

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª (PRIMEIRA) E 2ª (SEGUNDA) SÉRIES DA 102ª (CENTÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO DA TRUE SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA MANZANILLO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**

Pelo presente instrumento particular,

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações 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 04.506-905, inscrita no CNPJ/ME (conforme abaixo definido) sob o nº 12.130.744/0001-00, registrada perante a CVM, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, Sala 132 – parte, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais abaixo subscritos ("Agente Fiduciário");

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª (primeira) e 2ª (segunda) Séries da 102ª (centésima segunda) Emissão da True Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Manzanillo Empreendimento Imobiliário Ltda.*" ("Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme abaixo definido) aos CRI (conforme abaixo definido), de acordo com o artigo 6º da Lei 9.514 (conforme abaixo definido), a Lei 14.430 (conforme abaixo definido), a Resolução CVM 60 (conforme abaixo definido), a Instrução CVM 476 (conforme abaixo definido) e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

## **1. DEFINIÇÕES**

1.1. Definições. Exceto se expressamente indicado de outra forma neste Termo de Securitização: (i) palavras e expressões iniciadas por letras maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto nos Documentos da Operação (conforme 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 modificados. Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as definições descritas abaixo:

<u>"Abrão":</u>	O Abrão Muszkat, brasileiro, casado em regime de separação total de bens, economista, portador da cédula de identidade nº 2.935.505-9, expedida pela SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 030.899.598 87, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com escritório na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, conjunto 41;
<u>"Agente Fiduciário":</u>	A Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, Sala 132 – parte, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34;
<u>"Alienação Fiduciária de Cotas":</u>	A alienação fiduciária sobre a totalidade das Cotas, de titularidade da You Inc, a ser constituída em garantia do adimplemento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas;
<u>"Alienação Fiduciária de Imóveis":</u>	A alienação fiduciária sobre os Imóveis, a ser constituída em garantia do adimplemento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis e do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis;
<u>"Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas":</u>	A alienação fiduciária sobre as Unidades Autônomas, a ser constituída em garantia do adimplemento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis, do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e do Contrato de Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas;
<u>"Amortização Extraordinária para Reenquadramento das Notas Comerciais":</u>	A amortização extraordinária das Notas Comerciais a ser realizada de forma a reestabelecer a Razão de Garantia, até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor das Obrigações Garantidas,

	nos termos do Termo de Emissão;
<u>"Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais"</u> :	A amortização extraordinária obrigatória das Notas Comerciais, até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor das Obrigações Garantidas, com os recursos depositados na Conta Arrecadadora, nos termos do Termo de Emissão;
<u>"Amortização Extraordinária dos CRI"</u> :	A amortização extraordinária dos CRI, até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor das Obrigações Garantidas, nos termos deste Termo de Securitização;
<u>"ANBIMA"</u> :	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, pessoa jurídica de direito privado, com sede cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, bloco II, conjunto 704, Botafogo, CEP 22250-911, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.271.171/0001-77;
<u>"Assembleia Geral"</u> :	A assembleia especial de investidores dos de CRI, a ser realizada em conformidade com o previsto neste Termo de Securitização e na regulamentação aplicável;
<u>"Auditor Independente do Patrimônio Separado"</u> :	A BLB Auditores Independentes, com estabelecimento na Avenida Presidente Vargas, 2121, conjunto 603, Jardim América, Ribeirão Preto/SP, CEP 14.024-260, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.096.033/0001-63, ou o prestador que vier a substituí-la, na qualidade de auditor independente registrado na CVM e responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado na forma prevista na Resolução CVM 60;
<u>"Autoridade"</u> :	Qualquer autoridade fiscal, administrativa e/ou judicial ou qualquer órgão regulatório ou autorregulatório;
<u>"Avais"</u> :	Os avais dos Avalistas, em garantia do adimplemento

	das Obrigações Garantidas, nos termos do Termo de Emissão;
" <u>Avalistas</u> ":	Quando em conjunto, o Abrão e a You Inc;
" <u>Banco Liquidante</u> ":	O Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04344-902, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001- 04, que será o banco responsável pela operacionalização do pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI;
" <u>Bens Objeto das Garantias</u> ":	Todos os bens que são objeto das Garantias, (1) incluindo, sem limitação, as Cotas, mesmo após sua eventual liberação, nos termos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas; e (2) excluídos os Imóveis antes da sua aquisição pela Devedora;
" <u>Boletins de Subscrição</u> ":	Os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta;
" <u>B3</u> ":	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25;
" <u>CCI I</u> ":	A cédula de crédito imobiliário integral nº 1, sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, representativa dos Créditos Imobiliários 1ª Série, emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI;

" <u>CCI II</u> ":	A cédula de crédito imobiliário integral nº 2, sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, representativa dos Créditos Imobiliários 2ª Série, emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI;
" <u>CCI</u> ":	Em conjunto, a CCI I e a CCI II;
" <u>Cessão Fiduciária de Recebíveis</u> ":	A cessão fiduciária sobre os Recebíveis (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis), a ser constituída em garantia do adimplemento das Obrigações Garantias, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;
" <u>CETIP21</u> ":	O CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3;
" <u>CNPJ/ME</u> ":	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;
" <u>COFINS</u> ":	A Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social;
" <u>Cotas</u> ":	A totalidade das cotas de emissão da Devedora;
" <u>CPF/ME</u> ":	O Cadastro Nacional de Pessoa Física do Ministério da Economia;
" <u>Código Civil</u> ":	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;
" <u>Código de Processo Civil</u> ":	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;
" <u>Conta Arrecadadora</u> ":	A conta corrente nº 70606-5 na agência 0350 junto ao Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Securitizadora, na qual os Recebíveis serão depositados;
" <u>Conta Centralizadora 1ª</u> ":	A conta corrente nº 70520-8 na agência 0350 junto

<u>Série”:</u>	ao Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Securitizadora, na qual os recursos oriundos dos Créditos Imobiliários 1ª Série serão depositados;
<u>”Conta Centralizadora 2ª Série”:</u>	A conta corrente nº 70608-1 na agência 0350 junto ao Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Securitizadora, na qual os recursos oriundos dos Créditos Imobiliários 2ª Série serão depositados;
<u>”Contas Centralizadoras”:</u>	Quando em conjunto, a Conta Centralizadora 1ª Série e a Conta Centralizadora 2ª Série;
<u>”Contador do Patrimônio Separado”:</u>	A Link Consultoria Contábil e Tributária Ltda., com sede na Cidade de São Paulo, na Rua Siqueira Bueno, 1737, Belenzinho, CEP 03172-010 inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.997.580/0001-21, contratada pela Emissora para realizar a contabilidade das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações;
<u>”Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas”:</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Cotas em Garantia e Outras Avenças</i> ” celebrado entre a You Inc, a Devedora e a Securitizadora, nesta data;
<u>”Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis”:</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> ” a ser celebrado entre a Devedora e a Securitizadora, cuja minuta encontra-se anexa ao Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis;
<u>”Contrato de Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas”:</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas em Garantia e Outras Avenças</i> ” a ser celebrado entre a Devedora e a Securitizadora, cuja minuta encontra-se anexa ao Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis;
<u>”Contrato de Cessão Fiduciária</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Constituição de Cessão</i>

<u>de Recebíveis</u> ”:	<i>Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> ” celebrado entre a Devedora e a Securitizadora, nesta data;
” <u>Contrato de Distribuição</u> ”:	O “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Coordenação e Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Colocação, em Regime de Melhores Esforços de Colocação, das 1ª e 2ª Séries da 102ª Emissão da True Securitizadora S.A.</i> ”, celebrado entre a Securitizadora e a Devedora, nesta data, para reger a distribuição dos CRI;
” <u>Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis</u> ”:	O “ <i>Instrumento Particular de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> ” celebrado entre a Devedora e a Securitizadora, nesta data;
” <u>Contratos de Garantia</u> ”:	Em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, o Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e o Contrato de Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas (em relação a estes dois últimos, após a sua celebração);
” <u>Créditos Imobiliários 1ª Série</u> ”:	Os direitos creditórios imobiliários oriundos das Notas Comerciais 1ª Série, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora em virtude das Notas Comerciais 1ª Série, nos termos do Termo de Emissão, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, Encargos Moratórios, multas, eventuais indenizações e outras penalidades e/ou direito de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos legais e contratuais previstos no Termo de Emissão;
” <u>Créditos Imobiliários 2ª Série</u> ”:	Os direitos creditórios imobiliários oriundos das Notas Comerciais 2ª Série, bem como de todos e quaisquer

	outros direitos creditórios devidos pela Devedora em virtude das Notas Comerciais 2ª Série, nos termos do Termo de Emissão, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, Encargos Moratórios, multas, eventuais indenizações e outras penalidades e/ou direito de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos legais e contratuais previstos no Termo de Emissão;
<u>“Créditos Imobiliários”:</u>	Em conjunto, os Créditos Imobiliários 1ª Série e os Créditos Imobiliários 2ª Série;
<u>“CRI 1ª Série”:</u>	Os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série da 102ª (centésima segunda) emissão da Securitizadora, lastreados nos Créditos Imobiliários 1ª Série, emitidos nos termos deste Termo de Securitização;
<u>“CRI 2ª Série”:</u>	Os certificados de recebíveis imobiliários da 2ª (segunda) série da 102ª (centésima segunda) emissão da Securitizadora, lastreados nos Créditos Imobiliários 2ª Série, emitidos nos termos deste Termo de Securitização;
<u>“CRI”:</u>	Em conjunto, os CRI 1ª Série e os CRI 2ª Série;
<u>“CRI em Circulação”:</u>	Significa todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos (i) os que sejam de titularidade da Emissora, da Devedora e/ou de qualquer dos Avalistas e/ou que a Emissora possua em tesouraria; (ii) os que sejam de titularidade (direta ou indireta) de sociedades ou veículos de investimento ligados à Emissora, à Devedora e/ou a qualquer dos Avalistas, ou de fundos de investimento administrados por sociedades ou veículos de investimento ligados à Emissora, à Devedora e/ou a qualquer dos Avalistas, assim entendidas sociedades ou veículos de investimento que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou



	indiretamente, sociedades ou veículos de investimento sob controle comum, incluindo, sem limitação, sócios relevantes da Emissora, da Devedora e/ou de suas controladas ou de controladas de qualquer dos Avalistas; (iii) os que sejam de titularidade de qualquer dos proprietários dos Imóveis e/ou das Unidades Autônomas; ou (iv) qualquer de diretores, conselheiros, acionistas, bem como seus cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau da Emissora, da Devedora e/ou de qualquer dos Avalistas, conforme aplicável; e (iv) pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em Assembleias Gerais de Titulares de CRI;
" <u>Cronograma Indicativo</u> ":	O cronograma indicativo para a realização da Destinação dos Recursos pela Devedora, nos termos do Anexo X a este Termo de Securitização;
" <u>CSLL</u> ":	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;
" <u>CVM</u> ":	A Comissão de Valores Mobiliários;
" <u>Data de Emissão</u> ":	A data de emissão dos CRI, qual seja, 21 de novembro de 2022;
" <u>Datas de Integralização</u> ":	As datas de integralização dos CRI, que ocorrerão durante todo o Prazo de Colocação, nos termos da Instrução CVM 476, observados os termos e condições do Contrato de Distribuição;
" <u>Data de Pagamento</u> ":	Cada data de pagamento do Valor Nominal Unitário e da Remuneração dos CRI, conforme Anexo II deste Termo de Securitização;
" <u>Data de Vencimento Final CRI 1ª Série</u> ":	A data de vencimento efetiva dos CRI 1ª Série, qual seja, 22 de novembro de 2027;
" <u>Data de Vencimento Final CRI</u>	A data de vencimento efetiva dos CRI 2ª Série, qual

<u>2ª Série</u> ”:	seja, 23 de novembro de 2027;
“ <u>Data de Vencimento Final</u> ”:	Em conjunto ou indistintamente, a Data de Vencimento Final CRI 1ª Série e a Data de Vencimento Final CRI 2ª Série;
“ <u>Decreto 6.306</u> ”:	O Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado;
“ <u>Decreto 8.426</u> ”:	O Decreto 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme alterado;
“ <u>Decreto 9.580</u> ”:	O Decreto 9.580, de 22 de novembro de 2018, conforme alterado;
“ <u>Despesas</u> ”:	As despesas relativas à administração do Patrimônio Separado dos CRI, a emissão das Notas Comerciais e dos CRI e aos valores relacionados às despesas e custos incorridos ou a serem incorridos para fins da Oferta, no Anexo III a este Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;
“ <u>Destinação dos Recursos</u> ”:	A destinação a ser dada pela Devedora aos recursos oriundos da emissão das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização;
“ <u>Devedora</u> ” ou “ <u>Emitente</u> ”:	A Manzanillo Empreendimento Imobiliário Ltda., sociedade por cotas de responsabilidade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, sala 123, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita perante o CNPJ/ME sob o nº 42.722.530/0001-93;
“ <u>Dia Útil</u> ”:	Todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;
“ <u>Documentos Comprobatórios</u> ”:	Os contratos, instrumentos, compromissos, notas

	fiscais, faturas, comprovantes de pagamento, termos de quitação, entre outros documentos relacionados aos Imóveis que demonstrem a precisa descrição da Destinação dos Recursos aos Imóveis no respectivo semestre;
<u>"Documentos da Operação":</u>	Em conjunto: (i) o Termo de Emissão; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) os Contratos de Garantia; (iv) este Termo de Securitização; (v) o Contrato de Distribuição; (vi) os Boletins de Subscrição dos CRI e os boletins de subscrição das Notas Comerciais; (vii) os demais instrumentos celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Emissão e da Oferta; e (viii) os aditamentos a quaisquer dos Documentos da Operação;
<u>"Emissora" ou "Securitizadora":</u>	A True Securitizadora S.A., sociedade por ações 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 04.506-905, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00, registrada perante a CVM;
<u>"Emissão":</u>	A emissão dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização;
<u>"Empreendimento Imobiliário":</u>	O empreendimento "Capote Valente", a ser desenvolvido pela Devedora nos Imóveis;
<u>"Encargos Moratórios":</u>	Multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total em atraso e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive), à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança;

<u>"Escritura de Emissão de CCI":</u>	O " <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças</i> ", celebrado entre a Emissora e a Instituição Custodiante, nesta data, por meio do qual as CCI foram emitidas;
<u>"Escriturador das Notas Comerciais":</u>	A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, responsável pela escrituração das Notas Comerciais;
<u>"Escriturador dos CRI":</u>	O Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.500, 3º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI;
<u>"Eventos de Vencimento Antecipado Automático":</u>	Os eventos de vencimento antecipado automático das Obrigações Garantidas, conforme descritos na cláusula 6.5.1 deste Termo de Securitização;
<u>"Eventos de Vencimento Antecipado":</u>	Em conjunto, os Eventos de Vencimento Antecipado Automático e os Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático;
<u>"Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático":</u>	Os eventos de vencimento antecipado não-automático das Obrigações Garantidas, conforme descritos na cláusula 6.5.2 deste Termo de Securitização;
<u>"Fundo de Despesas 1ª Série":</u>	O fundo de despesas que será constituído na Conta Centralizadora 1ª Série, para fazer frente às Despesas iniciais e recorrentes da emissão dos CRI 1ª Série;
<u>"Fundo de Despesas 2ª Série":</u>	O fundo de despesas que será constituído na Conta Centralizadora 2ª Série, para fazer frente às Despesas

	iniciais e recorrentes da emissão dos CRI 2ª Série;
"Fundos de Despesas":	Quando em conjunto, o Fundo de Despesas 1ª Série e o Fundo de Despesas 2ª Série;
"Fundo de Reserva 1ª Série":	O fundo de reserva que será constituído na Conta Centralizadora 1ª Série, no Valor Inicial do Fundo de Reserva 1ª Série, para os fins de constituição de um fundo de liquidez e reserva do Patrimônio Separado relativo aos CRI 1ª Série;
"Fundo de Reserva 2ª Série":	O fundo de reserva que será constituído na Conta Centralizadora 2ª Série, no Valor Inicial do Fundo de Reserva 2ª Série, para os fins de constituição de um fundo de liquidez e reserva do Patrimônio Separado relativo aos CRI 2ª Série;
"Fundos de Reserva":	Quando em conjunto, o Fundo de Reserva 1ª Série e o Fundo de Reserva 2ª Série;
"Fundos":	Quando em conjunto, os Fundos de Despesas e os Fundos de Reserva;
"Garantias":	Em conjunto, os Avais, os Fundos de Reserva, o Seguro Fiança, a Alienação Fiduciária de Cotas, a Promessa, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas e a Cessão Fiduciária de Recebíveis;
"IBGE":	O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
"Imóveis":	Os imóveis matriculados sob o nº 1.558, nº 16.866, nº 37.045, nº 106.147, nº 52.704, nº 59.862, nº 1.286, nº 53.999, nº 473, nº 476, nº 474, nº 477, nº 479, nº 482, nº 475, nº 478, nº 480, nº 483, nº 481, nº 484, nº 68.210, nº 84.452, nº 68.878, nº 91.379, nº 65.910, nº 84.453, nº 61.372, nº 64.599 e nº 64.762 e o Imóvel Transcrição, todas junto ao 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, no estado de São

	Paulo, descritos no Anexo IX a este Termo de Securitização;
<u>"Imóvel Transcrição"</u> :	O imóvel objeto de transcrição nº 28.849 junto ao 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, no estado de São Paulo;
<u>"Instituição Custodiante"</u> ou <u>"Agente Registrador"</u> :	A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88;
<u>"Instrução CVM 400"</u> :	A Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
<u>"Instrução CVM 476"</u> :	A Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
<u>"Instrução Normativa RFB 1.037"</u> :	A Instrução Normativa RFB 1.037, de 04 de junho de 2010, conforme alterada;
<u>"Instrução Normativa RFB 1.585"</u> :	A Instrução Normativa RFB nº 1.585, 31 de agosto de 2015, conforme alterada;
<u>"Investidores"</u> :	Em conjunto, conforme aplicável, os Investidores Profissionais e os Investidores Qualificados;
<u>"Investidores Profissionais"</u> :	Aqueles investidores referidos nos artigos 11 e 13 da Resolução CVM 30;
<u>"Investidores Qualificados"</u> :	Aqueles investidores referidos nos artigos 12 e 13 da Resolução CVM 30;
<u>"Investimentos Permitidos"</u> :	As aplicações financeiras que poderão ser realizadas utilizando os recursos das Contas Centralizadoras, os quais serão aplicados pela Securitizadora em (a) cédulas de depósito bancário; (b) operações compromissadas com liquidez diária, emitidos pelo

	Banco BTG Pactual S.A.;
" <u>IOF/Câmbio</u> ":	O Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio;
" <u>IOF/Títulos</u> ":	O Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários;
" <u>IPCA</u> ":	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo IBGE;
" <u>IPO You Inc</u> ":	A oferta pública inicial de ações da You Inc;
" <u>IRPF</u> ":	O Imposto de Renda Pessoa Física;
" <u>IRPJ</u> ":	O Imposto de Renda Pessoa Jurídica;
" <u>IRRF</u> ":	O Imposto de Renda Retido na Fonte;
" <u>ISS</u> ":	O Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza;
" <u>JUCESP</u> ":	A Junta Comercial do Estado de São Paulo;
" <u>Lançamento Comercial</u> ":	O lançamento comercial do Empreendimento Imobiliário;
" <u>Lei 6.385</u> ":	A Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada;
" <u>Lei 6.404</u> ":	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
" <u>Lei 8.981</u> ":	A Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada;
" <u>Lei 9.514</u> ":	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
" <u>Lei 9.532</u> ":	A Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, conforme alterada;

" <u>Lei 9.718</u> ":	A Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada;
" <u>Lei 10.637</u> ":	A Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, conforme alterada;
" <u>Lei 10.833</u> ":	A Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
" <u>Lei 10.931</u> ":	A Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada;
" <u>Lei 11.033</u> ":	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada;
" <u>Lei 11.101</u> ":	A Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme alterada;
" <u>Lei 12.846</u> ":	A Lei nº 12.846 de 1º de agosto de 2013, conforme alterada;
" <u>Lei 14.186</u> ":	A Lei nº 14.186 de 15 de julho de 2021, conforme alterada;
" <u>Lei 14.430</u> ":	A Lei nº 14.430 de 3 de agosto de 2022, conforme alterada;
" <u>Legislação Anticorrupção</u> ":	Toda e qualquer norma que trata de corrupção, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, terrorismo ou financiamento ao terrorismo, ou contra o sistema financeiro, 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 do Decreto-Lei nº 2.848/1940, das Leis nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, nº 7.492, de 16 de junho de 1986, nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, nº 8.429, de 2 de junho de 1992, nº 8.666, de 21 de



	junho de 1993 (ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), nº 9.613, de 3 de março de 1998, nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, nº 12.683 de 9 de junho de 2012, e nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, do Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado, do <i>U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977</i> (FCPA) e do <i>UK Bribery Act 2010</i> , ou qualquer legislação ou regulamentação aplicável que implemente o <i>OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions</i> ;
" <u>Legislação Socioambiental</u> ":	As leis, regulamentos e demais normas ambientais e relativas ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, à medicina do trabalho e ao meio ambiente, inclusive a legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, as Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente, as normas que vedam a prostituição, a utilização de mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo e as normas que tratam dos direitos dos silvícolas, em especial, incluindo, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente;
" <u>Liberação do Seguro Fiança</u> ":	A liberação do Seguro Fiança, de acordo com os termos e condições do Termo de Emissão e deste Termo de Securitização;
" <u>LTV</u> ":	<i>O loan to value</i> ;
" <u>LTV Pré-Liberação da Fiança</u> ":	A razão de garantia a ser mantida pela Devedora, desde esta data até a Liberação do Seguro Fiança, segundo a qual o LTV máximo deverá ser de 80% (oitenta por cento), considerando a totalidade dos Imóveis adquiridos (incluindo os Imóveis adquiridos através de permuta física), de acordo com os termos e condições do Termo de Emissão;

" <u>LTV Pós-Liberação da Fiança</u> ":	A razão de garantia a ser mantida pela Devedora, a partir da Liberação do Seguro Fiança até a realização do Lançamento Comercial e a constituição da Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas, por meio do registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas no cartório de registro de imóveis competente, segundo a qual o LTV máximo deverá ser de 55% (cinquenta e cinco por cento), considerando a totalidade dos Imóveis adquiridos (incluindo os Imóveis adquiridos através de permuta física), de acordo com os termos e condições do Termo de Emissão;
" <u>MDA</u> ":	O MDA – Módulo de Distribuição de Ativos;
" <u>MP 2.158</u> ":	A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada;
" <u>Notas Comerciais 1ª Série</u> ":	As Notas Comerciais da 1ª (primeira) série da 1ª (primeira) emissão da Devedora, emitidas por meio do Termo de Emissão;
" <u>Notas Comerciais 2ª Série</u> ":	As Notas Comerciais da 2ª (segunda) série da 1ª (primeira) emissão da Devedora, emitidas por meio do Termo de Emissão;
" <u>Obrigação Financeira</u> ":	Qualquer valor devido exclusivamente em decorrência de (a) empréstimos, mútuos, financiamentos ou outras dívidas financeiras ou obrigações onerosas contratadas pela Devedora e/ou pelos Avalistas, conforme o caso, com instituições financeiras ou fundos de investimento ou realizadas, em qualquer caso, no âmbito do mercado de capitais, incluindo, sem limitação, debêntures, letras de câmbio, notas promissórias, notas comerciais, ou instrumentos similares, no Brasil ou no exterior; (b) saldo líquido das operações ativas e passivas com derivativos em que a Devedora e/ou de qualquer dos Avalistas seja parte (sendo que o referido saldo será líquido do que já estiver classificado no

	passivo circulante e exigível de longo prazo da Devedora e/ou de qualquer dos Avalistas); e (c) cartas de crédito, avais, fianças, coobrigações e demais garantias prestadas em benefício de empresas não controladas da Devedora e/ou dos Avalistas;
<u>"Obrigações Garantidas":</u>	(i) A totalidade das obrigações assumidas pela Devedora, relativas ao pagamento do saldo do valor total da emissão das Notas Comerciais, da remuneração das notas comerciais e dos demais encargos relativos às Notas Comerciais, ao Termo de Emissão e a qualquer dos demais Documentos da Operação, quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento ou em decorrência de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas; (ii) os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à emissão das Notas Comerciais e à Emissão dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação; (iii) quaisquer outras obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora nos termos do Termo de Emissão e de quaisquer dos demais Documentos da Operação, incluindo obrigações de pagar honorários, despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações, nos termos previstos no Termo de Emissão ou em qualquer dos demais Documentos da Operação; e (iv) as obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os titulares de CRI, razoável e comprovadamente venham, de forma justificada, a desembolsar nos termos do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, e/ou em decorrência da constituição, manutenção, realização, consolidação e/ou excussão ou execução de qualquer das Garantias;
<u>"Oferta":</u>	A oferta pública de distribuição dos CRI, com esforços restritos de distribuição, sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM

	476;
<u>"Participação Relevante":</u>	(a) A obtenção de controle direto ou indireto da You Inc; e/ou (b) a participação em órgãos administrativos da You Inc, incluindo, sem limitação, a Diretoria, o Conselho de Administração e o Conselho Fiscal, caso instalado; e/ou (c) a possibilidade de influenciar na tomada de decisões pelos órgãos de administração da You Inc, conforme positivada por meio de qualquer instrumento, incluindo, sem limitação, acordos de acionistas ou sócios, acordos de investimentos e acordos de intenção de voto;
<u>"Patrimônio Separado":</u>	O patrimônio constituído em favor dos Titulares dos CRI, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, incluindo, sem limitação, as Garantias, os Fundos, os Investimentos Permitidos, os valores a serem depositados nas Contas Centralizadoras, os valores referentes à integralização dos CRI e os bens e direitos, acessórios ou não, decorrentes dos bens e direitos que sejam abrangidos pelo Regime Fiduciário, nos termos deste Termo de Securitização, o qual não se confunde com o patrimônio comum ou com outros patrimônios separados da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI, a que está vinculado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração do Patrimônio Separado e suas obrigações fiscais;
<u>"Período de Carência Resgate Antecipado Facultativo":</u>	O período de 24 (vinte e quatro) meses contados a partir da data de emissão das Notas Comerciais, findo, portanto, em 21 de novembro de 2024, no qual não será permitida a realização de Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais;
<u>"Período de Capitalização":</u>	Para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização dos CRI de cada série, inclusive, e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração de cada série,

	exclusive, e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração de cada série imediatamente anterior, inclusive, e termina na Data de Pagamento da Remuneração subsequente de cada série, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem interrupção, até a Data de Vencimento dos CRI de cada série;
" <u>Período de Restrição</u> ":	O período de 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição pelos Investidores Profissionais no âmbito da Oferta;
" <u>PIS</u> ":	A Contribuição para o Programa de Integração Social;
" <u>Prazo de Colocação</u> ":	O prazo máximo de colocação dos CRI será de 6 (seis) meses contados da data do início da Oferta;
" <u>Preço de Integralização</u> ":	O preço a ser pago pela integralização dos CRI, o qual será (i) para os CRI 1ª Série, o Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, na primeira data de integralização dos CRI 1ª Série, ou o Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série acrescido da Remuneração relativa aos CRI 1ª Série desde a primeira data de integralização dos CRI 1ª Série (inclusive) até a respectiva data de integralização dos CRI 1ª Série (exclusive), nas demais datas de integralização dos CRI 1ª Série; e (ii) para os CRI 2ª Série, o Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, na primeira data de integralização dos CRI 2ª Série, ou o Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série acrescido da Remuneração relativa aos CRI 2ª Série desde a primeira data de integralização dos CRI 2ª Série (inclusive) até a respectiva data de integralização dos CRI 2ª Série (exclusive), nas demais datas de integralização dos CRI 2ª Série;
" <u>Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas</u> ":	A porcentagem de 2,5% (dois inteiros e cinco décimos por cento) sobre o saldo devedor dos CRI;

<u>Comerciais</u> ”:	
” <u>Prêmio Inicial</u> ”:	O prêmio inicial <i>flat</i> de 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) multiplicado pelo valor total da emissão de cada série das Notas Comerciais, o qual será descontado pela Securitizadora dos preços de integralização das Notas Comerciais, sendo que o pagamento será realizado no âmbito da B3, em 2 (dois) Dias Úteis após a integralização total dos CRI;
” <u>Promessa</u> ”:	A promessa de constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis pela Devedora, em garantia do adimplemento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis;
” <u>Razão de Garantia Pré-Lançamento</u> ”:	Quando em conjunto e indistintamente, o LTV Pré-Liberação da Fiança e o LTV Pós-Liberação da Fiança;
” <u>Razão de Garantia Pós-Lançamento</u> ”:	A razão de garantia a ser mantida pela Devedora a partir da realização do Lançamento Comercial e a constituição da Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas, por meio do registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas no cartório de registro de imóveis competente, segundo a qual a razão entre o valor da fração ideal dos Imóveis correspondente às unidades autônomas objeto da Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas e o saldo devedor das Obrigações Garantidas deverá ser de no mínimo 160% (cento e sessenta por cento), de acordo com os termos e condições do Termo de Emissão;
” <u>Razão de Garantia</u> ”:	Quando em conjunto ou indistintamente, a Razão de Garantia Pré-Lançamento e a Razão de Garantia Pós-Lançamento;
” <u>Regime Fiduciário</u> ”:	O regime fiduciário constituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, incluindo, sem limitação, as Garantias, os Fundos, os Investimentos Permitidos, os valores a serem

	depositados nas Contas Centralizadoras, os valores referentes à integralização dos CRI e os bens e direitos, acessórios ou não, decorrentes dos bens e direitos que sejam abrangidos pelo Regime Fiduciário, em favor dos Titulares dos CRI, no âmbito do Patrimônio Separado, na forma do artigo 25 da Lei 14.430;
" <u>Relatório de Verificação</u> ":	O relatório de verificação da Destinação dos Recursos, a ser enviado semestralmente pela Devedora ao Agente Fiduciário com cópia à Securitizadora, nos termos do Termo de Emissão e deste Termo de Securitização;
" <u>Remuneração</u> ":	A remuneração dos CRI, correspondente aos juros remuneratórios correspondentes, em cada Período de Capitalização, a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescidos exponencialmente de sobretaxa ( <i>spread</i> ) de 4,50% (quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, nos termos deste Termo de Securitização;
" <u>Resgate Antecipado dos CRI</u> ":	O resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização;
" <u>Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais</u> ":	O resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão;
" <u>Resgate Antecipado Obrigatório Total das Notas Comerciais</u> ":	O resgate antecipado obrigatório da totalidade das Notas Comerciais, diante da declaração de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas ou com os recursos depositados na Conta Arrecadadora, nos termos do Termo de Emissão;
" <u>Resolução CMN 4.373</u> ":	A Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada;
" <u>Resolução CVM 17</u> ":	A Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021,

	conforme alterada;
" <u>Resolução CVM 30</u> ":	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada;
" <u>Resolução CVM 35</u> ":	A Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada;
" <u>Resolução CVM 44</u> ":	A Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada;
" <u>Resolução CVM 60</u> ":	A Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada;
" <u>Resolução CVM 81</u> ":	A Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada;
" <u>Seguro Fiança</u> ":	O seguro fiança a ser prestado por instituição financeira de primeira linha, em garantia da totalidade das Obrigações Garantidas;
" <u>Taxa DI</u> ":	A variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra grupo", expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, por meio do informativo diário disponível na página na internet ( <a href="http://www.b3.com.br">http://www.b3.com.br</a> );
" <u>Taxa Substitutiva</u> ":	A taxa a ser utilização para a Remuneração, no caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa DI, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, qual seja: (i) a taxa que vier legalmente a substituir a Taxa DI; ou (ii) no caso de inexistir substituto legal para a Taxa DI, a taxa a ser decidida no âmbito da Assembleia Geral convocada para tanto, nos termos deste Termo de



	Securitização;
<u>"Termo de Emissão":</u>	O " <i>Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (duas) Séries, para Colocação Privada, da 1ª (primeira) Emissão da Manzanillo Empreendimento Imobiliário Ltda.</i> ", celebrado entre a Devedora, os Avalistas e a Securitizadora, nesta data;
<u>"Termo de Securitização":</u>	Este " <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª (primeira) e 2ª (segunda) Séries da 102ª (centésima segunda) Emissão da True Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Manzanillo Empreendimento Imobiliário Ltda.</i> ";
<u>"Titulares dos CRI":</u>	Os investidores subscritores e detentores dos CRI;
<u>"Tributos":</u>	Todos os tributos (inclusive na fonte), incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos na forma do Termo de Emissão, inclusive após eventual cessão, endosso ou qualquer outra forma de transferência das Notas Comerciais;
<u>"Unidades Autônomas":</u>	Determinadas unidades autônomas do Empreendimento Imobiliário, as quais estarão oportunamente descritas no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e no Contrato de Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas;
<u>"Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais":</u>	O saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais acrescido da respectiva remuneração incorrida e não paga, sem prejuízo do Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo;
<u>"Valor Inicial do Fundo de Reserva 1ª Série":</u>	R\$ 2.405.633,15 (dois milhões, quatrocentos e cinco mil, seiscentos e trinta e três reais e quinze centavos);
<u>"Valor Inicial do Fundo de</u>	R\$ 2.405.633,15 (dois milhões, quatrocentos e cinco

<u>Reserva 2ª Série</u> :	mil, seiscentos e trinta e três reais e quinze centavos);
<u>"Valor Mínimo do Fundo de Reserva 1ª Série Pré-Protocolo"</u> :	O montante necessário para o pagamento das próximas 6 (seis) parcelas de remuneração dos CRI 1ª Série, conforme calculado pela Securitizadora no Dia Útil imediatamente posterior a cada data de pagamento dos CRI 1ª Série, de acordo com a Taxa DI vigente na data do cálculo;
<u>"Valor Mínimo do Fundo de Reserva 2ª Série Pré-Protocolo"</u> :	O montante necessário para o pagamento das próximas 6 (seis) parcelas de remuneração dos CRI 2ª Série, conforme calculado pela Securitizadora no Dia Útil imediatamente posterior a cada data de pagamento dos CRI 2ª Série, de acordo com a Taxa DI vigente na data do cálculo;
<u>"Valor Mínimo do Fundo de Reserva 1ª Série Pós-Protocolo"</u> :	O montante necessário para o pagamento das próximas 3 (três) parcelas de remuneração dos CRI 1ª Série, conforme calculado pela Securitizadora no Dia Útil imediatamente posterior a cada data de pagamento dos CRI 1ª Série, de acordo com a Taxa DI vigente na data do cálculo;
<u>"Valor Mínimo do Fundo de Reserva 2ª Série Pós-Protocolo"</u> :	O montante necessário para o pagamento das próximas 3 (três) parcelas de remuneração dos CRI 2ª Série, conforme calculado pela Securitizadora no Dia Útil imediatamente posterior a cada data de pagamento dos CRI 2ª Série, de acordo com a Taxa DI vigente na data do cálculo;
<u>"Valor Nominal Unitário"</u> :	É o valor nominal unitário de cada CRI, correspondente a R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão;
<u>"Valor Total da Emissão"</u> :	R\$ 56.000.000,00 (cinquenta e seis milhões de reais), sendo (i) R\$ 28.000.000,00 (vinte e oito milhões de reais) relativos aos CRI 1ª Série; e (ii) R\$ 28.000.000,00 (vinte e oito milhões de reais) relativos aos CRI 2ª Série;

"Vencimento Antecipado":	Significa o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, declarado após a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, conforme previstos no Termo de Emissão e observado o disposto neste Termo de Securitização.
"You Inc":	A You Inc Incorporadora e Participações S.A., sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 360, 4º andar, conjunto 41, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.284.204/0001-18.

1.2. Prazos. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data para o cumprimento de uma obrigação aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade e/ou acréscimo aos valores a serem pagos.

1.3. Aprovação da Emissão. A Emissão e a Oferta Restrita foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelos diretores da Emissora, reunidos em reunião da diretoria da Emissora, realizada em 30 de setembro de 2022, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão de 19 de outubro de 2022, sob o nº 622.578/22-4, na qual foi aprovada, por unanimidade de votos, a autorização para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários até R\$ 100.000.000.000,00 (cem bilhões de reais).

1.4. A Securitizadora declara, neste ato, que o valor máximo de R\$ 100.000.000.000,00 (cem bilhões de reais) em emissões de certificados de recebíveis imobiliários, aprovado por meio das deliberações mencionadas na cláusula acima, não foi atingido e não será atingido em decorrência da realização da Emissão.

## **2. OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

2.1. Objeto. Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, juntamente com os seus acessórios e as Garantias, sem qualquer coobrigação por parte da Emissora, aos CRI, cujas características são descritas neste Termo de Securitização.

2.1.1. Os Créditos Imobiliários somente poderão ser objeto de substituição nas hipóteses previstas no artigo 18, parágrafo 3º, da Resolução CVM 60.

2.2. Créditos Imobiliários Vinculados. A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, de sua titularidade, e as Garantias, sendo certo que os Créditos Imobiliários 1ª Série serão vinculados aos CRI 1ª Série e os Créditos Imobiliários 2ª Série serão vinculados aos CRI 2ª Série.

2.2.1. A Emissora declara que os Créditos Imobiliários não se encontram vinculados a nenhuma outra emissão de certificados de recebíveis.

2.3. Características dos Créditos Imobiliários. As características dos Créditos Imobiliários, representados integralmente pelas CCI, vinculados a este Termo de Securitização, estão descritas e individualizadas no Anexo I deste Termo de Securitização.

2.4. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI. Os pagamentos relativos aos Créditos Imobiliários e às Garantias serão computados e integrarão o lastro dos CRI, até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários ou provenientes da excussão das Garantias estão e estarão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários, representados integralmente pelas CCI, as Garantias, os Fundos e as Contas Centralizadoras:

- a) constituem Patrimônio Separado titularizado pela Emissora, que não se confunde com o seu patrimônio comum ou com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis;
- b) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora e de outros patrimônios separados da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- c) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI, bem como dos respectivos custos da administração e de obrigações fiscais correlatas;
- 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 e do Patrimônio

Separado a que estão vinculados.

2.5. Origem e Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários foram adquiridos pela Emissora nos termos do Termo de Emissão, dos boletins de subscrição das Notas Comerciais e estão representados pelas CCI.

2.6. Emissão das CCI. As CCI representativas dos Créditos Imobiliários foram emitidas sob a forma escritural e a Escritura de Emissão de CCI encontram-se custodiadas pela Instituição Custodiante, sendo certo que as CCI serão devidamente registradas na B3, na forma prevista na Escritura de Emissão de CCI e nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei 10.931.

2.7. Garantias. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, sendo que, como garantia do fiel, integral e pontual pagamento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as Garantias, nos termos do Termo de Emissão e dos Contratos de Garantia.

2.7.1. Fundos de Reserva. Será constituído, na data da primeira integralização dos CRI 1ª Série, o Fundo de Reserva 1ª Série, na Conta Centralizadora 1ª Série, no Valor Inicial do Fundo de Reserva 1ª Série, por meio da retenção pela Securitizadora do Valor Inicial do Fundo de Reserva 1ª Série do montante por ela recebido a título de integralização dos CRI 1ª Série. Até a data do protocolo do Contrato de Alienação Fiduciária de Unidades no cartório de registro de Imóveis competente, o Fundo de Reserva 1ª Série deverá manter, no mínimo, o Valor Mínimo do Fundo de Reserva 1ª Série Pré-Protocolo. Após a realização do protocolo do Contrato de Alienação Fiduciária de Unidades no cartório de registro de Imóveis competente, o Fundo de Reserva 1ª Série deverá manter, no mínimo, o Valor Mínimo do Fundo de Reserva 1ª Série Pós-Protocolo. Caso, a qualquer momento, os recursos depositados no Fundo de Reserva 1ª Série tornem-se (i) inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva 1ª Série aplicável, a Devedora deverá aportar, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação da Securitizadora nesse sentido, o montante necessário ao atingimento do Valor Mínimo do Fundo de Reserva 1ª Série aplicável; ou (ii) superiores ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva 1ª Série aplicável, a Securitizadora deverá liberar os recursos excedentes à Devedora, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da verificação da existência do sobejo, em conta corrente a ser indicada oportunamente.

2.7.1.1. Exceto no caso de ocorrência de qualquer inadimplemento às obrigações oriundas do Termo de Emissão e/ou de qualquer dos Documentos da Operação, a Securitizadora deverá liberar à Devedora, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do protocolo do Contrato de Alienação Fiduciária de Unidades no cartório de registro

de Imóveis competente, o valor resultante da diferença entre o Valor Mínimo do Fundo de Reserva 1ª Série Pré-Protocolo e o Valor Mínimo do Fundo de Reserva 1ª Série Pós-Protocolo, em conta corrente a ser indicada oportunamente.

2.7.2. Será constituído, na data da primeira integralização dos CRI 2ª Série, o Fundo de Reserva 2ª Série, na Conta Centralizadora 2ª Série, no Valor Inicial do Fundo de Reserva 2ª Série, por meio da retenção pela Securitizadora do Valor Inicial do Fundo de Reserva 2ª Série do montante por ela recebido a título de integralização dos CRI 2ª Série. Até a data do protocolo do Contrato de Alienação Fiduciária de Unidades no cartório de registro de Imóveis competente, o Fundo de Reserva 2ª Série deverá manter, no mínimo, o Valor Mínimo do Fundo de Reserva 2ª Série Pré-Protocolo. Após a realização do protocolo do Contrato de Alienação Fiduciária de Unidades no cartório de registro de Imóveis competente, o Fundo de Reserva 2ª Série deverá manter, no mínimo, o Valor Mínimo do Fundo de Reserva 2ª Série Pós-Protocolo. Caso, a qualquer momento, os recursos depositados no Fundo de Reserva 2ª Série tornem-se (i) inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva 2ª Série aplicável, a Devedora deverá aportar, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação da Securitizadora nesse sentido, o montante necessário ao atingimento do Valor Mínimo do Fundo de Reserva 2ª Série aplicável; ou (ii) superiores ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva 2ª Série aplicável, a Securitizadora deverá liberar os recursos excedentes à Devedora, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da verificação da existência do sobejo, em conta corrente a ser indicada oportunamente.

2.7.2.1. Exceto no caso de ocorrência de qualquer inadimplemento às obrigações oriundas do Termo de Emissão e/ou de qualquer dos Documentos da Operação, a Securitizadora deverá liberar à Devedora, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do protocolo do Contrato de Alienação Fiduciária de Unidades no cartório de registro de Imóveis competente, o valor resultante da diferença entre o Valor Mínimo do Fundo de Reserva 2ª Série Pré-Protocolo e o Valor Mínimo do Fundo de Reserva 2ª Série Pós-Protocolo, em conta corrente a ser indicada oportunamente.

2.7.3. Os Fundos de Reservas serão vigentes até o integral adimplemento da totalidade das Obrigações Garantias. Se, após o final da vigência dos Fundos de Reserva, sobejarem recursos nos Fundos de Reserva ou Créditos Imobiliários, seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Securitizadora à Devedora ou a quem esta indicar no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do integral adimplemento das Obrigações Garantidas, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos deverão ser depositados (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) pela Securitizadora em conta corrente de titularidade da Devedora ou de quem esta indicar, ressalvados os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

2.7.4. Os recursos mantidos no Fundo de Reserva deverão ser investidos nos Investimentos Permitidos.

2.7.4.1. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo quando referidos prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em Investimentos Permitidos sejam oriundos de conduta dolosa ou negligente da Securitizadora.

2.8. Destinação dos Recursos dos Créditos Imobiliários. Os recursos oriundos da emissão das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, serão utilizados pela Devedora para a Destinação dos Recursos, qual seja, o pagamento de parte do preço de aquisição dos Imóveis, que comporão o Empreendimento Imobiliário. A Devedora deverá celebrar, em conjunto com a Securitizadora, aditamento ao Termo de Emissão e diligenciar para que sejam celebrados aditamentos à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização, para incluir o número de matrícula do Imóvel Transcrição, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data da sua ciência a respeito da conclusão da abertura da matrícula do Imóvel Transcrição. Para os fins desta cláusula, a Securitizadora e o Agente Fiduciário se obrigam a envidar os melhores esforços para que os aditamentos aqui previstos sejam celebrados no prazo aplicável.

2.8.1. Não será admitido o reembolso de despesas imobiliárias já incorridas pela Devedora.

2.8.2. Os recursos captados em decorrência da integralização das Notas Comerciais serão integralmente destinados pela Devedora ao pagamento do preço de aquisição dos Imóveis, conforme a proporção e Cronograma Indicativo previstos no Anexo X a este Termo de Securitização, até a Data de Vencimento final dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, sendo certo que tais obrigações da Devedora quanto à Destinação dos Recursos, o envio das informações e comprovações ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação à verificação da Destinação dos Recursos, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada, independentemente se houver a declaração de vencimento antecipado e/ou a ocorrência de resgate antecipado das Notas Comerciais e dos CRI.

2.8.3. O presente Termo de Securitização e o Termo de Emissão serão previamente aditados, sem a necessidade de aprovação pela Securitizadora ou em Assembleia Geral de Titulares de CRI, caso a Devedora deseje alterar (i) a proporção de alocação dos recursos captados para o pagamento do preço de aquisição dos Imóveis, conforme descrita no Anexo X a este Termo de Securitização, desde que (1) não sejam alterados os Imóveis; e (2) não seja diminuído o valor agregado relativo à Destinação dos Recursos; ou (ii) o Cronograma Indicativo, descrito no Anexo X a este Termo de Securitização, desde que não haja qualquer prorrogação de prazos para além da Data de Vencimento final original dos CRI.

2.8.4. A comprovação da Destinação dos Recursos será realizada semestralmente, exclusivamente por meio da apresentação pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, de Relatório de Verificação, informando o valor total destinado no período, acompanhado do envio dos respectivos Documentos Comprobatórios. O primeiro Relatório de Verificação será enviado em 17 de janeiro de 2023, referente ao segundo semestre civil findo em 31 de dezembro de 2022, e o segundo em 17 de julho de 2023, referente ao primeiro semestre civil findo em 31 de junho de 2023, e os demais nos semestres subsequentes, até a Data de Vencimento final dos CRI ou até a destinação total dos recursos obtidos pela Devedora, o que ocorrer primeiro. Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito ou sempre que em decorrência de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais ou de qualquer outro órgão regulador, ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá enviar cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta Destinação dos Recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios solicitados para o acompanhamento da Destinação dos Recursos, no prazo de 5 (cinco) dias corridos a contar da respectiva solicitação pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora ou em menor prazo caso solicitado por autoridades governamentais.

2.8.5. O Agente Fiduciário dos CRI deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento dos recursos obtidos por meio da presente Emissão, a partir do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios. O Agente Fiduciário deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação dos Recursos.

2.8.6. O Agente Fiduciário dos CRI deverá tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta cláusula em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar



o cumprimento da Destinação dos Recursos aqui estabelecida.

2.8.7. A Devedora se obrigou, por meio do Termo de Emissão, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida os Documentos da Operação.

2.8.8. A Devedora declarou e garantiu que os valores a serem gastos na Destinação dos Recursos não foram objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Devedora. Com base em tal declaração, a Securitizadora declara e garante que os valores a serem gastos na Destinação dos Recursos não foram objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Devedora.

2.8.9. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do Relatório de Verificação e/ou dos Documentos Comprobatórios.

2.8.10. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento do preço de integralização das Notas Comerciais.

2.8.11. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras dos projetos imobiliários junto aos Imóveis, estando tal verificação restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário dos CRI poderá contratar, por ocasião do início das obras do Empreendimento Imobiliário, terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos Comprobatórios, às expensas dos Fundos de Despesas e, caso este seja insuficiente, às expensas da Devedora, mediante a apresentação de 3 (três) propostas comerciais pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário para a aprovação pela Devedora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do seu recebimento, sendo certo que (i) caso a Devedora não realize a aprovação dentro do prazo

retromencionado, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário poderão aceitar qualquer das propostas apresentadas, a seu exclusivo critério; e (ii) caso tenha ocorrido ou esteja em curso qualquer Evento de Vencimento Antecipado, a apresentação de propostas à Devedora não será necessária.

2.8.12. A capacidade, pela Devedora, de se destinar aos Imóveis todo o montante dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento do preço de integralização das Notas Comerciais, dentro do prazo dos CRI, é demonstrada levando-se em conta, para tanto, o montante de recursos necessário para o pagamento do preço de aquisição dos Imóveis, qual seja, R\$ 87.779.000,00 (oitenta e sete milhões setecentos e setenta e nove mil reais).

2.8.13. Nos termos da legislação em vigor, a data limite para que haja a efetiva destinação dos recursos obtidos por meio desta Emissão será a Data de Vencimento final dos CRI, a ser definida no Termo de Securitização, sendo certo que, havendo a possibilidade de resgate antecipado dos CRI, as obrigações da Devedora quanto a Destinação dos Recursos, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação a verificação, perdurarão até a Data de Vencimento final original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada.

2.8.14. O Cronograma Indicativo é meramente indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, este fato não implicará em um evento de vencimento antecipado das obrigações oriundas do Termo de Emissão. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes. Entretanto, para os fins do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, de 1º de março de 2021 atualmente em vigor, exceto para os casos em que a Devedora deseje incluir, no Empreendimento Imobiliário, matrículas limítrofes ou contíguas às matrículas atuais do Empreendimento Imobiliário, incorporadas para os fins do desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, desde que a referida inclusão não prejudique ou inviabilize o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, a inserção de novos imóveis para a composição da Destinação dos Recursos, deverá ser (i) solicitada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, por meio do envio de notificação pela Devedora nesse sentido; (ii) após o recebimento da referida notificação, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis, cuja deliberação em primeira convocação, deverá observar o quórum de maioria dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, deverá observar o quórum de maioria dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Geral, nos termos previstos no Termo de Securitização; e (iii)

caso a inserção seja aprovada em Assembleia Geral pelos Titulares de CRI, a mesma deverá ser refletida por meio de aditamento ao Termo de Emissão, à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização, assim como aos demais documentos necessários, a serem elaborados por escritório de advocacia contratado pela Securitizadora, às expensas dos Fundos de Despesas e, caso estes sejam insuficientes, às expensas da Devedora, e celebrados no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis após eventual aprovação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.

2.8.15. Exclusivamente mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário será responsável por verificar o cumprimento da destinação dos recursos assumido pela Devedora, sendo que referida obrigação (tanto do Agente Fiduciário, quanto da Devedora) somente extinguir-se-á quando houver a comprovação da utilização da totalidade dos recursos decorrentes da Emissão.

### **3. IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO**

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

- a) Emissão: os CRI representam a 102ª (centésima segunda) emissão da Securitizadora;
- b) Séries: os CRI serão emitidos em 2 (duas) séries, quais sejam, os CRI 1ª Série e os CRI 2ª Série;
- c) Classes: não há;
- d) Quantidade de CRI: serão emitidos 56.000 (cinquenta e seis mil) CRI, sendo 28.000 (vinte e oito mil) CRI 1ª Série e 28.000 (vinte e oito mil) CRI 2ª Série. Não será permitida a distribuição parcial dos CRI. Caso não seja distribuída a totalidade dos CRI de ambas as séries até a conclusão do período Prazo de Colocação, a totalidade dos CRI e a Oferta serão cancelados pela Securitizadora e, conseqüentemente, as Notas Comerciais deverão ser canceladas pela Devedora;
- e) Valor Total da Emissão: R\$ 56.000.000,00 (cinquenta e seis milhões de reais), na Data de Emissão, sendo R\$ 28.000.000,00 (vinte e oito milhões de reais) relativos aos CRI 1ª Série e R\$ 28.000.000,00 (vinte e oito milhões de reais) CRI 2ª Série relativos aos CRI 2ª Série;

- f) Valor Nominal Unitário: o Valor Nominal Unitário dos CRI será de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- g) Prazo dos CRI e Data de Vencimento: (i) os CRI 1ª Série terão prazo de 1.827 (mil oitocentos e vinte e sete) dias corridos, vencendo-se, portanto, na Data de Vencimento Final CRI 1ª Série; e (ii) os CRI 2ª Série terão prazo de 1.828 (mil oitocentos e vinte e oito) dias corridos, vencendo-se, portanto, na Data de Vencimento Final CRI 2ª Série;
- h) Atualização Monetária: o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário não será atualizado monetariamente;
- i) Remuneração: sobre o Valor Nominal Unitário ou o seu saldo, em cada Período de Capitalização, incidirá a Remuneração, calculada de acordo com as fórmulas previstas neste Termo de Securitização;
- j) Periodicidade de Pagamento de Amortização e da Remuneração: conforme as Datas de Pagamento estipuladas no Anexo II deste Termo de Securitização;
- k) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;
- l) Data de Emissão: 21 de novembro de 2022;
- m) Local de Emissão: cidade de São Paulo, estado de São Paulo;
- n) Garantias: não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, sendo que, como garantia do fiel, integral e pontual pagamento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as Garantias, descritas e resumidas abaixo e nos termos do Termo de Emissão e dos Contratos de Garantia:
- n.1) Avais: os Avais prestados pelos Avalistas, que se obrigaram, nos termos do Termo de Emissão, como avalistas, principais pagadores e solidariamente responsáveis em relação a todas as Obrigações Garantidas, quando devidas. Os Avais serão vigentes a partir desta data e permanecerão em vigor até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas. Não obstante, caso (i) seja concluído o IPO You Inc; e (ii) o Abrão deixe de ter Participação Relevante na You Inc, o Aval prestado pelo Abrão será automaticamente extinto, desconstituído e liberado, na data da conclusão do IPO You Inc, independentemente da celebração de aditamento ao Termo de Emissão, restando o Abrão livre e desonerado em relação a qualquer obrigação ou responsabilidade prevista no Termo de Emissão. Adicionalmente, a partir da extinção do Aval prestado pelo Abrão, o termo

definido “Avalista” ou “Avalistas” passará a ser interpretado como apenas a You Inc, em todas as suas ocorrências nos Documentos da Operação, incluindo, sem limitação, nas redações relativas aos Eventos de Vencimento Antecipado;

n.2) Fundos de Reserva: serão constituídos os Fundos de Reserva, conforme previstos neste Termo de Securitização e no Termo de Emissão;

n.3) Alienação Fiduciária de Cotas: será constituída a Alienação Fiduciária de Cotas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas. Conforme previsto no Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, caso, no âmbito da contratação da modalidade denominada “plano empresário”, seja solicitado pela instituição financeira a liberação da Alienação Fiduciária de Cotas, a Securitizadora se comprometeu a disponibilizar o termo de liberação da garantia, independentemente de aprovação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, previamente a contratação do “plano empresário”, observado que a Devedora deverá enviar à Securitizadora o comprovante de solicitação pela instituição financeira para fins de liberação da garantia;

n.4) Cessão Fiduciária de Recebíveis: será constituída a Cessão Fiduciária de Recebíveis, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;

n.5) Promessa: será constituída a Promessa, nos termos do Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis. No prazo previsto no Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis, a Devedora e a Securitizadora deverão celebrar o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, preferencialmente, por meio de documento único, ou de acordo com as matrículas que comporão o Empreendimento, nos termos do Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis. Nos prazos previstos no Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis e no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis será cancelado e substituído pelo Contrato de Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas, objetivando, nesta oportunidade, as futuras Unidades Autônomas; e

n.6) Seguro Fiança: como condição precedente para a integralização das Notas Comerciais, a Devedora deverá contratar o Seguro Fiança. As Partes pactuam, desde já, que a contratação do Seguro Fiança, a instituição financeira garantidora e os termos e condições do instrumento que formalizará o seguro fiança deverão ser aprovados previamente pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral. O Seguro Fiança deverá ser mantido em vigor (e renovado, caso aplicável, com 30 (trinta) dias de antecedência em relação à respectiva data de vencimento) até a ocorrência do primeiro entre os seguintes eventos: (i) registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas

no cartório de registro de imóveis competente; e (ii) demonstração, pela Devedora, de que o LTV atual à época da demonstração é equivalente ou inferior a 55% (cinquenta e cinco por cento), considerando a totalidade dos Imóveis adquiridos (incluindo os Imóveis adquiridos através de permuta física). A Devedora deverá disponibilizar cópia de todos os documentos relativos ao Seguro Fiança à Securitizadora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua obtenção.

- o) **Coobrigação da Emissora:** não há;
- p) **Forma:** os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, caso aplicável, será considerado comprovante de titularidade dos CRI o extrato expedido pelo Escriturador dos CRI, considerando as informações prestadas pela B3, enquanto os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3;
- q) **Repactuação programada:** não haverá repactuação programada dos CRI;
- r) **Classificação dos CRI:** não será realizada classificação de risco (*rating*);
- s) **Depósito dos CRI:** os CRI serão depositados para: (i) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente de acordo com os procedimentos da B3; e (ii) negociação no mercado secundário, observado o disposto neste Termo de Securitização, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3;
- t) **Oferta dos CRI:** a Oferta dos CRI será realizada sem a contratação de instituição intermediária líder, em conformidade com o artigo 43 da Resolução CVM 60 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476.

3.2. A Oferta é destinada apenas a Investidores Profissionais.

3.3. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM 476, a Securitizadora se compromete a zelar para que os CRI objeto da Oferta sejam ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. De acordo com os termos da Instrução CVM 476, a Emissora deverá manter lista de relação com a identificação dos Investidores

Profissionais consultados, identificando aqueles que efetivamente subscreveram os CRI.

3.4. Por se tratar de oferta para a distribuição pública com esforços restritos de colocação, sob regime de melhores esforços de distribuição, a Oferta será registrada perante a ANBIMA exclusivamente para envio de informações que irão compor a base de dados da ANBIMA, nos termos do “*Código ANBIMA para Ofertas Públicas*” atualmente em vigor, no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data do comunicado de encerramento da Oferta.

3.5. Os CRI serão subscritos por meio da assinatura dos Boletins de Subscrição e serão integralizados no ato de subscrição, pelos Investidores Profissionais, de acordo com os termos dos referidos Boletins de Subscrição, devendo os Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no Boletim de Subscrição, atestando que: (i) estão cientes de que a oferta dos CRI não foi registrada na CVM; (ii) estão cientes de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476; e (iii) são Investidores Profissionais, nos termos dos artigos 11 e 13 da Resolução CVM 30.

3.6. Encerramento da Distribuição dos CRI. A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da ocorrência do primeiro entre os seguintes eventos: (i) subscrição e integralização da totalidade dos CRI; ou (ii) conclusão do Prazo de Colocação, devendo a Securitizadora enviar o comunicado de encerramento à CVM no prazo regulamentar. Não será permitida a distribuição parcial dos CRI. Caso não seja distribuída a totalidade dos CRI de ambas as séries até a conclusão do período Prazo de Colocação, a totalidade dos CRI e a Oferta serão cancelados pela Securitizadora e, conseqüentemente, as Notas Comerciais deverão ser canceladas pela Devedora.

3.7. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, em até 5 (cinco) dias corridos contados do encerramento da Oferta, a Securitizadora deverá realizar a comunicação de encerramento da Oferta à CVM, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores ou, caso este meio esteja indisponível, por meio de protocolo em qualquer dos endereços da CVM na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, ou na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro.

3.8. Caso a Oferta não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses de seu início, a Securitizadora deverá realizar a comunicação de encerramento com os dados então disponíveis, complementando-os semestralmente até o efetivo encerramento da Oferta.

3.9. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários. Os CRI poderão

ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários apenas entre Investidores Qualificados e depois de findo o Período de Restrição, desde que observado o cumprimento, pela Emissora, do artigo 17 da Instrução CVM 476. Após o Período de Restrição e observado o disposto na Instrução CVM 476, os CRI poderão ser negociados entre Investidores Qualificados nos mercados de balcão organizado.

3.10. Observadas as restrições de negociação acima, os CRI somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM, nos termos do *caput* do artigo 19 da Lei 6.385 e da Instrução CVM 400.

#### **4. SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOTAS COMERCIAIS**

4.1. Subscrição dos CRI. Os CRI serão subscritos por meio da assinatura de Boletim de Subscrição pelos Investidores Profissionais.

4.2. Integralização dos CRI. A integralização dos CRI será realizada à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição, pelo Preço de Integralização.

4.3. Titularidade dos CRI. A titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato em nome de cada titular e emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, caso aplicável, será considerado comprovante de titularidade dos CRI extrato expedido pelo Escriturador dos CRI, considerando as informações prestadas pela B3, enquanto os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

4.4. Integralização das Notas Comerciais. As Notas Comerciais serão integralizadas de forma condicionada à integralização dos CRI, observado o cumprimento integral das Condições Precedentes (conforme definido no Contrato de Distribuição), pelos respectivos preços de integralização, conforme previstos no Termo de Emissão, observado o desconto do valor das Despesas, constituição dos Fundos e pagamento do Prêmio Inicial, por meio de crédito na conta corrente nº 14846-9, na agência 910 do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Devedora, de acordo com as seguintes condições, sendo certo que os desembolsos mencionados abaixo somente serão efetuados, pela Securitizadora, caso não tenha ocorrido qualquer Evento de Vencimento Antecipado: os recursos relativos à integralização das Notas Comerciais 1ª Série serão mantidos, pela Securitizadora, na Conta Centralizadora 1ª Série, e os relativos à integralização das Notas Comerciais 2ª Série serão mantidos, pela Securitizadora, na Conta Centralizadora 2ª Série. Os recursos necessários



para a aquisição de cada Imóvel deverão ser transferidos, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data da disponibilização, pela Devedora à Securitizadora, (a) do contrato de compromisso ou promessa de compra e venda de cada Imóvel devidamente celebrado; (b) da minuta final da escritura definitiva de compra e venda do Imóvel respectivo, contendo o valor da venda do Imóvel respectivo; e (c) da certidão de matrícula atualizada (emitida há, no máximo, 30 (trinta) dias) de cada Imóvel, na qual deverá constar que o Imóvel respectivo encontra-se livre e desembaraçado de qualquer ônus, gravames, limitações, restrições, judiciais ou extrajudiciais, penhor, penhora, usufruto ou caução, encargos, disputas ou litígios.

## **5. CÁLCULO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DOS CRI**

5.1. Condições de Pagamento dos CRI. O Valor Nominal e a Remuneração serão pagos nas Datas de Pagamento dos CRI especificadas no Anexo II deste Termo de Securitização.

5.2. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário não será atualizado monetariamente.

5.3. Remuneração. Sobre o Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes à Remuneração, calculados de acordo com a seguinte fórmula:

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

Sendo que:

J = Valor unitário da Remuneração, acumulado em cada Período de Capitalização, calculada com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

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

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

$$FatorJuros = (FatorDI \times FatorSpread)$$

FatorDI = Produtório das Taxas DI desde o início de cada Período de Capitalização,

inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^n (1 + \text{TDI}_k)$$

Sendo que:

n = Número total de Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro;

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

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

$$\text{TDI}_k = \left( \frac{\text{DI}_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

Sendo que:

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

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

$$\text{Fator Spread} = (\text{Spread} + 1)^{\frac{DP}{252}}$$

Sendo que:

Spread = 4,5000% (quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento).

DP = número de Dias Úteis entre a primeira data de integralização dos CRI de cada série ou a última data de pagamento da Remuneração (inclusive) de cada série, o que ocorrer por último, e a data de cálculo (exclusive) de cada série, sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

- i) O fator resultante da expressão  $(1 + \text{TDI}_k)$  é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento.
- ii) Efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1 + \text{TDI}_k)$ , sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o

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

iii) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo.

iv) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório Fator DI com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

v) O fator resultante da expressão (Fator DI x Fator *Spread*) deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

vi) Para efeito do cálculo de "DIK" será sempre considerada a Taxa DI divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo dos CRI de cada série (exemplo: para pagamento dos CRI de cada série no dia 15, o "DIK" considerado será o publicado no dia 11, pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 11, 12, 13, 14 e 15 são Dias Úteis).

vii) As Datas de Pagamento das Notas Comerciais serão sempre 2 (dois) Dias Úteis antes da Data de Pagamento dos CRI, conforme previsto nos Documentos da Operação.

5.3.1. No caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa DI, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, deverá ser aplicada, em sua substituição, a Taxa Substitutiva, devendo a Securitizadora convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, Assembleia Geral de Titulares de CRI, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI, em comum acordo com a Devedora e a Securitizadora, sobre o novo parâmetro de Remuneração dos CRI e, consequentemente, das Notas Comerciais.

5.3.1. Até a deliberação da Taxa Substitutiva ou indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa DI será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas nos dos Documentos da Operação, a última variação do valor da Taxa DI, divulgada oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Devedora, a Securitizadora e os Titulares de CRI quando da divulgação posterior da taxa/índice de remuneração/atualização que seria aplicável.

5.3.3. Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI retromencionada, a referida Assembleia Geral não será mais realizada, e a Taxa DI divulgada passará novamente a ser utilizada.

5.3.4. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Devedora, a Securitizadora e os Titulares de CRI, ou caso não seja realizada a Assembleia Geral de Titulares de CRI ou não haja quórum para a instalação e/ou deliberação, nos termos do Termo de Securitização, a Securitizadora informará a Devedora sobre a obrigação de resgate antecipado das Notas Comerciais, no prazo de 30 (trinta) dias contados, do que ocorrer primeiro, (i) da data de encerramento da respectiva Assembleia Geral; (ii) da data em que tal Assembleia Geral deveria ter ocorrido; ou (iii) em outro prazo que venha a ser definido em referida Assembleia Geral, que não poderá ser inferior a 30 (trinta) dias, conforme acima mencionado. O resgate antecipado das Notas Comerciais mencionado nesta cláusula será realizado pelo valor nominal unitário das Notas Comerciais acrescido da remuneração das Notas Comerciais devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis* desde a 1ª (primeira) data de integralização das Notas Comerciais de cada série, ou desde a data do último pagamento da Remuneração de cada série, conforme aplicável, imediatamente anterior, conforme o caso, sem incidência de qualquer prêmio. A Taxa DI a ser utilizada para cálculo nesta situação será equivalente à última Taxa DI disponível.

5.4. Amortização do Valor Nominal Unitário. O cálculo da amortização será realizado com base na seguinte fórmula:

$$AMi = VNe \times TAI$$

onde:

$AMi$  = valor unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$VNe$  = conforme definido acima; e

$Tai$  = i-ésima taxa de amortização, com 4 (quatro) casas decimais, conforme o cronograma de pagamentos constante no Anexo II a este Termo de Securitização, a título de amortização programada.

## **6. AQUISIÇÃO FACULTATIVA, RESGATE ANTECIPADO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA**

6.1. Aquisição facultativa dos CRI. Será vedada a aquisição antecipada facultativa dos CRI pela Emissora.

6.2. Resgate Antecipado dos CRI. A totalidade dos CRI será resgatada pela Emissora de forma antecipada e obrigatória diante da ocorrência dos seguintes eventos: (i) Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais ou Resgate Antecipado Obrigatório Total

das Notas Comerciais; (ii) declaração de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, diante da ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado; (iii) no caso de recebimento antecipado dos Créditos Imobiliários pela Emissora, de forma total, por qualquer outro motivo; e (iv) no caso de inexistência de acordo sobre a Taxa Substitutiva, de acordo com os termos e condições deste Termo de Securitização. Os CRI objeto de Resgate Antecipado pela Emissora nos termos aqui previstos deverão ser cancelados.

6.2.1. A Emissora deverá comunicar o Agente Fiduciário, o Escriturador, o Banco Liquidante e a B3 acerca da realização do resgate antecipado dos CRI com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data do resgate antecipado dos CRI. O resgate antecipado seguirá os procedimentos adotados pela B3, sendo certo que a data de pagamento do resgate antecipado dos CRI deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

6.3. Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, após findo o Período de Carência Resgate Antecipado Facultativo, e independentemente da anuência dos Titulares de CRI, realizar o Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, mediante aviso prévio com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da data efetiva do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com o consequente cancelamento da totalidade das Notas Comerciais, mediante o pagamento à Securitizadora do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, acrescido do Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, considerando para fins de cálculo tanto para o Valor de Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais quanto para o Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais.

6.4. Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais e Resgate Antecipado Obrigatório Total das Notas Comerciais. Conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, os recursos depositados na Conta Arrecadadora serão utilizados, obrigatoriamente, de acordo com a seguinte ordem de prioridades de pagamento e com as seguintes regras, caso aplicável: (i) recomposição dos Fundos, conforme necessário; (ii) pagamento da próxima parcela da remuneração das Notas Comerciais, se for devida naquela mês; e (iii) caso seja uma data de pagamento das Notas Comerciais, a realização do (1) pagamento das parcelas vincendas da remuneração das Notas Comerciais e do valor nominal unitário das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo das Obrigações Garantidas, sem a incidência de qualquer prêmio; ou (2) pagamento da totalidade do saldo devedor das Obrigações Garantidas, com o consequente resgate antecipado obrigatório total das Notas Comerciais e dos CRI, caso haja recursos suficientes para tanto, sem a incidência de qualquer prêmio.

6.5. Vencimento Antecipado das Notas Comerciais. Nos termos do Termo de Emissão, a Securitizadora poderá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações constantes do Termo de Emissão na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado.

6.5.1. Caso ocorra qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático, listados abaixo, serão declaradas vencidas antecipadamente todas as Obrigações Garantidas, independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, por meio do envio de simples comunicação pela Securitizadora à Devedora:

(i) Inadimplemento, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, de qualquer obrigação pecuniária devida à Securitizadora (exceto pela remuneração da Securitizadora como prestadora de serviços da Emissão e da Oferta) e, consequentemente, aos Titulares dos CRI, na respectiva data de pagamento, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento;

(ii) Cessão ou qualquer forma de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, conforme aplicável, de qualquer de suas obrigações nos termos do Termo de Emissão e/ou dos Documentos da Operação, exceto se (a) previamente autorizado pelos Titulares de CRI, de acordo com os trâmites de aprovação das Assembleias Gerais de Titulares de CRI previsto no Termo de Securitização; ou (b) se em decorrência de uma operação societária que não constitua um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos permitidos no Termo de Emissão;

(iii) Caso qualquer das Garantias (exceto pelo Aval outorgado pelo Abrão, após a sua extinção, estritamente de acordo com os termos e condições do Termo de Emissão) seja anulada, declarada nula, ou invalidada sob qualquer forma, deteriorada ou, de qualquer forma, deixar de existir, por meio de qualquer decisão judicial transitado em julgado, lei, decreto, ato normativo ou qualquer outro expediente legal, regulamentar ou administrativo, exceto (a) nas hipóteses de liberação previstas no Termo de Emissão e/ou nos Contratos de Garantia; (b) se, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, for obtida medida judicial que suspenda os efeitos de tal invalidade, nulidade, ineficácia ou inexecutabilidade; e/ou (c) se, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da verificação da referida invalidade, nulidade, ineficácia, inexecutabilidade ou insuficiência, forem apresentados novos bens a serem objeto de garantias à Securitizadora e, consequentemente, aos Titulares dos CRI, os quais deverão ser aprovados pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral;

(iv) Com relação a qualquer dos Bens Objeto das Garantias e/ou a qualquer dos direitos a estes inerentes, nos termos do respectivo Contrato de Garantia, conforme aplicável, qualquer forma de alteração, alienação, venda, cessão, transferência, permuta, conferência ao capital, comodato, empréstimo, locação, arrendamento, dação em

pagamento, endosso, desconto ou qualquer outra forma de transferência ou disposição, ou constituição de qualquer ônus sobre qualquer dos Bens Objeto das Garantias e/ou qualquer dos direitos a estes inerentes, ou permissão que qualquer dos atos acima seja realizado, em qualquer dos casos deste inciso, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico, com exceção das hipóteses de liberação previstas nos Contratos de Garantia (exceto no caso da liberação prevista no Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas). Para os fins deste item, não serão consideradas Eventos de Vencimento Antecipado: (a) a redução de capital social da Devedora, com a finalidade de absorver prejuízos, sem a necessidade de autorização prévia dos Titulares do CRI; e (b) a efetuação de pagamento, pela Devedora à You Inc, de taxa de administração (incluindo, sem limitação, a emissão das notas fiscais respectivas) ou do seu equivalente a título de lucros ou dividendos, até o limite dos valores relativos à prestação dos serviços respectivos pela You Inc, conforme demonstrado pela Devedora à Securitizadora;

(v) Transferência do controle, direto ou indireto, da Devedora;

(vi) Aquisição de valores mobiliários representativos do capital social (*equity*) da Devedora ou passíveis de conversão em valores mobiliários representativos do capital social (*equity*) da Devedora por terceiros, exceto pelas Construtoras Permitidas (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas), desde que (a) a totalidade das cotas representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Devedora permaneçam alineadas fiduciariamente no âmbito do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas; e (b) não haja transferência do controle, direto ou indireto, da Devedora;

(vii) Liquidação, dissolução ou extinção da Devedora e/ou da You Inc;

(viii) Morte, declaração de incapacidade ou declaração de ausência ou insolvência do Abrão (enquanto o Aval por ele outorgado estiver em vigor), sem que, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data do evento, seja aprovado substituto por meio de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI;

(ix) (a) Decretação de falência da Devedora e/ou da You Inc; (b) pedido de autofalência formulado pela Devedora e/ou pela You Inc; (c) pedido de falência da Devedora e/ou da You Inc, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; ou (d) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora e/ou da You Inc, independentemente do deferimento do respectivo pedido;

(x) Redução de capital social da Devedora, exceto para a absorção de prejuízos;

(xi) Vencimento antecipado de qualquer Obrigação Financeira da Devedora e/ou

dos Avalistas, não remediado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de tal vencimento antecipado, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais);

(xii) Não cumprimento da Destinação dos Recursos pela Devedora;

(xiii) Cancelamento, extinção, anulação ou término do Seguro Fiança, exceto nas hipóteses de liberação previstas neste Termo de Emissão.

6.5.2. Caso ocorra qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático, listados abaixo, desde que não sanados nos respectivos prazos de cura, quando aplicáveis, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberar acerca da não declaração do vencimento antecipado das Obrigações Garantidas:

(i) Inadimplemento, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, conforme aplicável, de qualquer obrigação não pecuniária prevista no Termo de Emissão e/ou nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico ou para qualquer dos demais Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático listados abaixo;

(ii) Descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer dos Avalistas, de qualquer obrigação pecuniária devida aos prestadores de serviços da Oferta, incluindo, sem limitação, o Agente Fiduciário, o Escriturador, o Agente de Liquidação, a B3, na respectiva data de pagamento prevista nos contratos respectivos, não sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado de seu descumprimento;

(iii) Invalidade, nulidade ou inexecutabilidade, por decisão judicial, do Termo de Emissão (e/ou de qualquer de suas disposições) e/ou dos Documentos da Operação (e/ou de qualquer de suas disposições);

(iv) Questionamento judicial, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, do Termo de Emissão e/ou de qualquer dos Documentos da Operação;

(v) Cisão, fusão, incorporação ou incorporação de ações envolvendo a Devedora, exceto: (a) se previamente autorizado por Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral, conforme previsto do Termo de Securitização;

(vi) Alteração do objeto social da Devedora, conforme disposto em seu contrato social vigente na data de emissão das Notas Comerciais, exceto se: (a) se previamente autorizado por Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral, conforme previsto do Termo



de Securitização; e (b) não resultar em alteração da atividade principal da Devedora;

(vii) Comprovação, mediante decisão judicial em primeira instância, de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora e/ou pelos Avalistas, conforme aplicável, no Termo de Emissão e/ou nos Documentos da Operação é incorreta, incompleta, inconsistente ou insuficiente em qualquer aspecto relevante ou falsa, em qualquer das datas em que tiver sido prestada, sendo certo que exclusivamente com relação a eventuais declarações incorretas ou incompletas, a Devedora e/ou os Avalistas terão um prazo de 20 (vinte) dias corridos contados da data da ciência acerca de tal incorreção ou incompletude, para corrigir ou completar a declaração respectiva;

(viii) Inadimplemento, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, de qualquer Obrigação Financeira em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, não sanado no prazo previsto no respectivo contrato, ou, em sua falta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento;

(ix) Protesto de títulos contra a Devedora e/ou os Avalistas em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo legal, tiver sido validamente comprovado à Securitizadora que: (a) o(s) protesto foi(ram) efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiro; ou (b) o(s) protesto(s) foi(ram) cancelado(s) ou suspenso(s); ou (c) foram prestadas garantias em juízo; ou (d) o valor objeto do(s) protesto(s) foi devidamente quitado;

(x) Descumprimento de qualquer sentença judicial transitada em julgado e/ou de qualquer decisão arbitral não sujeita a recurso, contra a Devedora e/ou os Avalistas em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, exceto se a efetiva perda estiver devida e integralmente provisionada nas então mais recentes demonstrações financeiras da Devedora e/ou dos Avalistas, de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e demais normas aplicáveis;

(xi) Constituição de qualquer ônus ou gravame sobre ativo(s) da Devedora e/ou a constituição de qualquer ônus sobre os ativos já onerados para a presente Emissão, exceto: (a) se previamente autorizado por Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral, conforme previsto no Termo de Securitização; e/ou (b) por ônus constituídos em decorrência de renovações ou substituições ou repactuações, totais ou parciais, de dívidas existentes na data de emissão das Notas Comerciais, desde que o ônus seja constituído exclusivamente sobre o ativo que garante a dívida renovada, substituída ou repactuada; e/ou (c) por ônus constituídos para a contratação de operação, por meio das modalidades

denominadas "plano empresário", "fundo de permuta" ou equiparadas, que permitam o financiamento, a aquisição, o desenvolvimento e/ou a construção da obra, após a data de emissão das Notas Comerciais, do Empreendimento; e/ou (d) por ônus constituídos sobre valores recebidos em contrapartida à venda de qualquer ativo, desde que tal ônus seja constituído exclusivamente para garantir eventuais contingências relacionadas ao ativo vendido; e/ou (e) por ônus constituídos no âmbito de processos judiciais ou administrativos; (f) por ônus constituído em garantia de Obrigação Financeira contratada para viabilizar o pagamento do Resgate Antecipado Facultativo, observado que o Resgate Antecipado Facultativo deverá ocorrer no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da constituição de tal ônus;

(xii) Contratação, pela Devedora, de qualquer Obrigação Financeira, exceto: (a) se a Obrigação Financeira for previamente autorizada pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral, de acordo com o Termo de Securitização; e/ou (b) por Obrigações Financeiras existentes na Data de Emissão; e/ou (c) se a Obrigação Financeira for contratada para permitir e financiar a aquisição e/ou o desenvolvimento do Empreendimento, após a data de emissão das Notas Comerciais, inclusive por meio das modalidades denominadas "plano empresário", "fundo de permuta" ou equiparadas; observado que, em qualquer caso dos itens "a", "b" e "c" acima, as Obrigações Financeiras da Devedora, em suas demonstrações financeiras individuais, em valor, individual ou agregado, serão limitadas, a qualquer tempo, a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais). A contratação da modalidade "plano empresário" não contará com a limitação prevista acima, sendo limitada ao valor, individual ou agregado, de R\$ 92.101.582,00 (noventa e dois milhões, cento e um mil, quinhentos e oitenta e dois reais), corrigido monetariamente por meio do INCC;

(xiii) Desapropriação, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda, pela Devedora, consideradas em conjunto, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta de, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos ativos consolidados da Devedora, com base nas então mais recentes demonstrações financeiras da Devedora;

(xiv) Caso qualquer dos Relatórios do Agente de Obras (conforme definido no Termo de Emissão) aponte a ocorrência de atraso em relação ao progresso físico previsto no cronograma físico-financeiro do Empreendimento, por montante superior a 15% (quinze por cento) em relação ao previsto no cronograma físico-financeiro vigente do Empreendimento, sendo certo que (a) o cronograma físico-financeiro definitivo do Empreendimento deverá ser apresentado pela Devedora à Securitizadora em tempo hábil para que este seja aprovado pelos titulares de CRI reunidos em assembleia geral; e (b) tal aprovação deverá ocorrer até a data do início das obras no Empreendimento;

(xv) Caso qualquer dos Relatórios do Agente de Obras aponte que a evolução mensal para determinado mês, de acordo com o cronograma físico-financeiro, tenha atraso superior a 15% (quinze por cento) em relação ao previsto no cronograma físico-financeiro;

(xvi) Caso (a) o projeto do Empreendimento não seja aprovado pela Prefeitura competente no prazo de 12 (doze) meses contados da Data de Emissão, respeitado o prazo de cura de 2 (dois) meses contados do inadimplemento; e/ou (b) as obras do Empreendimento não sejam iniciadas no prazo de até 8 (oito) meses contados da data do Lançamento Comercial, respeitado o prazo de cura de 2 (dois) meses contados do inadimplemento; e/ou (c) o Lançamento Comercial não ocorra no prazo de 12 (doze) meses contados da data de emissão das Notas Comerciais, respeitado o prazo de cura de 2 (dois) meses contados do inadimplemento;

(xvii) Caso o "habite-se" relativo ao Empreendimento não seja obtido no prazo previsto no respectivo cronograma físico-financeiro (o qual será elaborado oportunamente), respeitado o prazo de cura de 180 (cento e oitenta) dias contados da data do inadimplemento;

(xviii) caso não seja formalizada a Alienação Fiduciária de Imóveis sobre a totalidade dos Imóveis, por meio da assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (ou mais de um Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis) no prazo de 90 (noventa) dias contados da data de assinatura do Termo de Emissão;

(xix) caso cada Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis não seja protocolado para registro perante o cartório de registro de imóveis competente no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de assinatura de cada Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis;

(xx) caso o Contrato de Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas não seja celebrado (a) no prazo de 30 (trinta) dias contados da data do Lançamento Comercial, caso o cartório de registro de imóveis não exija a liberação da Alienação Fiduciária de Imóveis para a averbação do memorial de incorporação nas matrículas respectivas; ou (b) caso o cartório de registro de imóveis exija a liberação da Alienação Fiduciária de Imóveis para a averbação do memorial de incorporação nas matrículas respectivas, concomitantemente com o termo de liberação da Alienação Fiduciária de Imóveis;

(xxi) caso o Contrato de Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas não seja protocolado para registro perante o cartório de registro de imóveis competente no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas;

(xxii) Não cumprimento da Razão de Garantia, exceto se for realizada a recomposição aplicável, nos termos e prazos previstos nos Termo de Emissão.

6.5.3. Caso ocorra qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberar acerca da não declaração do vencimento antecipado, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência do Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático. Nas hipóteses (i) de não instalação da Assembleia Geral de Titulares de CRI por falta de quórum em segunda convocação; ou (ii) de não ser aprovado o exercício da faculdade prevista acima pelo quórum mínimo de deliberação em segunda convocação, inclusive se por falta de quórum de deliberação, a Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas.

6.5.4. As referências a “controle” previstas no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização deverão ser entendidas como tendo o sentido conferido pelo artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações. Adicionalmente, restou convencionado que (i) o cronograma físico-financeiro definitivo do Empreendimento deverá ser aprovado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral até a data do início das obras no Empreendimento; e (ii) o cronograma físico-financeiro preliminar do Empreendimento deverá ser apresentado pela Devedora à Securitizadora em tempo hábil para que este seja aprovado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral, sendo certo que tal aprovação deverá ocorrer até a data do Lançamento Comercial.

6.5.5. Em qualquer caso de declaração do vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, a Devedora obriga-se a resgatar a totalidade das Notas Comerciais, com o seu consequente cancelamento, pelo valor correspondente ao saldo devedor atualizado das Obrigações Garantidas e, caso sejam devidos, aos tributos, Encargos Moratórios, multas, despesas, penalidades e demais encargos contratuais e legais previstos no Termo de Emissão, em quaisquer Documentos da Operação ou na legislação aplicável, apurados ou incorridos pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Titulares de CRI, até a data do efetivo pagamento, conforme calculados pela Securitizadora e notificados à Devedora.

6.6. Na hipótese de decretação do Vencimento Antecipado, a Devedora pagará o montante de que trata a cláusula acima em até 3 (três) Dias Úteis contados da data do envio de comunicação por escrito informando sobre a ocorrência do vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, a ser enviada pela Securitizadora à Devedora.

6.7. Amortização Extraordinária dos CRI. A Emissora deverá realizar a Amortização

Extraordinária dos CRI, até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor das Obrigações Garantidas, de forma antecipada e obrigatória diante da ocorrência da Amortização Extraordinária para Reenquadramento das Notas Comerciais e/ou da Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais.

6.7.1. A Emissora deverá comunicar o Agente Fiduciário, o Escriturador, o Banco Liquidante e a B3 acerca da realização da Amortização Extraordinária dos CRI com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data da realização da Amortização Extraordinária dos CRI. A Amortização Extraordinária dos CRI seguirá os procedimentos adotados pela B3, sendo certo que a data de pagamento da Amortização Extraordinária dos CRI deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

6.8. Amortização Extraordinária para Reenquadramento das Notas Comerciais. Em caso de descumprimento da Razão de Garantia, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar a Amortização Extraordinária para Reenquadramento das Notas Comerciais, de forma a reestabelecer a Razão de Garantia, nos termos do Termo de Emissão.

6.10. Encargos moratórios. Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora, os débitos em atraso ficarão sujeitos aos Encargos Moratórios.

6.11. Os pagamentos a serem recebidos pela Emissora, nos termos das cláusulas e subitens acima, devem ser creditados nas Contas Centralizadoras de cada série.

## **7. OBRIGAÇÕES DA EMISSORA**

7.1. Fatos Relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora. A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora mediante publicação no jornal de publicação de seus atos societários, assim como imediatamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito.

7.2. Informe Mensal. A Securitizadora obriga-se ainda a elaborar e manter em sua página na rede mundial de computadores, em seção específica para a Emissão dos CRI, um informe mensal, a contar da primeira Data de Integralização dos CRI, conforme Suplemento E à Resolução CVM 60.

7.3. Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários. A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações

relativas aos Créditos Imobiliários.

7.3.1. A Emissora obriga-se, ainda, a (i) prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; (ii) encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares dos CRI que venham a ser publicados; e (iii) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, imediatamente após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora.

7.4. Relatório Anual do Agente Fiduciário. A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à elaboração do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

7.4.1. A Securitizadora manterá em sua página na rede mundial de computadores, em seção específica para a Emissão dos CRI, os relatórios elaborados pelo Agente Fiduciário conforme a cláusula 7.4 acima.

7.5. Prestadores de Serviços. A Emissora obriga-se a contratar, às expensas da Devedora, com recursos dos Fundos de Despesas e, caso este torne-se insuficiente e a Devedora não realize a recomposição dos valores relativos ao Fundo de Despesas de cada série, conforme previsto no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização, às expensas do Patrimônio Separado, todos os prestadores de serviços necessários à presente Emissão, incluindo, sem limitação, o Agente Fiduciário, a Instituição Custodiante, o Banco Liquidante, o Escriturador.

7.6. Responsabilidade da Emissora. A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando o Agente Fiduciário de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, desde que

comprovadamente não tenham sido gerados por atuação do Agente Fiduciário.

7.7. Leis Ambientais e Trabalhistas. A Emissora obriga-se a cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais, previdenciárias e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão, incluindo, sem limitação, a Legislação Socioambiental.

7.8. Legislação Anticorrupção. A Emissora obriga-se a observar e cumprir e fazer suas respectivas controladas, seus conselheiros, diretores e funcionários cumprirem a Legislação Anticorrupção, na medida em que: (i) adota programa de integridade, nos termos do Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, visando a garantir o fiel cumprimento das leis indicadas anteriormente; (ii) conhece e entende as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adotam quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executam as suas atividades em conformidade com essas leis; (iii) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; e (iv) adota as diligências apropriadas para contratação e supervisão de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente.

7.9. Obrigações adicionais da Emissora. A Emissora, ainda, obriga-se a:

- i) não realizar negócios e/ou operações (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- ii) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- iii) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;

- iv) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;
- v) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame pelo auditor independente do Patrimônio Separado;
- vi) indenizar os Titulares de CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, desde que devidamente comprovado;
- vii) responder pela origem e pela autenticidade dos Créditos Imobiliários vinculados aos CRI; e
- viii) cumprir integralmente as obrigações estabelecidas na Resolução CVM 60 e nas demais normas regulamentares aplicáveis.

7.10. Declarações da Emissora. A Emissora neste ato declara que:

- i) é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada na CVM, nos termos Resolução CVM 60, e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor, estando adimplente no cumprimento de todas as normas regulamentares aplicáveis;
- ii) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias à celebração dos Documentos da Operação de que é parte, à assunção e ao cumprimento das obrigações dele decorrentes, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e estatutários necessários para tanto;
- iii) a celebração dos Documentos da Operação de que é parte e o cumprimento das obrigações nela assumidas (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculado; (c) não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza que não tenha sido obtida; (d) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (e) não resultarão em vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (f) não resultarão na criação de qualquer ônus; (g) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Emissora e/ou



qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (h) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora e/ou qualquer de seus ativos;

iv) os seus representantes legais ou mandatários que assinam os Documentos da Operação de que é parte têm poderes estatutários legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas nos Documentos da Operação de que é parte;

v) possui registro de companhia securitizadora atualizado junto à CVM; (b) não apresenta pendências junto a CVM; e (c) até a presente data não tem conhecimento da existência de questionamento judiciais por parte de investidores dos valores mobiliários emitidos pela Securitizadora;

vi) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, cuja decisão desfavorável possa vir a afetar a capacidade da Emissora de cumprir as obrigações por ela assumidas no âmbito dos Documentos da Operação ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização, conforme aplicável;

vii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário ou a Emissora de exercer plenamente suas funções;

viii) não pratica crime contra o Sistema Financeiro Nacional, nos termos da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme em vigor, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor;

ix) a Emissora, suas controladas e suas controladoras, assim como os sócios, acionistas, administradores e, no melhor conhecimento da Emissora, colaboradores de tais entidades atuam em conformidade e cumprem, na realização de suas atividades, as disposições da Legislação Anticorrupção;

x) não tem conhecimento, até a presente data, da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas aos Imóveis;

xi) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições de todos os Documentos da Operação;

xii) todos os alvarás, licenças, concessões, permissões, autorizações ou aprovações necessárias ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e encontram-se atualizados, vigentes e válidos;

xiii) verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização;

xiv) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;

xv) inexistente (a) descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar este Termo de Securitização e/ou qualquer dos demais Documentos da Operação;

xvi) na Data de Emissão dos CRI, será a legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;

xvii) está cumprindo a Legislação Socioambiental e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por descumprimentos que estejam sendo questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e que tal questionamento não possa causar um efeito adverso relevante;

xviii) está adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente;

xix) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei;

xx) nunca houve contra a Emissora condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ambientais relevantes ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil;

xxi) o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas pela Emissora aos seus auditores independentes;

xxii) não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;

xxiii) não omitiu nenhum acontecimento, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades ou reputação;

xxiv) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

xxv) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação;

xxvi) proverá ao Agente Fiduciário todas as informações e documentos necessários para que este verifique a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI que lastreie a Emissão, ainda que sob a custódia por terceiro contratado para esta finalidade; e

xxvii) os Créditos Imobiliários, originados por meio do Termo de Emissão, destinam-se única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI, assim como as Garantias.

7.11. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

## **8. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS**

8.1. Regime Fiduciário. Na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430, a Emissora, neste ato, declara, para todos os fins legais, em caráter irrevogável e irretratável, que institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, incluindo, sem limitação, as Garantias, os Fundos, os Investimentos Permitidos, os valores a serem depositados nas Contas Centralizadoras, os valores referentes à integralização dos CRI e os bens e direitos, acessórios ou não, decorrentes dos bens e direitos que sejam abrangidos pelo Regime Fiduciário, de modo que tais bens e direitos constituirão o Patrimônio Separado e os Créditos Imobiliários constituirão lastro para os CRI. O Regime Fiduciário, mediante entrega deste Termo de Securitização na Instituição Custodiante, será registrado conforme previsto no artigo 23, parágrafo único, da Lei 10.931, e do artigo 26,

§ 1º, da Lei 14.430.

8.2. Os bens e direitos sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído, nos termos do item 8.1 acima: (i) são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430; e (ii) responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das Despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo de Securitização, estando isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI, não sendo passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

8.3. O Patrimônio Separado deverá ser isento de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderá, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos respectivos CRI.

8.4. O Patrimônio Separado será composto pelos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, incluindo, sem limitação, as Garantias, os Fundos, os Investimentos Permitidos, os valores a serem depositados nas Contas Centralizadoras, os valores referentes à integralização dos CRI e os bens e direitos, acessórios ou não, decorrentes dos bens e direitos que sejam abrangidos pelo Regime Fiduciário.

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

8.6. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, ao Agente Fiduciário convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

8.7. Os recursos do Patrimônio Separado: (i) responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; (ii) estão isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI; e (iii) não são passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto

neste Termo de Securitização.

8.8. 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 neste Termo de Securitização, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos. Ainda que tais despesas sejam pagas pelos Titulares de CRI, as mesmas deverão ser acrescidas ao conceito de Obrigações Garantidas, compondo o montante total devido pela Devedora quando de eventual execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias

8.9. Contas Centralizadoras. A arrecadação dos Créditos Imobiliários ocorrerá diretamente na Conta Centralizadora de cada série para fins de pagamento dos CRI e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

8.10. Isenção de Ação ou Execução. Na forma do artigo 27 da Lei 14.430, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, os recursos porventura mantidos nas Contas Centralizadoras e/ou nos Investimentos Permitidos (incluindo os valores referentes aos Fundos), e as Garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da MP 2.158.

8.11. Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, e as Garantias, os recursos mantidos nas Contas Centralizadoras e os recursos mantidos nos Investimentos Permitidos (incluindo os valores referentes aos Fundos) permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

8.12. Administração do Patrimônio Separado. Durante a vigência dos CRI, a Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI. Observado o disposto neste Termo de Securitização, a Emissora será responsável pelas atividades de monitoramento, controle, processamento e liquidação dos ativos e Garantias vinculados ao Patrimônio Separado.

8.13. Exercício Social. O exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão se

encerrará em 30 de junho de cada ano.

8.14. Declarações da Emissora. Em adição à outras declarações prestadas neste Termo de Securitização, a Emissora declara que:

- i) com relação às CCI, a custódia da Escritura de Emissão da CCI será realizada pela Instituição Custodiante;
- ii) a guarda e conservação, em vias eletrônicas, dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários serão de responsabilidade da Securitizadora; e
- iii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Emissora, da seguinte forma: à Emissora caberá (a) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários; (b) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta Centralizadora; e (c) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação das Garantias.

8.15. Tributos. Todos os Tributos que incidam sobre os pagamentos feitos pela Devedora em virtude das Notas Comerciais e/ou das CCI serão suportados pela Devedora, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre os mesmos, de forma que a Securitizadora e os Titulares de CRI sempre recebam o valor programado líquido de Tributos ou de qualquer forma de retenção. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer impostos, taxas, contribuições ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos no Termo de Emissão ou no Termo de Securitização, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolsos previstos no Termo de Emissão ou no Termo de Securitização, a Devedora será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos. Nesta situação, a Devedora deverá acrescentar a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Securitizadora e os Titulares de CRI recebam os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada (*gross up*).

8.16. Guarda dos Documentos Comprobatórios. A Instituição Custodiante será responsável pela guarda em custódia de 1 (uma) via eletrônica de cada um dos seguintes documentos: (i) a Escritura de Emissão de CCI; (ii) o Termo de Emissão; (iii) os Contratos de Garantia; (iv) o Termo de Securitização; e (v) os eventuais aditamentos aos instrumentos mencionados nos itens (i) a (iv) acima. Deverá a Emissora disponibilizar à Instituição Custodiante quaisquer futuros aditamentos da Escritura de Emissão de CCI, no

prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis da respectiva assinatura.

8.16.1. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. 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, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos. Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente instrumento ou a qualquer dos Documentos da Operação aplicáveis, a Emissora obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.

8.16.2. A Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei nº 10.931, 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 5 (cinco) 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.

8.17. Ordem de Prioridade de Pagamentos. Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, incluindo qualquer recurso oriundo de amortizações extraordinárias, liquidação antecipada ou excussão das Garantias, 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 disposto na cláusula anterior:

- a) pagamento das Despesas da Emissão nas respectivas datas de vencimento e de eventuais despesas e encargos moratórios do Patrimônio Separado incorridos e não pagas;
- b) recomposição dos Fundos de Despesas, caso a Devedora tendo sido notificada sobre o desenquadramento do valor mínimo previsto para o Fundo de Despesas de cada série, conforme previsto no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização, e não tenha realizado a recomposição no prazo estipulado nos Documentos da Operação;
- c) recomposição dos Fundos de Reserva, caso a Devedora tendo sido notificada sobre o desenquadramento do Valor Mínimo do Fundo de Reserva de cada série, e não tenha realizado a recomposição no prazo estipulado nos Documentos da Operação;
- d) pagamento de parcelas da Remuneração dos CRI vencidas em mês(es) anterior(es) e

não paga(s) e encargos moratórios relacionados aos CRI, caso existam, conforme definido neste Termo de Securitização, referente ao período transcorrido;

e) parcelas de Remuneração dos CRI, imediatamente vincendas, nas respectivas Datas de Pagamento descritas neste Termo de Securitização; e

f) amortização do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, nas Datas de Pagamento descritas neste Termo de Securitização.

8.18. Os pagamentos a serem feitos pela Securitizadora, com recursos do Patrimônio Separado, para os Titulares dos CRI serão realizados de acordo com a ordem de prioridade definida na cláusula 8.18 acima e utilizarão os montantes disponíveis em cada Conta Centralizadora.

8.19. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os Titulares dos CRI serão efetuados pela Emissora na medida em que existam recursos no Patrimônio Separado, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

8.20. Prejuízos ou Insuficiência do Patrimônio Separado. A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de comprovado descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária da Emissora, reconhecidos por sentença condenatória transitada em julgado ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

8.21. Aplicação de Recursos da Conta Centralizadora. Os recursos disponíveis nas Contas Centralizadoras deverão ser aplicados nos Investimentos Permitidos.

8.22. Investimentos Permitidos. Os recursos das Contas Centralizadoras estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado.

8.22.1. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado.

8.22.2. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo quando referidos prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em Investimento Permitidos sejam oriundos de



conduta dolosa ou negligente da Securitizadora.

## **9. AGENTE FIDUCIÁRIO**

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

9.2. Declarações do Agente Fiduciário. Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara:

- i) conhecer e aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;
- ii) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17;
- iii) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei 6.404 e Seção II do Capítulo II da Resolução CVM 17;
- iv) prestar serviços de agente fiduciário nas emissões da Emissora descritas no Anexo X deste Termo de Securitização;
- v) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- vi) assegura e assegurará, nos termos do § 1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, conforme consta no Anexo X a este Termo de Securitização, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- vii) não possui qualquer relação com a Emissora ou com Devedora ou com qualquer dos Avalistas que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- viii) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações

aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

ix) não tem qualquer impedimento legal, conforme artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações e demais normas aplicáveis, para exercer a função que lhe é conferida;

x) verificou a veracidade das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que fossem sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tivesse conhecimento;

xi) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatário, teve os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

xii) este Termo de Securitização contém e constitui obrigações válidas e vinculantes do Agente Fiduciário, exigíveis de acordo com os seus termos e condições;

xiii) está ciente da regulamentação aplicável às Notas Comerciais, aos CRI, à Emissão e à Oferta, emanada pela CVM, pelo Banco Central do Brasil e pelas demais autoridades e órgãos competentes;

xiv) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que atue e venha a atuar na qualidade de agente fiduciário;

xv) ter verificado a legalidade e a ausência de vícios da operação objeto do presente Termo de Securitização, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização;

xvi) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;

xvii) declara que conhece, está em consonância e que inexistem quaisquer violações da Legislação Anticorrupção, e, em particular, declara, sem limitação, por si, por suas controladas, controladores, pelos sócios, acionistas, administradores e, no melhor conhecimento do Agente Fiduciário, colaboradores das entidades ante mencionadas, que:

(a) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos na Legislação Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (b) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, vantagem indevida a agente público, ou a terceira pessoa a ela relacionada; e (c) em todas as suas atividades relacionadas a este Termo de Securitização, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos, leis e legislação aplicáveis;

xviii) recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Emissora;

xix) não tem qualquer ligação com a Emissora ou sociedade coligada, controlada, controladora da Emissora ou integrante do mesmo grupo econômico que o impeça de exercer suas funções;

xx) nos termos do artigo 6º, §2º, da Resolução CVM 17, verificou que atua em outras emissões de títulos ou valores mobiliários da Emissora, as quais se encontram descritas e caracterizadas no Anexo X deste Termo de Securitização; e

xxi) ter analisado e verificado, diligentemente, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora e contidas no Termo de Securitização. No mais, verificará a constituição e exequibilidade das Garantias na medida em que forem registradas junto aos respectivos órgãos competentes, conforme aplicável. Dessa forma, em que pese a Emissora possuir os direitos sobre o objeto da garantia na data de assinatura do presente Termo de Securitização cujos contratos das Garantias deverão ser registradas nos prazos indicados nos documentos da oferta, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias ou, ainda, de impossibilidade na completa constituição das referidas Garantias, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão das Garantia caso as condições de constituição de cada Garantia não sejam implementadas.

9.3. Incumbências do Agente Fiduciário. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

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

ii) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que toda pessoa ativa e proba emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração

do Patrimônio Separado;

- iii) verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- iv) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- v) intimar, conforme o caso e quando tiver ciência, pelos documentos encaminhados pela Emissora, a Devedora a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- vi) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, com base nas informações cedidas pela B3 e pelo Escriturador;
- vii) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração transitória do Patrimônio Separado, respeitando os termos e regras estabelecidas neste Termo de Securitização;
- viii) promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto neste Termo de Securitização;
- ix) renunciar à função de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia que deliberará sobre sua substituição;
- x) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- xi) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- xii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado;

- xiii) comunicar os Titulares dos CRI quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a Garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI;
- xiv) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, através dos documentos encaminhados por ela, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado;
- xv) disponibilizar aos Titulares de CRI e aos participantes do mercado, o cálculo do Valor Nominal Unitário dos CRI, realizado em conjunto com a Emissora, através de seu *website*;
- xvi) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- xvii) fornecer, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei 14.430, à Securitizadora no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei 14.430;
- xviii) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Titulares de CRI, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes na legislação e regulamentação aplicáveis;
- xix) comparecer à Assembleia Geral dos Titulares de CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- xx) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- xxi) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus aditamentos sejam registrados na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- xxii) promover nos competentes órgãos e conforme aplicável, caso a Emissora não o faça, o registro dos Documentos da Operação e respectivos aditamentos, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes. Neste caso, o oficial do registro

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

xxiii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual de que trata o artigo 15 da Resolução CVM 17, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

xxiv) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;

xxv) intimar, conforme o caso, a Devedora a reforçar as Garantias, na hipótese de deterioração ou depreciação de cada qual;

xxvi) 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 o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Devedora e dos Avalistas, conforme o caso;

xxvii) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;

xxviii) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Titulares de CRI, quando aplicável ao Agente Fiduciário, mediante anúncio publicado nos órgãos de imprensa nos quais costumam ser publicados os atos da Emissão;

xxix) comparecer à Assembleia Geral de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

xxx) manter atualizados a relação dos Titulares dos CRI e de seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador, ao Banco Liquidante, à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, o Escriturador, o Banco Liquidante, a B3 a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário dos CRI, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de Titulares de CRI;

xxxi) elaborar relatório destinado aos Titulares de CRI, nos termos do artigo 15 da Resolução CVM 17, o qual deverá conter, ao menos, as informações mínimas previstas no Anexo 15 da Resolução CVM 17;

xxxii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação, bem como de todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;

xxxiii) comunicar os Titulares de CRI, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados a partir da ciência da ocorrência, qualquer inadimplemento, pela Emissora e/ou pela Devedora e/ou pelos Avalistas de quaisquer obrigações assumidas no âmbito dos Documentos da Operação, incluindo as obrigações relativas às Garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora e/ou pela Devedora, que não tenham sido sanadas no prazo de cura eventualmente previsto nos respectivos instrumentos, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o disposto na Resolução CVM 17;

xxxiv) fornecer, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei 14.430, à Securitizadora, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do artigo 18 da Lei 14.430;

xxxv) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade dos CRI e das Notas Comerciais que lastreiam a Emissão, inclusive quando custodiados na Instituição Custodiante;

xxxvi) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os direitos incidentes sobre os CRI e as Notas Comerciais que lastreiam a Emissão, inclusive quando custodiados na Instituição Custodiante, não sejam cedidos a terceiros;

xxxvii) verificar, ao longo do prazo dos CRI, o efetivo direcionamento de todo o montante obtido por meio da Oferta, nos termos deste Termo de Securitização;

xxxviii) 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 os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo previsto no Artigo 15 da Resolução CVM 17; e

xxxix) em atendimento ao Ofício Circular CVM nº 1/2020 SRE, o Agente Fiduciário dos CRI poderá, desde que de forma justificada, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, o valor das garantias prestadas (presentes e futuras) no âmbito da operação de securitização dos CRI em que estejam vinculadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender

necessárias, na forma prevista no referido ofício.

9.4. No caso de inadimplemento de quaisquer condições nos âmbito da emissão dos CRI, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI.

9.5. Remuneração do Agente Fiduciário. Pela implantação dos CRI, será devida ao Agente Fiduciário uma parcela única de R\$ 3.000,00 (três mil reais), equivalente a uma parcela de implantação, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI. Pelos serviços prestados durante a vigência dos CRI, serão devidas parcelas anuais no valor de R\$ 14.500,00 (catorze mil e quinhentos reais), sendo a primeira devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário dos CRI estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. Será devido, a título de verificação da Destinação dos Recursos, o valor semestral de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), sendo a primeira parcela devida no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da realização da primeira verificação semestral e as demais nos semestres subsequentes até que seja integralmente comprovada a utilização da destinação dos recursos conforme definido no Termo de Emissão das Notas Comerciais. Caso não haja integralização dos CRI e a Oferta seja cancelada, a primeira parcela em seu montante anual será devida a título de “abort fee”.

9.5.1. 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 foi contratado e ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário dos CRI até a integral comprovação da destinação dos recursos.

9.5.2. As parcelas serão reajustadas anualmente 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.

9.5.3. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o



Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* de tal remuneração ou devolução, mesmo que parcial desta. Especialmente nos casos em que o Agente Fiduciário for obrigado a acompanhar a destinação dos recursos da emissão, mesmo depois de seu encerramento, seja por vencimento original ou antecipado, o Agente Fiduciário, fará jus a sua remuneração até o cumprimento integral de tal destinação de recursos.

9.5.4. A remuneração será acrescida de ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

9.5.5. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Securitizadora, ou de reestruturação das condições da oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, assembleias gerais presenciais ou virtuais, que implique à título exemplificativo, em excussão das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares de CRI ou demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora de trabalho dedicado por cada pessoa aos trabalhos acima, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

9.5.6. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

9.5.7. A remuneração do Agente Fiduciário, na hipótese de a Devedora permanecer em inadimplência com relação ao seu pagamento por um período superior a 30 (trinta) dias ou ainda, em caso de insuficiência do Patrimônio Separado dos CRI, será suportada pelos Titulares dos CRI, assim como as despesas reembolsáveis.

9.5.8. Adicionalmente, a Devedora ressarcirá o Agente Fiduciário dos CRI de 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. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Devedora, os investidores deverão previamente aprovar e antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário dos CRI, acima descritos. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário dos CRI: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização; (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora para cumprimento das suas obrigações; (vii) hora de trabalho por pessoa pelos serviços prestados pelo Agente Fiduciário dos CRI; e (viii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021/SER.

9.5.9. O ressarcimento a que se refere à cláusula acima será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Devedora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

9.5.10. O Agente Fiduciário dos CRI poderá, em caso de 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 dos CRI venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares de CRI, e adiantadas pelos Titulares de CRI, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Devedora, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI, na proporção de seus créditos, (i) incluem, mas não se limitam, os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares de CRI; 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 (ii) 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 dos CRI 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.

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

9.6. Substituição do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral de Titulares de CRI para que seja eleito seja deliberada por sua efetiva substituição e, conforme o caso, eleição do novo agente fiduciário.

9.7. Destituição do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- ii) por deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares dos CRI em primeira e segunda convocação; ou
- iii) por deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 29 da Lei 14.430 ou das incumbências do Agente Fiduciário previstas neste Termo de Securitização.

9.8. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição. O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos deste Termo de Securitização, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes na legislação aplicável e neste Termo de Securitização.

9.9. Substituição Permanente. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento aos Documentos da Operação e deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao presente Termo de Securitização perante a Instituição Custodiante, ou em prazo inferior previsto na regulamentação, caso aplicável.

9.10. Substituto Provisório. Por meio de voto da maioria absoluta dos Titulares dos CRI em Circulação, estes poderão nomear substituto provisório do Agente Fiduciário em caso de vacância temporária.

9.11. Validade das manifestações. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, inclusive a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário nas hipóteses previstas nesse Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral.

9.12. Atuação Vinculada. 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 dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, conforme alterada 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.

9.13. Presunção de Veracidade. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração. O Agente Fiduciário não será, 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.

9.14. Renúncia. O Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até a escolha e aprovação do novo agente fiduciário, em caso de renúncia, situação em

que se compromete a realizar a devolução de quaisquer valores recebidos referentes ao período após a sua renúncia.

## **10. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

10.1. Liquidação do Patrimônio Separado. Caso seja verificada qualquer das hipóteses previstas na cláusula 10.4 abaixo, o Agente Fiduciário deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado ou promover a liquidação do Patrimônio Separado, nos termos deste Termo de Securitização e da Resolução CVM 60.

10.2. Convocação da Assembleia Geral. Exceto se previsto de forma diversa na regulamentação aplicável, em até 15 (quinze) dias a contar da ocorrência de qualquer um dos eventos listados na cláusula 10.4 abaixo, deverá ser convocada pelo Agente Fiduciário uma Assembleia Geral de Titulares de CRI, na forma estabelecida neste Termo de Securitização e no artigo 39, §2º, da Resolução CVM 60, para fins de deliberação das novas normas e regras de administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou administração por nova companhia securitizadora. A convocação de tal Assembleia Geral deverá ser realizada com 20 (vinte) dias de antecedência em relação à data de sua realização, em primeira e em segunda convocação, e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60.

10.3. Deliberação pela Liquidação do Patrimônio Separado. A Assembleia Geral de Titulares de CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado ou pela continuidade de sua administração por nova companhia securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira, sendo certo que a deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Securitizadora nos termos dos itens abaixo, será válida por maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, enquanto o quórum de deliberação para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado não pode ser superior a títulos de securitização representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 30, §4º, da Resolução CVM 60.

10.4. Eventos que Ensejam a Assunção da Administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário e Liquidação Antecipada dos CRI. Além da hipótese de insolvência da Securitizadora, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo:

- a) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, formulado pela própria Emissora, por credor, classe de credores ou qualquer terceiro, independentemente

de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento ou de sua concessão pelo juiz competente;

- b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- c) comprovado desvio de finalidade do Patrimônio Separado;
- d) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; e
- e) inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer na data do inadimplemento ou na data de verificação da mora, caso os Titulares do CRI decidam nesse sentido.

10.4.1. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 1 (um) Dia Útil.

10.5. Forma de Liquidação do Patrimônio Separado. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado de forma transitória ao Agente Fiduciário (ou de forma definitiva à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares de CRI), na qualidade de representante dos Titulares de CRI, em dação em pagamento, 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 aprovada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado, sendo certo que de forma transitória no caso do Agente Fiduciário; (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários e excussão das Garantias; e (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos.

10.5.1. Em caso de liquidação antecipada do Patrimônio Separado, os Créditos Imobiliários serão divididos proporcionalmente entre os Titulares dos CRI observada ordem de prioridade de pagamentos definida neste Termo de Securitização, até que seja pago o saldo total dos CRI que cada um dos investidores detenha na data da liquidação antecipada. Eventual saldo existente no Patrimônio Separado, após pagamento das despesas de manutenção dos CRI, se for o caso, que incluem pagamento ao Agente

Fiduciário, Instituição Custodiante, obrigações fiscais, e todas as demais despesas da Emissão será devolvido à Devedora.

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

10.5.3. Insuficiência de Bens. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

10.5.4. Exceto se expressamente previsto de forma diversa na legislação e regulamentação aplicável, a Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberar sobre a insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, acima, deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRI; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme o artigo 30 da Lei 14.430.

10.5.5. Na Assembleia de Titulares de CRI mencionada na cláusula 10.5.4 acima, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares 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.

## **11. ASSEMBLEIA GERAL**

11.1. Assembleia Geral de Titulares de CRI. Compete privativamente à Assembleia Geral

de Titulares dos CRI deliberar sobre:

- a) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela companhia securitizadora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;
- b) alterações neste Termo de Securitização, ressalvado o disposto no artigo 25, §§ 3º e 4º, da Resolução CVM 60;
- c) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60; e
- d) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar os CRI ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora.

11.2. Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral de Titulares de CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI.

11.3. Convocação. A Assembleia Geral de Titulares dos CRI poderá ser convocada (a) pela Emissora; (b) pelo Agente Fiduciário; ou (c) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

11.4. A convocação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI pelo Agente Fiduciário ou por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI, deve ser dirigida à Emissora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, convocar a Assembleia Geral de Titulares dos CRI às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Titulares dos CRI assim convocada deliberar em contrário.

11.5. Forma de Convocação. A convocação da Assembleia Geral de Titulares de CRI deve ser encaminhada pela Emissora a cada investidor, com cópia ao Agente Fiduciário, e disponibilizada na página que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores.

11.6. Prazo para Realização. A Assembleia de Titulares dos CRI deverá ser realizada com no mínimo 20 (vinte) dias a contar da data da convocação.



11.7. Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário. A Assembleia Geral de Titulares de CRI será convocada toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários e das Garantias, tiver de exercer ativamente os seus direitos estabelecidos em quaisquer Documentos da Operação, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente à Devedora ou a qualquer dos Garantidores. Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI em Assembleia Geral de Titulares de CRI, a Emissora deverá exercer o seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação.

11.8. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, ou os Titulares de CRI não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário poderão permanecer silentes quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

11.9. Responsabilidade da Emissora. A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares dos CRI por ela manifestado, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI ou à Emissora.

11.10. Legislação Aplicável. Aplicar-se-á à Assembleia Geral de Titulares de CRI o disposto na Resolução CVM 60, bem como, no que couber, o disposto na Resolução CVM 81, no que for aplicável.

11.11. Instalação. A Assembleia Geral de Titulares de CRI instalar-se-á com a presença de qualquer número de Titulares de CRI.

11.12. Votos. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais de Titulares dos CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não.

11.13. Quóruns. Os quóruns de deliberação das Assembleias Gerais de Titulares de CRI deverão levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação presentes (conforme o caso) na Assembleia Geral de Titulares de CRI.

11.14. Presença da Emissora e Titulares dos CRI. A Emissora e/ou os Titulares de CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das

Assembleias Gerais de Titulares de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

11.15. Prestação de Informações. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral de Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive, a Devedora), para participar das Assembleias Gerais 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 dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

11.16. Presidência. A presidência da Assembleia Geral de Titulares de CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: (a) ao Agente Fiduciário; ou (b) ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes.

11.17. Quórum de Deliberação. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas por Titulares de CRI que representem 50% (cinquenta por cento) mais 1 dos CRI em Circulação presentes em referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI, em primeira ou em segunda convocação.

11.18. Quóruns Qualificados. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, deverão ser aprovadas por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, em primeira e em segunda convocação, as propostas de alterações e de renúncias de direitos em relação as seguintes matérias:

- i) às datas de pagamento da Remuneração dos CRI e às datas de pagamento da amortização de principal;
- ii) à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, a Remuneração dos CRI, a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário;
- iii) ao prazo de vencimento dos CRI;
- iv) aos eventos de liquidação do Patrimônio Separado;
- v) aos Eventos de Vencimento Antecipado;

- vi) qualquer liberação específica, anuência prévia ou *waiver* com relação a um inadimplemento da Devedora ou de qualquer dos Avalistas;
- vii) às Garantias e qualquer alteração que possa comprometer sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez, incluindo sem limitação, a substituição das referidas Garantias;
- viii) aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI;
- ix) qualquer alteração às previsões referentes ao Resgate Antecipado dos CRI ou resgate antecipado das Notas Comerciais; e
- x) a substituição da Instituição Custodiante, do Escriturador ou dos auditores independentes das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado.

11.19. Formato das Assembleias Gerais. A Assembleia Geral pode ser realizada: (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.

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

11.19.2. Os Investidores podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela companhia securitizadora antes do início da assembleia

11.20. Dispensa para Instalação. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia de Titulares dos CRI a que comparecerem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

11.21. Dispensa de Assembleia Geral. As Partes concordam que este Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação, poderão ser aditados, independentemente de deliberação dos titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral, sempre que tal aditamento: (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 e mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; (ii) decorrer na substituição dos direitos creditórios pela Securitizadora, estritamente de acordo com o previsto na regulamentação aplicável; (iii) for necessário em virtude da atualização dos dados cadastrais de qualquer das Partes; (iv) envolver a redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos nos Documentos da Operação; e/ou (v) decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI.

11.23. Consulta Formal. As deliberações da Assembleia de Titulares dos CRI poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Titulares do CRI, observado que nesse caso deve ser concedido aos investidores prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

11.24. Encaminhamento de Documentos para a CVM. As atas lavradas das Assembleias Gerais de Titulares de CRI serão encaminhadas somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE.

## **12. DESPESAS DA EMISSÃO E DO PATRIMÔNIO SEPARADO E FUNDO DE DESPESAS**

12.1. Despesas Iniciais. São as despesas listadas a seguir:

(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 à CCI quanto aos CRI;

(ii) Remuneração da (a) True One Participações S.A., descrita no CNPJ/ME nº 29.267.914/0001-03, referente à emissão dos CRI no valor de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais); e (b) a Securitizadora, referente à gestão da administração do patrimônio separado dos CRI, no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais); sendo que ambas serão pagas no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, a ser descontada, pela Securitizadora, do pagamento do valor de integralização das Notas Comerciais, acrescida dos devidos tributos;

(iii) Remuneração da Securitizadora, na qualidade de distribuidora dos CRI, no valor de R\$ 29.750,00 (vinte e nove mil, setecentos e cinquenta reais), conforme termos e condições definidos no Contrato de Distribuição;

- (iv) Remuneração inicial do auditor independente responsável pela auditoria do patrimônio separado dos CRI, no valor de R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais), a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, a ser acrescida dos devidos tributos;
- (v) Remuneração inicial do Escriturador das Notas Comerciais: será devido ao Escriturador das Notas Comerciais parcelas mensais de R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por série de Notas Comerciais, conforme previsto no contrato de prestação de serviços específico;
- (vi) Remuneração inicial do Escriturador dos CRI e do Banco Liquidante (conforme definido no Termo de Securitização), no valor de R\$ 400,00 (quatrocentos reais) acrescido do valor de R\$ 280,00 (duzentos e oitenta reais) mensais, a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, será acrescido dos devidos tributos;
- (vii) Remuneração da B3, conforme legislação vigente;
- (viii) Remuneração inicial do Agente Fiduciário: pela implantação dos CRI, será devida ao Agente Fiduciário uma parcela única de R\$ 3.000,00 (três mil reais), equivalente a uma parcela de implantação, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI. Pelos serviços prestados durante a vigência dos CRI, serão devidas parcelas anuais no valor de R\$ 14.500,00 (catorze mil e quinhentos reais), sendo a primeira devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário dos CRI estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. Caso não haja integralização dos CRI e a Oferta seja cancelada, a primeira parcela em seu montante anual será devida a título de “abort fee”;
- (ix) Remuneração inicial da Instituição Custodiante, nos montantes: (a) referente à implantação e registro das CCI, a parcela de R\$ 7.000,00 (sete mil reais); (b) referente à custódia da CCI, a parcela de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), sendo que as parcelas serão pagas no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, serão acrescidas dos devidos tributos; e
- (x) Despesas com o registro da Oferta na CVM, bem como quaisquer emolumentos relacionados à B3 e ANBIMA.

12.2. Despesas Recorrentes. São as despesas listadas a seguir:

- (i) Pagamento da taxa de administração à Securitizadora, em parcelas mensais no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), corrigido anualmente a partir da data do pagamento da primeira parcela, pela variação acumulada do IPCA ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, devendo a primeira parcela ser paga, até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total do CRI. No valor da referida despesa serão inclusos os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de pagamento;
- (ii) Remuneração do Escriturador das Notas Comerciais: será devido ao Escriturador das Notas Comerciais parcelas mensais de R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por série de Notas Comerciais, conforme previsto no contrato de prestação de serviços específico;
- (iii) Remuneração do Escriturador dos CRI e do Banco Liquidante (conforme definido no Termo de Securitização) no montante equivalente a R\$ 400,00 (quatrocentos reais) acrescida de R\$ 280,00 (duzentos e oitenta reais) por série adicional, em parcelas mensais, corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. No valor das referidas parcelas serão inclusos os respectivos tributos incidentes. A primeira parcela será devida na primeira Data de Integralização dos CRI e as demais parcelas serão devidas nas mesmas datas dos meses subsequentes;
- (iv) Remuneração a ser paga à Instituição Custodiante pela custódia da CCI, os valores: (a) Registro e Implantação das CCI: será devido o pagamento único, a título de registro e implantação da CCI na B3, no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI; e (ii) Custódia da CCI: será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento, remuneração anual, no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pelo IPCA, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI. No pagamento dos valores devidos no âmbito deste item serão inclusos os seguintes tributos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, conforme o caso, nas alíquotas vigente na data de cada pagamento;

(v) Remuneração devida ao Agente Fiduciário: pelos serviços prestados durante a vigência dos CRI, serão devidas parcelas anuais no valor de R\$ 14.500,00 (quatorze mil e quinhentos reais), sendo a primeira devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário dos CRI estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão, e a título de verificação da Destinação dos Recursos, o valor semestral de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), sendo a primeira parcela devida no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da realização da primeira verificação semestral e as demais nos semestres subsequentes até que seja integralmente comprovada a utilização da destinação dos recursos conforme definido no Termo de Emissão das Notas Comerciais. Os ressarcimentos ao Agente Fiduciário, conforme previstos no Termo de Securitização, deverão ser efetuados pela Devedora em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Devedora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento;

(vi) Remuneração devida ao contador do Patrimônio Separado: no valor de R\$ 210,00 (duzentos e dez reais) mensais, sobre o qual deverão ser acrescidos os tributos aplicáveis;

(vii) A remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do patrimônio separado dos CRI, 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 dos 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 dos CRI, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(viii) Os custos de manutenção das Contas Centralizadoras e da Conta Arrecadadora, no valor de R\$ 300,00 (trezentos reais) mensais por conta, sobre o qual deverão ser acrescidos os tributos aplicáveis;

(ix) Todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, despesas estas decorrentes de ato, omissão ou fato atribuível comprovadamente à Devedora;

(x) Despesas relativas à abertura e manutenção das Contas Centralizadoras e custos relacionados à assembleia dos titulares dos CRI; e

(xi) Averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação.

12.3. Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado dos CRI. São as despesas listadas a seguir, além das demais despesas previstas na legislação e regulamentação aplicáveis:

(i) As despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do patrimônio separado dos CRI, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração, desde que não arcadas pela Devedora;

(ii) As eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do patrimônio separado dos CRI, desde que previamente aprovadas pelos titulares dos CRI;

(iii) As despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;

(iv) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

(v) Os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI; e

(vi) Despesas acima, de responsabilidade da Devedora, que não pagas por esta.

12.4. Despesas Suportadas pelos titulares dos CRI: considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado dos CRI, nos termos da Resolução CVM 60, caso o patrimônio separado dos CRI 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.



12.5. Reestruturação. Em qualquer Reestruturação (conforme abaixo definida) que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de assembleias gerais, será devida à Securitizadora, uma remuneração adicional, equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades, corrigidos a partir da Data de Emissão dos CRI, pela variação acumulada do IPCA no período anterior. Também deverão ser arcados da forma prevista nesta cláusula todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios razoáveis devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as Partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista nesta cláusula ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora.

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

12.6. Os recursos mantidos nos Fundos de Despesas deverão ser investidos nos Investimentos Permitidos.

12.6.1. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo quando referidos prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em Investimento Permitidos sejam oriundos de conduta dolosa ou negligente da Securitizadora.

12.7. Correrão por conta da Devedora e dos Avalistas, por meio dos recursos constantes nos Fundos de Despesas, sejam anteriores ou posteriores à Data de Emissão, todos os custos incorridos com e relacionados com a Oferta ou com a estruturação, emissão, registro e execução das Notas Comerciais, das Garantias, incluindo publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário dos CRI, do Escriturador das Notas Comerciais, do Escriturador dos CRI, do Banco Liquidante, da Securitizadora, de assessores jurídicos e

dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados às Notas Comerciais, aos CRI e/ou às Garantias.

12.8. Todas as Despesas mencionadas serão de responsabilidade da Devedora e dos Avalistas, e arcadas por meio dos Fundos de Despesas, ou arcadas diretamente pela Devedora e/ou pelos Avalistas.

12.9. Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do respectivo Patrimônio Separado, sobejarem recursos nos Fundos de Despesas ou Créditos Imobiliários, seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Securitizadora à Devedora ou a quem esta indicar, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos deverão ser depositados (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) pela Securitizadora em conta corrente de titularidade da Devedora ou de quem esta indicar, ressalvados os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

12.10. A Devedora e os Avalistas obrigam-se, nos termos do Termo de Emissão, a reembolsar a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os titulares de CRI caso, por qualquer motivo, qualquer deles venha a efetuar o pagamento de qualquer das Despesas. Tal reembolso deverá ser pago mediante transferência de recursos para a respectiva Conta Centralizadora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento, pela Devedora, de notificação nesse sentido, acompanhada do comprovante do respectivo pagamento.

12.11. Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI. Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado dos CRI, nos termos da Resolução CVM 60, caso o Patrimônio Separado dos CRI 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.

12.12. No caso de transferência da administração do Patrimônio Separado para outra entidade, nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as Despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais, necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

12.13. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta Centralizadora respectiva, para custear eventuais Despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a

realizar a compensação de eventual Remuneração a que esse Titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas Despesas.

12.14. Recursos Excedentes após Pagamento das Despesas. Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, incluindo-se o reembolso aos Titulares dos CRI de quaisquer valores aportados pelos mesmos conforme disposto neste Termo de Securitização, sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Emissora à Devedora, sendo que os créditos serão restituídos à Devedora na forma de recursos líquidos de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos), ressalvados à Emissora os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

12.15. Substituição do Banco Liquidante. A Emissora poderá, no período de vigência dos CRI, promover a substituição do Banco Liquidante e do Escriturador sem a necessidade de aprovação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, desde que atendidas as seguintes condições: (a) que a instituição que venha a substituir seja o Banco Bradesco S.A., o Banco do Brasil S.A., o Itaú Unibanco S.A., o Banco Santander (Brasil) S.A. ou entidade integrante do conglomerado financeiro de tais instituições; e (b) que não acarrete em custo adicional às despesas da emissão já contratadas, conforme descrito nas alíneas acima.

12.16. Fundos de Despesas. Será constituído o Fundo de Despesas 1ª Série, na Conta Centralizadora 1ª Série, no montante de R\$ 842.016,58 (oitocentos e quarenta e dois mil, dezesseis reais e cinquenta e oito centavos), por meio da realização de Transferência Eletrônica Disponível – TED pela Devedora para a Conta Centralizadora 1ª Série, com antecedência mínima de 1 (um) Dia Útil em relação à data da primeira integralização dos CRI, no montante de R\$ 842.016,58 (oitocentos e quarenta e dois mil, dezesseis reais e cinquenta e oito centavos), para fazer frente às Despesas iniciais e recorrentes da emissão dos CRI 1ª Série, além do pagamento do Prêmio Inicial relativo a ambas as séries. Caso, a qualquer momento, os recursos depositados no Fundo de Despesas 1ª Série tornem-se inferiores a R\$ 31.250,00 (trinta e um mil duzentos e cinquenta reais), a Devedora deverá aportar, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação da Securitizadora nesse sentido, o montante necessário ao atingimento do montante de R\$ 62.250,00 (sessenta e dois mil duzentos e cinquenta reais) no Fundo de Despesas 1ª Série. Para os fins deste Termo de Emissão, os valores referidos nesta cláusula serão atualizados monetariamente, de forma anual, pelo IPCA.

12.17. Será constituído, na Data da Primeira Integralização dos CRI 2ª Série, o Fundo de Despesas 2ª Série, na Conta Centralizadora 2ª Série, no montante de R\$ 62.500,00 (sessenta e dois mil e quinhentos reais), por meio da retenção pela Securitizadora de R\$

62.500,00 (sessenta e dois mil e quinhentos reais) do montante por ela recebido a título de integralização dos CRI 2ª Série, para fazer frente às Despesas iniciais e recorrentes da emissão dos CRI 2ª Série. Caso, a qualquer momento, os recursos depositados no Fundo de Despesas 2ª Série tornem-se inferiores a R\$ 31.250,00 (trinta e um mil duzentos e cinquenta reais), a Devedora deverá aportar, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação da Securitizadora nesse sentido, o montante necessário ao atingimento do montante de R\$ 62.250,00 (sessenta e dois mil duzentos e cinquenta reais) no Fundo de Despesas 2ª Série. Para os fins deste Termo de Emissão, os valores referidos nesta cláusula serão atualizados monetariamente, de forma anual, pelo IPCA.

12.18. Os recursos mantidos no Fundo de Despesas deverão ser investidos nos Investimentos Permitidos.

12.19. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo quando referidos prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em Investimento Permitidos sejam oriundos de conduta dolosa ou negligente da Securitizadora.

12.20. Correrão por conta da Devedora e dos Avalistas, por meio dos recursos constantes nos Fundos de Despesas, sejam anteriores ou posteriores à Data de Emissão, todos os custos incorridos com e relacionados com a Oferta ou com a estruturação, emissão, registro e execução das Notas Comerciais, das Garantias, incluindo publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário dos CRI, do Escriturador, do Banco Liquidante, da Securitizadora, de assessores jurídicos e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados às Notas Comerciais, aos CRI e/ou às Garantias. Todas as Despesas mencionadas serão de responsabilidade da Devedora e dos Avalistas, e arcadas por meio dos Fundos de Despesas, ou arcadas diretamente pela Devedora e/ou pelos Avalistas.

12.21. Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do respectivo Patrimônio Separado, sobejarem recursos nos Fundos de Despesas ou Créditos Imobiliários, seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Securitizadora à Devedora ou a quem esta indicar, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos deverão ser depositados (incluindo seus

rendimentos líquidos de tributos) pela Securitizadora em conta corrente de titularidade da Devedora ou de quem esta indicar, ressalvados os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

12.22. Reembolso de Despesas. A Devedora e os Avalistas obrigaram-se, nos termos do Termo de Emissão, a reembolsar a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os Titulares de CRI caso, por qualquer motivo, qualquer deles venha a efetuar o pagamento de qualquer das Despesas. Tal reembolso deverá ser pago mediante transferência de recursos para a respectiva Conta Centralizadora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento, pela Devedora, de notificação nesse sentido, acompanhada do comprovante do respectivo pagamento.

### **13. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES**

*Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações aqui contidas para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos que não o imposto sobre a renda eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em transações com CRI.*

*As informações contidas nesse Termo de Securitização 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.*

13.1. Tributação. Serão ou poderão vir a ser, conforme o caso, de responsabilidade dos Titulares de CRI todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI:

Imposto sobre a Renda (IR):

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a CRI é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa.

A princípio, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos produzidos pelos certificados de recebíveis imobiliários e auferidos por pessoas jurídicas não financeiras

estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas definidas pela Lei 11.033, de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

O IRRF, calculado às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, real ou arbitrado é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei 8.981 e artigo 70, I da Instrução Normativa RFB 1.585). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

Contudo, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF e do pagamento em separado do imposto sobre a renda em relação aos ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei 8.981, artigo 71 da Instrução Normativa RFB 1585e artigo 859, inciso I, do Decreto 9.580).

Não obstante a isenção de retenção do IRRF, os rendimentos decorrentes de investimentos em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL (a) 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 e associações de poupança e empréstimo, à alíquota de 20% (vinte por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022; (b) no caso das cooperativas de crédito, à alíquota de 20% (vinte por cento) até o dia 31 de

dezembro de 2021 e 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022; e, (c) no caso bancos de qualquer espécie, à alíquota de 25% (vinte e cinco por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 20% (vinte por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022 (artigo 1º da Lei nº 14.183). As carteiras de fundos de investimentos (exceto fundos imobiliários) estão, em regra, isentas de imposto de renda (artigo 28, §10, da Lei 9.532).

Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de IRRF e na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa RFB 1.585). Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável de acordo com o previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981 e artigo 15, §2º da Lei 9.532. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito sua condição à fonte pagadora (artigo 71, da Lei 8.981).

#### Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País.

Há, contudo, um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos entrem no país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373) e não sejam considerados residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida, conforme definido pela legislação brasileira. Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros em operações de renda fixa estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento).

A isenção do imposto de renda prevista para a remuneração produzida por certificados de recebíveis de agronegócio detidos por investidores pessoas físicas aplica-se aos investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior, inclusive no caso de residentes domiciliados em países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20% (artigo 85, §4º, da Instrução Normativa RFB 1.585).

Conceitualmente, são entendidos como país ou jurisdição com tributação favorecida aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à

identificação do benefício efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. De todo modo, a despeito do conceito legal, no entender das autoridades fiscais são atualmente considerados países ou jurisdições com tributação favorecida aqueles listados no artigo 1º da Instrução Normativa RFB 1.037.

#### Contribuição ao Programa de Integração Social (PIS) e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS)

O PIS e a COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se, a depender do regime aplicável, a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei nº 9.718, artigo 1º da Lei nº 10.637 e da Lei nº 10.833).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas à tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto nº 8426, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% (zero inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) para PIS e 4% (quatro por cento) para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI).

Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, regra geral não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas.

Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência e capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos poderão ser tributados pela COFINS, à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).

Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.



## Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução CMN 4373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme dispõe o Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração.

## Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme artigo 32, §º, inciso VI do Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

## **14. PUBLICIDADE**

14.1. Publicidade. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI (excetuados os atos e fatos relevantes da administração ordinária da Emissora), bem como as convocações para as respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI, serão realizados mediante publicação de edital no jornal em que a Emissora publica seus atos societários, sendo certo que todas as despesas com as referidas publicações, serão arcadas pelo Patrimônio Separado.

14.1.1. As demais informações periódicas ordinárias da Emissão, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM.

## **15. REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO**

15.1. Registro do Termo de Securitização. O presente Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão registrados perante a B3 e junto à Instituição Custodiante, nos termos do artigo 26 da Lei 14.430, ocasião em que a Instituição Custodiante emitirá a declaração constante do Anexo IV a este Termo de Securitização.

## **16. NOTIFICAÇÕES**

16.1. Comunicações. Todas as comunicações entre a Emissora e o Agente Fiduciário serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que a Emissora e o Agente Fiduciário venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização.

*Para a Emissora:*

### **TRUE SECURITIZADORA S.A.**

Avenida Santo Amaro, nº48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição São Paulo/ São Paulo

At: Arley Custódio Fonseca

Tel: (11) 3071-4475

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

*Para o Agente Fiduciário:*

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

Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132

CEP 04.534-004 – São Paulo - SP

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

Tel.:(21) 3514-0000

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

16.1.1. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos, com exclusão de qualquer outra forma, quando (i) entregues nos endereços acima mencionados sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio; ou (ii) por correio eletrônico (*e-mail*), na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

16.1.2. As comunicações enviadas nas formas previstas neste Termo de Securitização serão consideradas plenamente eficazes se entregues a empregado, preposto ou representante das Partes.

## **17. FATORES DE RISCOS**

17.1. O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados

pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento.

17.2. Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora e dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso quaisquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretizem, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Emissora, poderão ser afetados de forma adversa, considerando o adimplemento de suas obrigações no âmbito da Oferta.

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

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

17.5. Os riscos descritos abaixo não são exaustivos. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora, a Devedora e/ou os Avalistas. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

(i) Política Econômica do Governo Federal: a economia brasileira é marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil. A Emissora não tem controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá

adotar no futuro e, portanto, não pode prevêê-las. Os negócios, resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças nas políticas públicas a nível federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: variação nas taxas de câmbio, controle de câmbio, índices de inflação, flutuações nas taxas de juros, falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais, racionamento de energia elétrica, instabilidade de preços, política fiscal e regime tributário e medidas de cunho político, social, econômico pandemias, períodos de quarentena, *lockdown*, que ocorram ou possam afetar o País. Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro, sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar o desempenho da Emissora, da Devedora, dos Avalistas e seus respectivos resultados operacionais.

Dentre as possíveis conseqüências para a Emissora, para a Devedora e para os Avalistas, ocasionadas por mudanças na política econômica, pode-se citar: (i) mudanças na política fiscal que tirem, diminuam ou alterem o benefício tributário aos Titulares de CRI; (ii) mudanças em índices de inflação que causem problemas aos CRI indexados por tais índices; (iii) restrições de capital que reduzam a liquidez e a disponibilidade de recursos no mercado; e (iv) variação das taxas de câmbio que afetem de maneira significativa a capacidade de pagamentos das empresas.

Tradicionalmente, a influência do cenário político do país no desempenho da economia brasileira e crises políticas tem afetado a confiança dos investidores e do público em geral, o que resulta na desaceleração da economia e aumento da volatilidade dos títulos emitidos por companhias brasileiras. Atualmente, os mercados brasileiros estão vivenciando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes da operação Lava-Jato e seus impactos sobre a economia brasileira e o ambiente político.

(ii) Efeitos da Política Anti-Inflacionária: historicamente, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas

tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e por consequência sobre a Emissora, sobre a Devedora e sobre os Avalistas.

A redução da disponibilidade de crédito, visando o controle da inflação, pode afetar a demanda por títulos de renda fixa, tais como o CRI, bem como tornar o crédito mais caro, inviabilizando operações e podendo afetar o resultado da Emissora, da Devedora e dos Avalistas.

(iii) Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real: 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/ou dos Avalistas, ainda, a qualidade de créditos dos CRI.

(iv) Efeitos da elevação súbita da taxa de juros: nos últimos anos, o país tem experimentado uma alta volatilidade nas taxas de juros. Uma política monetária restritiva que implique no aumento da taxa de juros reais de longo prazo, por conta de uma resposta do BACEN a um eventual repique inflacionário, causa um *crowding out* na economia, com diminuição generalizada do investimento privado. Tal elevação acentuada das taxas de juros afeta diretamente o mercado de securitização, pois, em geral, os investidores têm a opção de alocação de seus recursos em títulos do governo que possuem alta liquidez e baixo risco de crédito - dado a característica de "*risk-free*" de tais papéis, de forma que o aumento acentuado dos juros pode desestimular os mesmos investidores a alocar parcela de seus portfólios em valores mobiliários de crédito privado, como os CRI.

(v) Efeitos da retração no nível da atividade econômica: eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar a redução do montante dos Créditos Imobiliários, diminuindo a capacidade de pagamento da Devedora e/ou dos Avalistas. Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no país poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá 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 eventual desaceleração da economia dos Estados Unidos da América podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando as despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

(vi) Riscos do ambiente macroeconômico internacional: o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países de mercados emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país. A economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América, interfere consideravelmente no mercado brasileiro. Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos da América em 2008), os investidores estão mais cautelosos na realização de seus investimentos, o que causa uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de investimentos estrangeiros no Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como estrangeiro, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacionais. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão.

(vii) Manutenção de registro de companhia aberta: a atuação da Emissora como securitizadora de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim a emissão dos CRI e/ou a função da Emissora no âmbito da Oferta e da vigência dos CRI.

(viii) Crescimento da Emissora e de seu capital: o capital atual da Emissora poderá não

ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externo. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

(ix) A importância de uma equipe qualificada: a perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.

(x) Originação de novos negócios e redução na demanda por certificados de recebíveis: a Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos certificados de recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio. Por exemplo, alterações na legislação tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários ou de recebíveis do agronegócio. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários ou de certificados de agronegócio venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada e, conseqüentemente, sua capacidade de cumprimento das obrigações previstas na presente Emissão e perante os Titulares de CRI.

(xi) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre cada um dos créditos imobiliários ou do agronegócio e do disposto no artigo 27, § 4º, da Lei 14.430, não se pode afastar o risco de que eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão possar afetar tais créditos, incluindo os Créditos Imobiliários e o Patrimônio Separado, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

(xii) Risco da existência de credores privilegiados: a medida provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, disciplina 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, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, 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 dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores, de modo poderá resultar em possível perda financeira aos Titulares de CRI. Apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre cada um dos créditos imobiliários ou do agronegócio e do disposto no artigo 27, § 4º, da Lei 14.430, não se pode afastar o risco de que eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão possam afetar tais créditos, incluindo os Créditos Imobiliários e o Patrimônio Separado, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

(xiii) Riscos relacionados à operacionalização dos pagamentos dos CRI: o pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários nas Contas Centralizadoras, 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 dos CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Securitizadora por conta e ordem do patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Geral de Titulares de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Securitizadora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.



(xiv) Risco da não realização da carteira de ativos: a Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora afetará negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir a administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, 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, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

(xv) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pela Devedora: os CRI são lastreados nas Notas Comerciais, emitidas pela Devedora nos termos do Termo de Emissão, das quais decorrem os Créditos Imobiliários que são vinculados 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 o Termo de Securitização depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas no Termo de Emissão, 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, incluindo a excussão das Garantias, 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, podendo afetar a capacidade de recebimento dos CRI pelos Investidores e ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

(xvi) Outros Riscos Relacionados à Emissora: outros fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu formulário de referência, disponível para consulta no website da CVM ([www.gov.br/cvm/pt-br](http://www.gov.br/cvm/pt-br)) e no website de relações com investidores da Emissora, e ficam expressamente incorporados a este Termo de Securitização por referência, como se dele constassem para todos os efeitos legais e

regulamentares.

(xvii) Outros Riscos Relacionados à You Inc: outros fatores de risco relacionados à You Inc, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu formulário de referência, disponível para consulta no website da CVM ([www.gov.br/cvm/pt-br](http://www.gov.br/cvm/pt-br)), e ficam expressamente incorporados a este Termo de Securitização por referência, como se dele constassem para todos os efeitos legais e regulamentares.

(xviii) Riscos relacionados à capacidade da Devedora e dos Avalistas de honrarem suas obrigações: a Securitizadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora e dos Avalistas de honrarem as suas obrigações no âmbito dos Documentos da Operação. Os Titulares de CRI poderão perder total ou parcialmente seu investimento realizado nos CRI, caso a Devedora e/ou os Avalistas não tenham recursos suficientes para honrar o pagamento das Notas Comerciais.

(xix) Risco relacionado a tributação dos CRI: atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares de CRI estão isentos de IRRF e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado. O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações, incluindo, sem limitação, em decorrência de eventual descaracterização do lastro dos CRI como crédito imobiliário, de modo poderá resultar em possível perda financeira aos Titulares de CRI.

(xx) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI: os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio deste Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora, oriundos das Notas Comerciais. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da

Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos de acordo com este Termo de Securitização depende do pagamento integral dos Créditos Imobiliários pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e/ou dos Avalistas poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange o pagamento dos CRI pela Emissora. No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e/ou pelos Avalistas, o valor a ser recebido pelos Titulares dos CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação da pretensão creditícia dos Titulares dos CRI.

(xxi) Riscos relativos ao pagamento condicionado e descontinuidade: as fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem diretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, incluindo a excussão das Garantias, 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 dos CRI.

(xxii) Baixa liquidez no mercado secundário: o mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os titulares dos CRI que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até a data do seu vencimento, o que poderá resultar em prejuízos para os Titulares de CRI.

(xxiii) Risco da não realização da carteira de ativos: a Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta dos Créditos Imobiliários pela Devedora e/ou pelos Avalistas poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário poderá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em

Assembleia Geral, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

(xxiv) Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar ou determinar a antecipação dos pagamentos ou resgate antecipado dos CRI: a ocorrência de qualquer evento que acelere o pagamento dos Créditos Imobiliários ensejará o resgate antecipado ou amortização extraordinária dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI, de modo poderá resultar em possível perda financeira aos Titulares de CRI.

(xxv) Inexistência de jurisprudência firmada acerca da securitização: toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos documentos desta operação.

(xxvi) Risco de estrutura: a presente Emissão de CRI 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 fatores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange às operações de CRI, em particular nas emissões lastreadas em créditos imobiliários assim caracterizados pela sua destinação à compra de equipamentos acedidos à bens imóveis por construção, tal como a presente Emissão de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos, inclusive perda do benefício fiscal consubstanciado na isenção do imposto de renda prevista para a remuneração produzida pelos CRI.

(xxvii) Efeitos da elevação súbita da taxa de juros: a elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhia brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.

(xxviii) Risco em função da dispensa de registro da Oferta: a Oferta dos CRI está automaticamente dispensada de registro perante a CVM nos termos do artigo 6º da

Instrução CVM 476, a qual será registrada perante a ANBIMA exclusivamente para fins de composição da base de dados da ANBIMA, nos termos do “*Código ANBIMA para Ofertas Públicas*” atualmente em vigor, de forma que as informações prestadas pela Devedora, pelos Avalistas, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela CVM e pela ANBIMA.

(xxix) Risco da não contratação de instituição intermediária líder da Oferta: a Oferta dos CRI será realizada sem a contratação de instituição intermediária líder, em conformidade com o artigo 43 da Resolução CVM 60, sendo a distribuição realizada diretamente pela Securitizadora. Nesse sentido, a Oferta não contou com a participação de outra instituição responsável pela distribuição dos CRI e pela coordenação da Oferta, que foi realizada diretamente pela Securitizadora.

(xxx) Risco da necessidade de realização de aportes nas Contas Centralizadoras: considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9.514 e da Lei 14.430, caso os Fundos de Despesas e o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as Despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos deste Termo de Securitização.

(xxxi) Risco de ausência de quórum para deliberação em Assembleia Geral: determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Geral necessitam de quórum qualificado para serem aprovados, nos termos do Termo de Securitização. O respectivo quórum qualificado pode não ser atingido e, portanto, a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI.

(xxxii) Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia Geral: as deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas por Titulares dos CRI que representem os quóruns estabelecidos neste Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que se manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral.

(xxxiii) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada: a auditoria legal conduzida pelo escritório especializado está sendo realizada com escopo limitado à Devedora e aos Avalistas, envolvendo os documentos por eles disponibilizados, visando a: (i) identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos representantes da Devedora e dos Avalistas para celebrar os Documentos da Operação; (ii) analisar seus respectivos documentos societários ou pessoais necessários para a celebração dos Documentos da Operação; (iii) analisar as principais certidões expedidas em nome da

Devedora e dos Avalistas, sendo certo que não foram e não serão analisadas as certidões em nome da Securitizadora; (iv) analisar parte (e não a totalidade) dos contratos financeiros de determinadas partes auditadas, sendo certo que não foram e não serão analisados contratos financeiros celebrados pela Securitizadora; e (v) analisar documentos e certidões relacionadas aos Imóveis, sendo certo que não foram e não serão analisados documentos e certidões relacionadas aos proprietários antecessores. Não é possível garantir que questões não abarcadas pelo escopo destacado acima não afetarão negativamente a capacidade financeira ou operacional da Devedora e/ou dos Avalistas.

(xxxiv) Risco de Auditoria Legal dos Imóveis: está sendo realizada auditoria legal com escopo restrito dos Imóveis, a qual não esgota todos os aspectos de uma auditoria imobiliária de amplo escopo, de modo que não é possível garantir que as questões não abarcadas pela auditoria não afetarão negativamente os Titulares dos CRI. Não foram e não serão analisados documentos e certidões relacionadas aos proprietários atuais e antecessores dos Imóveis. Nesse sentido, (i) não é possível garantir que tais Imóveis serão adquiridos pela Devedora; e (ii) no momento de sua aquisição pela Devedora, não será realizada nova auditoria, pelo assessor legal da Oferta, pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, o que pode ocasionar prejuízos aos Titulares dos CRI.

(xxxv) Risco referente ao fato de os Imóveis não serem de propriedade da Devedora nesta data: os Imóveis não são de propriedade da Devedora, nesta data, e serão adquiridos pela Devedora com a utilização dos recursos oriundos da Oferta Restrita. Nesse sentido, apesar da realização dos melhores esforços pela Devedora, não há como garantir que a aquisição de tais imóveis seja devidamente concluída. Caso a aquisição de qualquer dos Imóveis não seja concluída dentro dos prazos previstos nos Documentos da Operação, será necessária a realização de Assembleia Geral para que seja deliberado sobre o eventual vencimento antecipado das Obrigações Garantidas ou a celebração de aditamentos aos Documentos da Operação, de modo a substituir os Imóveis que não serão passíveis de aquisição, caso aplicável.

(xxxvi) Risco de insuficiência das Garantias e demora no processo de excussão: não há como garantir que no caso de excussão das Garantias, os recursos oriundos da tal excussão, incluindo, sem limitação, os recursos oriundos da excussão dos Avais, sejam suficientes para o integral adimplemento das Obrigações Garantidas. Nesse sentido, é possível que, mesmo após a completa excussão das Garantias, os Titulares de CRI não recebam integralmente o valor a eles devido. Adicionalmente, na hipótese de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora iniciará o processo de excussão das Garantias, e não é possível afirmar se tais garantias serão executadas de forma célere, apesar dos melhores esforços da Securitizadora e do Agente Fiduciário, nos termos previstos nos respectivos contratos.

(xxxvii) Risco da liberação do Aval do Abrão: conforme previsto no Termo de Emissão, caso (i) seja concluído o IPO You Inc; e (ii) o Abrão deixe de ter Participação Relevante na You Inc, o Aval prestado pelo Abrão será automaticamente extinto, desconstituído e liberado, na data da conclusão do IPO You Inc, independentemente da celebração de aditamento ao Termo de Emissão, restando o Abrão livre e desonerado em relação a qualquer obrigação ou responsabilidade prevista no Termo de Emissão. Nesse sentido, caso seja necessária a excussão dos Avals após a conclusão do IPO You Inc e o Abrão ter deixado de ter Participação Relevante na You Inc, o Aval prestado pelo Abrão não estará mais vigente, o que pode afetar negativamente o adimplemento das Obrigações Garantidas.

(xxxviii) Risco de constituição do Seguro Fiança: nesta data, os instrumentos que formalizarão a constituição do Seguro Fiança não foram celebrados, sendo certo que a sua celebração será condição precedente para a integralização das Notas Comerciais pela Securitizadora. Adicionalmente, após a Liberação do Seguro Fiança, o Seguro Fiança será extinto, deixando de figurar no rol de Garantias das Obrigações Garantidas, o que pode prejudicar o integral adimplemento das Obrigações Garantidas.

(xxxix) Risco de constituição da Alienação Fiduciária de Cotas: na data de assinatura deste Termo de Securitização, a Alienação Fiduciária de Cotas não está plenamente constituída. Após a conclusão de todas as condições e registros para o aperfeiçoamento da Alienação Fiduciária de Cotas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, a Alienação Fiduciária de Cotas será eficaz perante terceiros. Nesse sentido, até a conclusão de tais condições e registros para o aperfeiçoamento, é possível que a eficácia de tal garantia perante terceiros seja questionada judicialmente, o que pode prejudicar eventual excussão de tal garantia e, conseqüentemente, o adimplemento das Obrigações Garantidas. Adicionalmente, (a) nesta data, consta, no contrato social da Devedora, uma alienação fiduciária sobre as Cotas, apesar de já ter ocorrido a emissão do respectivo termo de liberação de garantia; e (b) conforme previsto no Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, caso, no âmbito da contratação da modalidade denominada “plano empresário”, seja solicitado pela instituição financeira a liberação da Alienação Fiduciária de Cotas, a Securitizadora se comprometeu a disponibilizar o termo de liberação da garantia, independentemente de aprovação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, previamente a contratação do “plano empresário”, observado que a Devedora deverá enviar à Securitizadora o comprovante de solicitação pela instituição financeira para fins de liberação da garantia, o que pode prejudicar o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, em caso de necessidade de excussão das Garantias.

(xl) Risco de constituição da Cessão Fiduciária de Recebíveis: na data de assinatura deste Termo de Securitização, a Cessão Fiduciária de Recebíveis não está plenamente



constituída. Após a conclusão de todas as condições e registros para o aperfeiçoamento da Cessão Fiduciária de Recebíveis, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, a Cessão Fiduciária de Recebíveis será eficaz perante terceiros e perante os devedores dos Recebíveis, conforme o caso. Nesse sentido, até a conclusão de tais condições e registros para o aperfeiçoamento, é possível que a eficácia de tal garantia perante terceiros seja questionada judicialmente, o que pode prejudicar eventual excussão de tal garantia e, consequentemente, o adimplemento das Obrigações Garantidas.

(xli) Risco de constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis: na data de assinatura deste Termo de Securitização, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis não foi assinado e a Alienação Fiduciária de Imóveis não está plenamente constituída. Após a conclusão de todas as assinaturas, condições e registros para o aperfeiçoamento da Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos do Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis e do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Imóveis será eficaz perante terceiros. Nesse sentido, até a conclusão de tais condições e registros para o aperfeiçoamento, é possível que a eficácia de tal garantia perante terceiros seja questionada judicialmente, o que pode prejudicar eventual excussão de tal garantia e, consequentemente, o adimplemento das Obrigações Garantidas.

(xlii) Risco relacionado à constituição da Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas: na data de assinatura deste Termo de Securitização, o Contrato de Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas não foi assinado e a Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas não está plenamente constituída. Após a conclusão de todas as assinaturas, condições e registros para o aperfeiçoamento da Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas, nos termos do Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis, do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e do Contrato de Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas, a Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas será eficaz perante terceiros. Nesse sentido, até a conclusão de tais condições e registros para o aperfeiçoamento, é possível que a eficácia de tal garantia perante terceiros seja questionada judicialmente, o que pode prejudicar eventual excussão de tal garantia e, consequentemente, o adimplemento das Obrigações Garantidas.

(xlili) Risco da liberação dos bens objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis, da Alienação Fiduciária de Imóveis e da Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas: o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, o Contrato de Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas e o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis preveem hipóteses de liberação total ou parcial de tais garantias, sem a necessidade de consentimento da Securitizadora. Nesses casos, é possível que o valor total dos bens objeto de tais garantias seja diminuído, desde que respeitados os percentuais mínimos previstos nos Documentos da Operação, o que pode prejudicar o adimplemento das Obrigações Garantidas.



(xlv) Risco decorrente da pandemia de COVID-19: a propagação do coronavírus (COVID-19) no Brasil, com a consequente decretação de estado de calamidade pública pelo Governo Federal, trouxe instabilidade ao cenário macroeconômico e às ofertas públicas de valores mobiliários em andamento, observando-se uma maior volatilidade na formação de preço de valores mobiliários, bem como uma deterioração significativa na marcação a mercado de tais ativos. Neste momento, ainda é incerto quais serão os impactos da pandemia do COVID-19 e os seus reflexos nas economias global e brasileira, sendo certo que tal acontecimento poderá causar um efeito adverso relevante no nível de atividade econômica brasileira e que poderá afetar o pagamento dos CRI. Adicionalmente, o presente instrumento contém, na presente data, informações acerca da Devedora, dos Avalistas, das Garantias e das demais partes, porém, não consideram e não refletem os potenciais impactos relacionados à pandemia do COVID-19, haja vista a impossibilidade de prever tais impactos de forma precisa nas atividades e nos resultados futuros relacionados aos CRI. Desta forma, é possível que as análises adotadas no âmbito deste instrumento não se concretizem, o que poderá resultar em prejuízos para os Titulares de CRI.

(xlv) Demais Riscos: 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.

## **18. DISPOSIÇÕES FINAIS**

18.1. Renúncia. 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 dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

18.2. Irrevogabilidade. O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário, bem como seus sucessores.

18.3. Aditamentos. O presente Termo e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário, mediante aprovação dos Titulares dos CRI, exceto se disposto de outra forma acima, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

18.4. Título Executivo. A Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem, desde já, que o presente Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial nos termos dos artigos 784, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

18.5. Divisibilidade. Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexecutável em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

18.6. Culpa ou Dolo. O Agente Fiduciário responde perante os Titulares dos CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções, conforme decisão transitada em julgado, da qual não caiba mais recursos.

18.7. Novação. O não exercício pela Securitizadora e o Agente Fiduciário de qualquer dos direitos que lhe sejam assegurados por este Termo de Securitização ou pela lei, bem como a sua tolerância com relação à inobservância ou descumprimento de qualquer condição ou obrigação aqui ajustada pela outra Parte, não constituirão novação, nem prejudicarão o seu posterior exercício, a qualquer tempo.

18.8. Sucessão. O presente Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando a Securitizadora e o Agente Fiduciário, seus eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso, a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

18.9. Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Securitizadora e o Agente Fiduciário, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento não coincidir com Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, exceto pelos casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriados declarados nacionais, sábados ou domingos.

18.10. Assinatura Digital. As Partes reconhecem que as declarações de vontade das Partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado (i) o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil; ou (ii) outro meio de comprovação da autoria e integridade do documento em forma eletrônica, desde que admitido como válido pelas partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento, conforme admitido pelo artigo 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, de 24

de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Termo de Securitização, e seus anexos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta cláusula.

## **19. CLASSIFICAÇÃO DE RISCO**

19.1. Classificação de Risco. Os CRI objeto desta emissão não serão objeto de análise de classificação de risco.

## **20. FORO**

20.1. Foro. A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Termo de Securitização, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

20.2. Execução Específica. A Emissora e o Agente Fiduciário poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, conforme estabelecem os artigos 536, 806, 815 e 501 do Código de Processo Civil.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam este Termo de Securitização em forma eletrônica podendo, neste caso, se utilizar processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas – ICP-Brasil, ou, alternativamente, por meio de outra plataforma de assinatura eletrônica utilizados como meio de comprovação de autoria e integridade de documentos em forma eletrônica, produzindo todos os seus efeitos em relação aos signatários, conforme parágrafo 1º do artigo 10º da Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, e artigo 219, do Código Civil.

São Paulo, 17 de novembro de 2022.

*(Assinaturas seguem nas páginas seguintes)*

*(Restante da página deixado intencionalmente em branco)*



*Página de Assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª (primeira) e 2ª (segunda) Séries da 102ª (centésima segunda) Emissão da True Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Manzanillo Empreendimento Imobiliário Ltda.*

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

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

Cargo:

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

Cargo:

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

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

Cargo:

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

Cargo:

Testemunhas:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

*Anexo ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª (primeira) e 2ª (segunda) Séries da 102ª (centésima segunda) Emissão da True Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Manzanillo Empreendimento Imobiliário Ltda.*

**ANEXO I**  
**DESCRIÇÃO DAS CCI**

**CARACTERÍSTICAS DA CCI I**

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO N° 1 – CCI I</b>	<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b>  São Paulo/SP, 21 de novembro de 2022
---	---

<b>SÉRIE</b>	1ª (primeira)	<b>NÚMERO</b>	1	<b>TIPO DE CCI</b>	Integral
<b>1. EMISSORA</b>					
RAZÃO SOCIAL: <b>TRUE SECURITIZADORA S.A. (“Securitizadora” ou “Emissora”)</b>					
CNPJ/ME: 12.130.744/0001-00					
ENDEREÇO: Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 11, Vila Nova Conceição					
CEP	04.506-905	CIDADE	São Paulo	UF	SP

<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>					
RAZÃO SOCIAL: <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>					
CNPJ/ME: 22.610.500/0001-88					
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros					
CEP	05425-020	CIDADE	São Paulo	UF	SP

### 3. DEVEDORA

RAZÃO SOCIAL: **MANZANILLO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. ("Devedora")**

CNPJ/ME: 42.722.530/0001-93

ENDEREÇO: Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, sala 123, Vila Nova Conceição

CEP	04543-000	CIDADE	São Paulo	UF	SP
-----	-----------	--------	-----------	----	----

### 4. TÍTULO

"Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (duas) Séries, para Colocação Privada, da 1ª (primeira) Emissão da Manzanillo Empreendimento Imobiliário Ltda.", celebrado entre a Devedora, os Avalistas (conforme definido no Termo de Emissão) e a Securitizadora ("Termo de Emissão"). Esta CCI I é representativa da totalidade dos créditos imobiliários oriundos das notas comerciais escriturais da 1ª (primeira) série da 1ª (primeira) emissão da Devedora ("Notas Comerciais 1ª Série" e "Créditos Imobiliários 1ª Série", respectivamente).

**5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:** R\$ 28.000.000,00 (vinte e oito milhões de reais), na data de emissão das Notas Comerciais 1ª Série.

### 6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS:

Matrícula ou transcrição	RGI	Endereço com CEP
Transcrição 28.849	13º RGI SP	Rua Capote Valente nº 390, CEP 05409-001
1.558	13º RGI SP	Rua Capote Valente nº 408,

			CEP 05409-001
	16.866	13º RGI SP	Rua Oscar Freire nº 1719, CEP 05409-011
	37.045	13º RGI SP	Rua Oscar Freire nº 1717, CEP 05409-011
	106.147	13º RGI SP	Rua Capote Valente nº 414, CEP 05409-001
	52.704	13º RGI SP	Rua Capote Valente nº 412, apt 01, CEP 05409-001
	59.862	13º RGI SP	Rua Capote Valente nº 412, apt 02, CEP 05409-001
	1.286	13º RGI SP	Rua Capote Valente nº 412, apt 03, CEP 05409-001
	53.999	13º RGI SP	Rua Capote Valente nº 412, apt 04, CEP 05409-001
	473	13º RGI SP	Rua Capote Valente nº 392, apt 01 e Garagem, CEP 05409-001
	476	13º RGI SP	Rua Capote Valente nº 392, apt 01 e Garagem, CEP 05409-001
	474	13º RGI SP	Rua Capote Valente nº 392, apt 02 e Garagem, CEP 05409-001
	477	13º RGI SP	Rua Capote Valente nº 392, apt 02 e Garagem, CEP 05409-001

	479	13º RGI SP	Rua Capote Valente nº 392, apt 03 e Garagem, CEP 05409-001
	482	13º RGI SP	Rua Capote Valente nº 392, apt 03 e Garagem, CEP 05409-001
	475	13º RGI SP	Rua Capote Valente nº 392, apt 04 e Garagem, CEP 05409-001
	478	13º RGI SP	Rua Capote Valente nº 392, apt 04 e Garagem, CEP 05409-001
	480	13º RGI SP	Rua Capote Valente nº 392, apt 05 e Garagem, CEP 05409-001
	483	13º RGI SP	Rua Capote Valente nº 392, apt 05 e Garagem, CEP 05409-001
	481	13º RGI SP	Rua Capote Valente nº 392, apt 06 e Garagem, CEP 05409-001
	484	13º RGI SP	Rua Capote Valente nº 392, apt 06 e Garagem, CEP 05409-001
	68.210	13º RGI SP	Rua Capote Valente nº 404, apt 01, CEP 05409-001
	84.452	13º RGI SP	Rua Capote Valente nº 404, apt 02, CEP 05409-001
	68.878	13º RGI SP	Rua Capote Valente nº 404,



			apt 03, CEP 05409-001	
	91.379	13º RGI SP	Rua Capote Valente nº 404, apt 04, CEP 05409-001	
	65.910	13º RGI SP	Rua Capote Valente nº 404, apt 05, CEP 05409-001	
	84.453	13º RGI SP	Rua Capote Valente nº 404, apt 06, CEP 05409-001	
	61.372	13º RGI SP	Rua Capote Valente nº 404, apt 07, CEP 05409-001	
	64.599	13º RGI SP	Rua Capote Valente nº 404, apt 08, CEP 05409-001	
	64.762	13º RGI SP	Rua Capote Valente nº 404, apt 09, CEP 05409-001	

<b>7.CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>	
Prazo Total	As Notas Comerciais 1ª Série terão prazo de vencimento de 1.823 (mil oitocentos e vinte e três) dias corridos contados da Data de Emissão.
Atualização Monetária	O valor nominal unitário das Notas Comerciais 1ª Série ou o saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais 1ª Série não será atualizado monetariamente.
Remuneração	Sobre o valor nominal unitário das Notas Comerciais 1ª Série ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes, em cada Período de Capitalização (conforme definido no Termo de Emissão), a

	100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI (conforme definido no Termo de Emissão), acrescidos exponencialmente de sobretaxa (spread) de 4,50% (quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme fórmulas constantes no Termo de Emissão.
Data de Emissão	21 de novembro de 2022.
Data de Vencimento	18 de novembro de 2027 .
Encargos Moratórios	Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos titulares das Notas Comerciais 1ª Série, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total em atraso e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive), à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança.
Periodicidade de Pagamento da Amortização	Sem prejuízo dos pagamentos antecipados previstos no Termo de Emissão, o Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, será amortizado em parcela única ( <i>bullet</i> ), da data de vencimento de cada série, sem prejuízo dos pagamentos decorrentes das Amortizações Extraordinárias Obrigatórias (conforme definido no Termo de Emissão) e de Resgate Antecipado Obrigatório (conforme definido no Termo de Emissão).
Periodicidade de Pagamento da Remuneração	Sem prejuízo dos pagamentos antecipados previstos no Termo de Emissão, a Remuneração será paga mensalmente, sempre nos dias previstos no cronograma de pagamento das Notas Comerciais previsto no Anexo II ao Termo de Emissão.
Local de Pagamento	Os Créditos Imobiliários 1ª Série serão pagos diretamente na Conta Centralizadora 1ª Série, conforme os termos e

	condições do Termo de Emissão.
Garantias	As CCI são emitidas sem garantia real imobiliária e sem garantia fidejussória, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei 10.931. Não obstante, os Créditos Imobiliários 1ª Série serão garantidos por meio das Garantias (conforme definido no Termo de Emissão).

## CARACTERÍSTICAS DA CCI II

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO N° 1 – CCI II</b>	<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b>  São Paulo/SP, 21 de novembro de 2022
--	---

<b>SÉRIE</b>	2ª (segunda)	<b>NÚMERO</b>	2	<b>TIPO DE CCI</b>	Integral
<b>1. EMISSORA</b>					
RAZÃO SOCIAL: <b>TRUE SECURITIZADORA S.A. (“Securitizadora” ou “Emissora”)</b>					
CNPJ/ME: 12.130.744/0001-00					
ENDEREÇO: Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 11, Vila Nova Conceição					
CEP	04.506-905	CIDADE	São Paulo	UF	SP

<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>					
RAZÃO SOCIAL: <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>					
CNPJ/ME: 22.610.500/0001-88					
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros					
CEP	CEP	CEP	CEP	CEP	CEP

<b>3. DEVEDORA</b>					
RAZÃO SOCIAL: <b>MANZANILLO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. (“Devedora”)</b>					
CNPJ/ME: 42.722.530/0001-93					
ENDEREÇO: Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, sala 123, Vila Nova					

Conceição					
CEP	04543-000	CIDADE	São Paulo	UF	SP

#### 4. TÍTULO

"Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (duas) Séries, para Colocação Privada, da 1ª (primeira) Emissão da Manzanillo Empreendimento Imobiliário Ltda.", celebrado entre a Devedora, os Avalistas (conforme definido no Termo de Emissão) e a Securitizadora ("Termo de Emissão"). Esta CCI II é representativa da totalidade dos créditos imobiliários oriundos das notas comerciais escriturais da 2ª (segunda) série da 1ª (primeira) emissão da Devedora ("Notas Comerciais 2ª Série" e "Créditos Imobiliários 2ª Série", respectivamente).

**5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:** R\$ 28.000.000,00 (vinte e oito milhões de reais), na data de emissão das Notas Comerciais 2ª Série.

#### 6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS:

Matrícula ou transcrição	RGI	Endereço com CEP
Transcrição 28.849	13º RGI SP	Rua Capote Valente nº 390, CEP 05409-001
1.558	13º RGI SP	Rua Capote Valente nº 408, CEP 05409-001
16.866	13º RGI SP	Rua Oscar Freire nº 1719, CEP 05409-011
37.045	13º RGI SP	Rua Oscar Freire nº 1717, CEP 05409-011

	106.147	13º RGI SP	Rua Capote Valente nº 414, CEP 05409-001	
	52.704	13º RGI SP	Rua Capote Valente nº 412, apt 01, CEP 05409-001	
	59.862	13º RGI SP	Rua Capote Valente nº 412, apt 02, CEP 05409-001	
	1.286	13º RGI SP	Rua Capote Valente nº 412, apt 03, CEP 05409-001	
	53.999	13º RGI SP	Rua Capote Valente nº 412, apt 04, CEP 05409-001	
	473	13º RGI SP	Rua Capote Valente nº 392, apt 01 e Garagem, CEP 05409-001	
	476	13º RGI SP	Rua Capote Valente nº 392, apt 01 e Garagem, CEP 05409-001	
	474	13º RGI SP	Rua Capote Valente nº 392, apt 02 e Garagem, CEP 05409-001	
	477	13º RGI SP	Rua Capote Valente nº 392, apt 02 e Garagem, CEP 05409-001	
	479	13º RGI SP	Rua Capote Valente nº 392, apt 03 e Garagem, CEP 05409-001	
	482	13º RGI SP	Rua Capote Valente nº 392, apt 03 e Garagem, CEP 05409-001	

	475	13º RGI SP	Rua Capote Valente nº 392, apt 04 e Garagem, CEP 05409-001	
	478	13º RGI SP	Rua Capote Valente nº 392, apt 04 e Garagem, CEP 05409-001	
	480	13º RGI SP	Rua Capote Valente nº 392, apt 05 e Garagem, CEP 05409-001	
	483	13º RGI SP	Rua Capote Valente nº 392, apt 05 e Garagem, CEP 05409-001	
	481	13º RGI SP	Rua Capote Valente nº 392, apt 06 e Garagem, CEP 05409-001	
	484	13º RGI SP	Rua Capote Valente nº 392, apt 06 e Garagem, CEP 05409-001	
	68.210	13º RGI SP	Rua Capote Valente nº 404, apt 01, CEP 05409-001	
	84.452	13º RGI SP	Rua Capote Valente nº 404, apt 02, CEP 05409-001	
	68.878	13º RGI SP	Rua Capote Valente nº 404, apt 03, CEP 05409-001	
	91.379	13º RGI SP	Rua Capote Valente nº 404, apt 04, CEP 05409-001	
	65.910	13º RGI SP	Rua Capote Valente nº 404, apt 05, CEP 05409-001	

	84.453	13º RGI SP	Rua Capote Valente nº 404, apt 06, CEP 05409-001
	61.372	13º RGI SP	Rua Capote Valente nº 404, apt 07, CEP 05409-001
	64.599	13º RGI SP	Rua Capote Valente nº 404, apt 08, CEP 05409-001
	64.762	13º RGI SP	Rua Capote Valente nº 404, apt 09, CEP 05409-001

<b>7.CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>	
Prazo Total	As Notas Comerciais 2ª Série terão prazo de vencimento de 1.824 (mil oitocentos e vinte e quatro) dias corridos contados da Data de Emissão.
Atualização Monetária	O valor nominal unitário das Notas Comerciais 2ª Série ou o saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais 2ª Série não será atualizado monetariamente.
Remuneração	Sobre o valor nominal unitário das Notas Comerciais 2ª Série ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes, em cada Período de Capitalização (conforme definido no Termo de Emissão), a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI (conforme definido no Termo de Emissão), acrescidos exponencialmente de sobretaxa (spread) de 4,50% (quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme fórmulas constantes no Termo de Emissão.
Data de Emissão	21 de novembro de 2022.
Data de Vencimento	19 de novembro de 2027.



Encargos Moratórios	Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos titulares das Notas Comerciais 2ª Série, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total em atraso e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive), à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança.
Periodicidade de Pagamento da Amortização	Sem prejuízo dos pagamentos antecipados previstos no Termo de Emissão, o Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, será amortizado em parcela única ( <i>bullet</i> ), da data de vencimento de cada série, sem prejuízo dos pagamentos decorrentes das Amortizações Extraordinárias Obrigatórias (conforme definido no Termo de Emissão) e de Resgate Antecipado Obrigatório (conforme definido no Termo de Emissão).
Periodicidade de Pagamento da Remuneração	Sem prejuízo dos pagamentos antecipados previstos no Termo de Emissão, a Remuneração será paga mensalmente, sempre nos dias previstos no cronograma de pagamento das Notas Comerciais previsto no Anexo II ao Termo de Emissão.
Local de Pagamento	Os Créditos Imobiliários 2ª Série serão pagos diretamente na Conta Centralizadora 2ª Série, conforme os termos e condições do Termo de Emissão.
Garantias	As CCI são emitidas sem garantia real imobiliária e sem garantia fidejussória, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei 10.931. Não obstante, os Créditos Imobiliários 2ª Série serão garantidos por meio das Garantias (conforme definido no Termo de Emissão).

Anexo ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª (primeira) e 2ª (segunda) Séries da 102ª (centésima segunda) Emissão da True Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Manzanillo Empreendimento Imobiliário Ltda.

**ANEXO II**  
**CRONOGRAMA DE PAGAMENTO DOS CRI**

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

38	21/01/26	Sim	Não	Não	0,0000%
39	23/02/26	Sim	Não	Não	0,0000%
40	23/03/26	Sim	Não	Não	0,0000%
41	22/04/26	Sim	Não	Não	0,0000%
42	21/05/26	Sim	Não	Não	0,0000%
43	22/06/26	Sim	Não	Não	0,0000%
44	21/07/26	Sim	Não	Não	0,0000%
45	21/08/26	Sim	Não	Não	0,0000%
46	21/09/26	Sim	Não	Não	0,0000%
47	21/10/26	Sim	Não	Não	0,0000%
48	23/11/26	Sim	Não	Não	0,0000%
49	21/12/26	Sim	Não	Não	0,0000%
50	21/01/27	Sim	Não	Não	0,0000%
51	22/02/27	Sim	Não	Não	0,0000%
52	22/03/27	Sim	Não	Não	0,0000%
53	22/04/27	Sim	Não	Não	0,0000%
54	21/05/27	Sim	Não	Não	0,0000%
55	21/06/27	Sim	Não	Não	0,0000%
56	21/07/27	Sim	Não	Não	0,0000%
57	23/08/27	Sim	Não	Não	0,0000%
58	21/09/27	Sim	Não	Não	0,0000%
59	21/10/27	Sim	Não	Não	0,0000%
60	22/11/27	Sim	Sim	Não	100,0000%

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

22	23/09/24	Sim	Não	Não	0,0000%
23	21/10/24	Sim	Não	Não	0,0000%
24	21/11/24	Sim	Não	Não	0,0000%
25	23/12/24	Sim	Não	Não	0,0000%
26	21/01/25	Sim	Não	Não	0,0000%
27	21/02/25	Sim	Não	Não	0,0000%
28	21/03/25	Sim	Não	Não	0,0000%
29	22/04/25	Sim	Não	Não	0,0000%
30	21/05/25	Sim	Não	Não	0,0000%
31	23/06/25	Sim	Não	Não	0,0000%
32	21/07/25	Sim	Não	Não	0,0000%
33	21/08/25	Sim	Não	Não	0,0000%
34	22/09/25	Sim	Não	Não	0,0000%
35	21/10/25	Sim	Não	Não	0,0000%
36	21/11/25	Sim	Não	Não	0,0000%
37	22/12/25	Sim	Não	Não	0,0000%
38	21/01/26	Sim	Não	Não	0,0000%
39	23/02/26	Sim	Não	Não	0,0000%
40	23/03/26	Sim	Não	Não	0,0000%
41	22/04/26	Sim	Não	Não	0,0000%
42	21/05/26	Sim	Não	Não	0,0000%
43	22/06/26	Sim	Não	Não	0,0000%
44	21/07/26	Sim	Não	Não	0,0000%
45	21/08/26	Sim	Não	Não	0,0000%
46	21/09/26	Sim	Não	Não	0,0000%
47	21/10/26	Sim	Não	Não	0,0000%
48	23/11/26	Sim	Não	Não	0,0000%
49	21/12/26	Sim	Não	Não	0,0000%
50	21/01/27	Sim	Não	Não	0,0000%
51	22/02/27	Sim	Não	Não	0,0000%
52	22/03/27	Sim	Não	Não	0,0000%
53	22/04/27	Sim	Não	Não	0,0000%
54	21/05/27	Sim	Não	Não	0,0000%
55	21/06/27	Sim	Não	Não	0,0000%
56	21/07/27	Sim	Não	Não	0,0000%
57	23/08/27	Sim	Não	Não	0,0000%
58	21/09/27	Sim	Não	Não	0,0000%
59	21/10/27	Sim	Não	Não	0,0000%
60	23/11/27	Sim	Sim	Não	100,0000%

*Anexo ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª (primeira) e 2ª (segunda) Séries da 102ª (centésima segunda) Emissão da True Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Manzanillo Empreendimento Imobiliário Ltda.*

### **ANEXO III DESPESAS**

Sem prejuízo das Despesas previstas no Termo de Emissão, no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, as principais Despesas da Oferta estão resumidas nas tabelas abaixo:

<b>Despesas Iniciais</b>	<b>Periodicidade</b>	<b>Titular</b>	<b>Valor Bruto</b>	<b>% valor da emissão</b>	<b>Valor Líquido</b>	<b>% valor da emissão</b>
Fee da Securitizadora	Flat	True	28.137,31	0,050245 %	25.000,00	0,044643 %
Administração do CRI	Flat	True	4.501,97	0,008039 %	4.000,00	0,007143 %
Coordenador Líder	Flat	True	33.483,40	0,059792 %	29.750,00	0,053125 %
Escriturador e liquidante	Flat	Itau	715,14	0,001277 %	635,40	0,001135 %
Registro de Valores Mobiliários (B3)	Flat	B3	15.880,00	0,028357 %	15.880,00	0,028357 %
Registro/Depósito de Ativos de Renda Fixa (B3)	Flat	B3	560,00	0,001000 %	560,00	0,001000 %
Taxa de Liquidação Financeira	Flat	B3	202,93	0,000362 %	202,93	0,000362 %
Taxa Anbima	Flat	Anbima	2.462,32	0,004397 %	2.462,32	0,004397 %
Custódia da CCI	Flat	Vortex	9.561,37	0,017074 %	8.000,00	0,014286 %
Implantação e Registro de CCIs	Flat	Vortex	5.975,86	0,010671 %	5.000,00	0,008929 %
Escriturador de NC	Flat	Vortex	1.553,72	0,002775 %	1.300,00	0,002321 %
Implantação Agente Fiduciário	Flat	OT	3.414,91	0,006098 %	3.000,00	0,005357 %
Agente Fiduciário	Flat	OT	16.50	0,029474 %	14.500	0,025893 %

			5,41	%	,00	%
Auditoria do P.S	Flat	Agente Contrata do	2.025,89	0,003618 %	1.800,00	0,003214 %
Contabilidade do P.S	Flat	Agente Contrata do	236,35	0,000422 %	210,00	0,000375 %
Taxa de fiscalização CVM	Flat	CVM	16.800,00	0,030000 %	16.800,00	0,030000 %
Total			142.016,58	0,253601 %	129.100,65	0,2305369 %
<b>Despesas Recorrentes</b>	<b>Periodicidade</b>	<b>Titular</b>	<b>Valor Bruto</b>	<b>% valor da emissão</b>	<b>Valor Líquido</b>	<b>% valor da emissão</b>
Administração do CRI	Mensal	True	4.501,97	0,008039 %	4.000,00	0,0071%
Custódia da CCI (B3)	Mensal	B3	425,60	0,000760 %	425,60	0,0008%
Escriturador de NC	Mensal	Vortex	1.438,85	0,002569 %	1.300,00	0,0023%
Escriturador e liquidante	Mensal	Itau	715,14	0,001277 %	635,40	0,0011%
Contabilidade do P.S	Mensal	Agente Contrata do	236,35	0,000422 %	210,00	0,0004%
Agente Fiduciário	Anual	OT	16.505,41	0,029474 %	14.500,00	0,0259%
Custódia da CCI	Anual	Vortex	8.854,45	0,015812 %	8.000,00	0,0143%
Auditoria do P.S	Anual	Agente Contrata do	2.025,89	0,003618 %	1.800,00	0,0032%
Total (Anual)			115.200,67	0,205715 %	103.152,00	0,184200 %

*Anexo ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª (primeira) e 2ª (segunda) Séries da 102ª (centésima segunda) Emissão da True Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Manzanillo Empreendimento Imobiliário Ltda.*

#### **ANEXO IV**

#### **DECLARAÇÃO DO CUSTODIANTE**

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio da qual foram emitidas 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário integrais, sem garantia real, sob a forma escritural ("CCI"), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei 10.931"), do artigo 26, § 1º, da Lei nº 14.430 de 3 de agosto de 2022, conforme alterada ("Lei 14.430"), e do artigo 3º, II, do Suplemento A, da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI e que, conforme previsto no Termo de Securitização (conforme abaixo definido), a vinculação da CCI aos certificados de recebíveis imobiliários das 1ª (primeira) e 2ª (segunda) séries da 102ª (centésima segunda) emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da True Securitizadora S.A. ("Emissora"), foi realizada por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª (primeira) e 2ª (segunda) Séries da 102ª (centésima segunda) Emissão da True Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Manzanillo Empreendimento Imobiliário Ltda.*", firmado em 17 de novembro de 2022 entre a Emissora e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Termo de Securitização"), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre as CCI e os créditos imobiliários que elas representam, nos termos dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430, assim como sobre os recursos mantidos nas Contas Centralizadoras (conforme definido no Termo de Securitização), nos Investimentos Permitidos (conforme definido no Termo de Securitização), incluindo os valores referentes aos Fundos (conforme definido no Termo de Securitização), quaisquer valores ainda não liberados à devedora dos créditos imobiliários representados pelas CCI referentes ao valor das Notas Comerciais (conforme definido no



Termo de Securitização), das quais decorrem os referidos créditos imobiliários, e sobre as respectivas garantias. O regime fiduciário ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI encontram-se, respectivamente, registrado e custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, §4º, da Lei 10.931, e do artigo 3º, II, do Suplemento A, da Resolução CVM 60.

São Paulo, [•].

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

---

Nome:

Cargo:

CPF/ME:

---

Nome:

Cargo:

CPF/ME:



*Anexo ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª (primeira) e 2ª (segunda) Séries da 102ª (centésima segunda) Emissão da True Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Manzanillo Empreendimento Imobiliário Ltda.*

## **ANEXO V**

### **DECLARAÇÃO DA EMISSORA**

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações 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 04.506-905, inscrita no CNPJ/ME (conforme abaixo definido) sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representado na forma do seu estatuto social ("Emissora"), na qualidade de emissora dos certificados de recebíveis imobiliários das 1ª (primeira) e 2ª (segunda) séries da 102ª (centésima segunda) emissão ("CRI") da True Securitizadora S.A. ("Emissora"), nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª (primeira) e 2ª (segunda) Séries da 102ª (centésima segunda) Emissão da True Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Manzanillo Empreendimento Imobiliário Ltda.*", firmado em 17 de novembro de 2022 entre a Emissora e o Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Agente Fiduciário" e "Termo de Securitização", respectivamente), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização.

São Paulo, [•].

### **TRUE SECURITIZADORA S.A.**

Nome:

Cargo:

CPF/ME:

Nome:

Cargo:

CPF/ME:

*Anexo ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª (primeira) e 2ª (segunda) Séries da 102ª (centésima segunda) Emissão da True Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Manzanillo Empreendimento Imobiliário Ltda.*

**ANEXO VI**  
**DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITOS DE INTERESSES**

***Agente Fiduciário Cadastrado na CVM***

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.  
Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, Sala 132 – parte  
Cidade / Estado: São Paulo - SP  
CNPJ/ME nº: 36.113.876/0004-34  
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva  
Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ  
CPF/ME nº: 001.362.577-20

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI  
Número da Emissão: 102ª (centésima segunda)  
Número da Série: 1ª (primeira) e 2ª (segunda) séries  
Emissor: True Securitizadora S.A.  
Quantidade: 56.000 (cinquenta e seis mil) certificados de recebíveis imobiliários, sendo 28.000 (vinte e oito mil) certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série e 28.000 (vinte e oito mil) certificados de recebíveis imobiliários da 2ª (segunda) série  
Forma: nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada, 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, Balcão, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.



São Paulo, [•].

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

---

Nome:

Cargo:

CPF/ME:

*Anexo ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª (primeira) e 2ª (segunda) Séries da 102ª (centésima segunda) Emissão da True Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Manzanillo Empreendimento Imobiliário Ltda.*

## **ANEXO VII**

### **DECLARAÇÃO DA EMISSORA (DISTRIBUIDORA)**

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações 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 04.506-905, inscrita no CNPJ/ME (conforme abaixo definido) sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representado na forma de seu estatuto social ("Emissora"), na qualidade emissora dos CRI (conforme abaixo definido) e de responsável pela distribuição, nos termos do artigo 43 da Resolução CVM 60 (conforme definido no Termo de Securitização) dos certificados de recebíveis imobiliários das 1ª (primeira) e 2ª (segunda) séries da 102ª (centésima segunda) emissão ("CRI") da True Securitizadora S.A. ("Emissora"), nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª (primeira) e 2ª (segunda) Séries da 102ª (centésima segunda) Emissão da True Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Manzanillo Empreendimento Imobiliário Ltda.*", firmado em 17 de novembro de 2022 entre a Emissora e o Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Agente Fiduciário" e "Termo de Securitização", respectivamente), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização.

São Paulo, [•].

### **TRUE SECURITIZADORA S.A.**

---

Nome:

Cargo:

CPF/ME:

---

Nome:

Cargo:

CPF/ME:

*Anexo ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª (primeira) e 2ª (segunda) Séries da 102ª (centésima segunda) Emissão da True Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Manzanillo Empreendimento Imobiliário Ltda.*

### ANEXO VIII

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

<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:</b> INADIMPLENTE
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências atualizadas: - Relatório anual de Rating realizado pela S&P, com data de emissão a partir de Junho de 2021;
<b>Garantias:</b> (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>Emissora:</b> True Securitizadora S.A	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 42	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 274.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 274
<b>Data de Vencimento:</b> 15/10/2034	
<b>Taxa de Juros: 9,5% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de 500.000 cotas do fundo de investimento imobiliário FL3500 I FII, representando 100% das cotas do Fundo; (ii) Alienação Fiduciária do imóvel objeto da matrícula n.º 181.538, do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo; e (iii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis decorrentes do Contrato de Locação do Imóvel, sob condição suspensiva, consistente na quitação do financiamento tomado pela TS-4 para a construção do	

**Imóvel por meio da Cédula de Crédito Bancário de Abertura de Crédito para Construção nº 101.2186160-003012, emitida em 16 de novembro de 2011, conforme R.03 da matrícula nº 181.538, do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, bem como na liberação da cessão fiduciária que pesa sobre os Recebíveis.**

<b>Emissora: True Securitizadora S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 45	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 50.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 50
<b>Data de Vencimento:</b> 22/03/2024	
<b>Taxa de Juros:</b> 8,55% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências Atualizadas: - Atualização Mensal referente aos Contratos de Locação Vigentes e os Direitos Creditórios de Sublocação em vigor - Dezembro 2021 - Cópia do Relatório de Rating, com vigência a partir de Junho de 2021; - DF anual da Fiduciante para verificação do valor atribuído ao imóvel ou o novo laudo de avaliação para verificação do maior valor e posterior aditamento ao referido contrato de garantia para fins de atualização do Valor de Venda do Imóvel; Realização do Aditamento anual do Contrato de Cessão e demais contratos, com o fim de adequar as características dos Créditos Imobiliários, caso seja necessário; - da Securitizadora: Cópia registrada no RTD de Nova Lima/MG, BH/MG, e São Paulo/SP do Instrumento Particular de Constituição de Fiança firmado em 28/08/2018; - da Securitizadora: Cópia registrada no RTD de São Paulo/SP do 3º Aditamento ao Contrato de Cessão; - da Securitizadora: Cópia registrada no RTD de São Paulo/SP do novo Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Sublocação firmado em 24/07/2017; - da Devedora: relatório semestral do andamento da averbação da construção do Imóvel, referente ao 1º e 2º semestres de 2021;	
<b>Garantias:</b> (i) Regime Fiduciário instituído sobre créditos imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação dos Edifícios Seculus Business Center, Veneza, Ciala, Labor, Casa Paraíba, Galeria Ouvidor e do Contrato de Nova Locação; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da matrícula nº 22.860 do 4º Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG; (iii) Fiança prestada pela 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>Emissora: True Securitizadora S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 50	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 46.369.059,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 46
<b>Data de Vencimento:</b> 07/01/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> 8,86% 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 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>Emissora: True Securitizadora S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 51	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 75.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 75
<b>Data de Vencimento:</b> 20/01/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> 10% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> ATIVO	



**Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período.

**Garantias:** A presente operação conta com as seguintes garantias: (i) Aval prestado pela General Shopping Brasil S.A. na CCB; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Administração decorrentes da prestação de serviços de administração de shopping centers compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú; (iii) Cessão Fiduciária Sobejo decorrente do eventual sobejo de recursos após a realização do primeiro ou segundo leilão dos Imóveis em garantia compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú; (iv) Endosso das apólices de seguro dos Imóveis em Garantia compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú; (v) Em 04/07/18 foi realizada AGT para, dentre outros, prever a constituição de nova garantia relativa a Cessão Fiduciária de Cash Colateral compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú; (vi) Em 07/07/2020 foi realizada AGT para, dentre outros, prever a constituição de novas garantias relativas a Alienação Fiduciária da fração ideal de 48% do imóvel Parque Shopping Barueri, Cessão Fiduciária Parque Shopping Barueri, Alienação Fiduciária da fração ideal de 84,4% do imóvel Shopping do Vale, Cessão Fiduciária Shopping do Vale, Alienação Fiduciária da fração ideal de 85,5% do imóvel Shopping Cascavel, Cessão Fiduciária Shopping Cascavel e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de Conta Vinculada, compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú

**Emissora:** True Securitizadora S.A

**Ativo:** CRI

**Série:** 61

**Emissão:** 1

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

**Quantidade de ativos:** 100

**Data de Vencimento:** 14/12/2022

**Taxa de Juros:** CDI + 2% a.a. na base 252.

**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplementos no período:** Pendências Atualizadas: -Demonstrações Financeiras Anuais da Brashop, em conjunto com a FIM Davos referente ao ano de 2021;

**Garantias:** (i) Fiança prestada pela Havan Lojas de Departamentos Ltda, Brashop S.A. Administradora de Shopping Center e Luciano Hang; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis descritos no anexo aos contratos de alienação fiduciária de imóveis (Imóveis Garantia); (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos de indenização por desapropriação ou sinistro dos Imóveis Garantia e dos recebíveis que sobejarem

eventual excussão das alienações fiduciárias.

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

<b>Emissora: True Securitizadora S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 73	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 140.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 140000
<b>Data de Vencimento:</b> 23/05/2029	
<b>Taxa de Juros:</b> 5,7913% a.a. na base 252.	

**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplementos no período:** Pendências Não Pecuniárias: - Verificação do QMM (Ajuste do Valor de Cessão), referente aos meses de Janeiro a Fevereiro de 2022.

**Emissora:** True Securitizadora S.A

**Ativo:** CRI

**Série:** 87

**Emissão:** 1

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 39.000.000,00

**Quantidade de ativos:** 39

**Data de Vencimento:** 19/02/2026

**Taxa de Juros:** 7,5014% a.a. na base 252.

**Status:** ATIVO

**Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período.

**Garantias:** (i) Alienação Fiduciária dos imóveis descritos no Anexo X ao Termo de Securitização; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de (a) todo e qualquer valor a que qualquer das Garantidoras faz ou faça jus na hipótese de desapropriação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente ou do Imóvel BTS; (b) todo e qualquer valor a que qualquer das Garantidoras faz ou faça jus, a título de indenização, em decorrência de sinistros relacionado aos Imóveis Alienados Fiduciariamente ou do Imóvel BTS nos termos das apólices de seguro patrimoniais cuja cobertura abranja os Imóveis Alienados Fiduciariamente ou o Imóvel BTS; e (c) todo e qualquer valor que, no âmbito da excussão da garantia constituída nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, sobejarem a parcela das Obrigações Garantidas cobertas pelo respectivo Imóvel Alienado Fiduciariamente objeto de excussão; (iii) Fiança prestada por Faissal Assad Raad e Maria Bernardete Demeterco Raad, nos termos do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças.

**Emissora:** True Securitizadora S.A

**Ativo:** CRI

**Série:** 88

**Emissão:** 1

<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>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária dos imóveis descritos no Anexo X ao Termo de Securitização; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de (a) todo e qualquer valor a que qualquer das Garantidoras faz ou faça jus na hipótese de desapropriação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente ou do Imóvel BTS; (b) todo e qualquer valor a que qualquer das Garantidoras faz ou faça jus, a título de indenização, em decorrência de sinistros relacionado aos Imóveis Alienados Fiduciariamente ou do Imóvel BTS nos termos das apólices de seguro patrimoniais cuja cobertura abranja os Imóveis Alienados Fiduciariamente ou o Imóvel BTS; e (c) todo e qualquer valor que, no âmbito da excussão da garantia constituída nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, sobejarem a parcela das Obrigações Garantidas cobertas pelo respectivo Imóvel Alienado Fiduciariamente objeto de excussão; (iii) Fiança prestada por Faissal Assad Raad e Maria Bernardete Demeterco Raad, nos termos do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças.	

<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>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos 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: True Securitizadora S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<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: IPCA + 10% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>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>	

<b>Emissora: True Securitizadora S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<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: IGP-M + 7,5% a.a. na base 360.</b>	
<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.

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

**Emissora: True Securitizadora S.A**

**Ativo: CRI**

**Série: 144**

**Emissão: 1**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 7.418.622,37**

**Quantidade de ativos: 7418**

**Data de Vencimento: 25/07/2025**

**Taxa de Juros: IGP-M + 22% a.a. na base 360.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências Não Pecuniárias: - Demonstrações Financeiras consolidadas da Emissora, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, referente ao ano de 2021.

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

**Emissora: True Securitizadora S.A**

**Ativo: CRI**

**Série: 147**

**Emissão: 1**

**Volume na Data de Emissão: R\$**

**Quantidade de ativos: 15000**

15.000.000,00	
<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.	

<b>Emissora:</b> True Securitizadora S.A	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 153	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 34.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 34
<b>Data de Vencimento:</b> 07/09/2033	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 9,05% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências atualizadas: - Nos termos da AGT de 06/08/2020 aguardamos o 2º Aditamento ao Contrato de Cessão.	

**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 154<sup>a</sup>, 155<sup>a</sup>, 156<sup>a</sup> e 157<sup>a</sup> Séries, da 1<sup>a</sup> Emissão da Securitizadora, de acordo com a Parte Ideal de que cada um deles seja titular.

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

<b>Emissora: True Securitizadora S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 155	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 34.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 34



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

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

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

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

<b>Emissora:</b> True Securitizadora S.A	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 168	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 100.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 100000
<b>Data de Vencimento:</b> 29/09/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 1,75% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> 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.

<b>Emissora: True Securitizadora S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 172	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 8.390.411,80	<b>Quantidade de ativos:</b> 8000
<b>Data de Vencimento:</b> 28/10/2032	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (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:</b> 173	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 2.397.260,51	<b>Quantidade de ativos:</b> 2500
<b>Data de Vencimento:</b> 28/10/2032	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 360.</b>	

**Status:** ATIVO

**Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período.

**Garantias:** (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores, sendo estes últimos a Longitude Desenvolvimento Imobiliário Ltda, a Meridiano Participações Ltda e 4 pessoas físicas, responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; (iii) Fundo de Liquidez (equivalente a 01 (uma) parcela de amortização e remuneração dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino); (iv) Fundo de Despesas que deverá conter o valor mínimo de R\$ 30.000,00; e (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.

**Emissora:** True Securitizadora S.A

**Ativo:** CRI

**Série:** 174

**Emissão:** 1

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 1.198.630,26

**Quantidade de ativos:** 1200

**Data de Vencimento:** 28/10/2032

**Taxa de Juros:** IPCA + 34,15% a.a. na base 360.

**Status:** ATIVO

**Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período.

**Garantias:** (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores, sendo estes últimos a Longitude Desenvolvimento Imobiliário Ltda, a Meridiano Participações Ltda e 4 pessoas físicas, responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; (iii) Fundo de Liquidez (equivalente a 01 (uma) parcela de amortização e remuneração dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino); (iv) Fundo de Despesas que deverá conter o valor mínimo de R\$ 30.000,00; e (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.

**Emissora:** True Securitizadora S.A

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

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

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

<b>Emissora: True Securitizadora S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 193	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 250.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 250000
<b>Data de Vencimento:</b> 04/07/2025	

<b>Taxa de Juros: 104% do CDI.</b>
<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: True Securitizadora S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<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: 100% do CDI + 1,9% a.a. na base 252.</b>	
<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: True Securitizadora S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<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:</b> CRI	
<b>Série:</b> 215	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$	<b>Quantidade de ativos:</b> 380



38.000.000,00	
<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:</b> True Securitizadora S.A	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 216	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 16.815.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 16815
<b>Data de Vencimento:</b> 20/07/2028	
<b>Taxa de Juros:</b> IGP-M + 8,3% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> São (i) a Alienação Fiduciária; (ii) a Cessão Fiduciária; e (iii) o Fundo de Reserva.	

<b>Emissora:</b> True Securitizadora S.A	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 220	<b>Emissão:</b> 1

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

<b>Emissora:</b> True Securitizadora S.A	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 221	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 8.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 8000
<b>Data de Vencimento:</b> 24/07/2029	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 8,25% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências Não Pecuniárias: - Relatório de Destinação de Recursos, acompanhados dos documentos comprobatórios, tais como cronograma de avanço de obras dos Empreendimento Alvo e os arquivos no formato "XML", referente ao período de abril a dezembro de 2021; - Relatório Gerencial realizado pelo Servicer, contemplando todas as informações constante na cláusula 1.4.2 do Contrato de Cessão Fiduciária, referente aos meses de abril a dezembro de 2021, janeiro e fevereiro de 2022; - Verificação do Índice de Cobertura e	

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

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

**Emissora: True Securitizadora S.A**

**Ativo: CRI**

**Série: 222**

**Emissão: 1**

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

**Quantidade de ativos: 10000**

**Data de Vencimento: 24/07/2029**

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

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências Não Pecuniárias: - Relatório de Destinação de Recursos, acompanhados dos documentos comprobatórios, tais como cronograma de avanço de obras dos Empreendimento Alvo e os arquivos no formato "XML", referente ao período de Abril a Dezembro de 2021; - Relatório Gerencial realizado pelo Servicer, contemplando todas as informações constante na cláusula 1.4.2 do Contrato de Cessão Fiduciária, referente 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.

**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>Emissora: True Securitizadora S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 224	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 34.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 34000
<b>Data de Vencimento:</b> 16/09/2039	
<b>Taxa de Juros:</b> IGP-M + 10% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<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:</b> 226	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 65.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 650
<b>Data de Vencimento:</b> 24/12/2031	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<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

<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> 231	<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: True Securitizadora S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 232	<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: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.</b>	
<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: True Securitizadora S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<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: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.</b>	
<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: True Securitizadora S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<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: True Securitizadora S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<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:</b> True Securitizadora S.A	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 239	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 82.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 82000

<b>Data de Vencimento:</b> 05/11/2026
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 7% a.a. na base 252.
<b>Status:</b> INADIMPLENTE
<b>Inadimplementos no período:</b>
<b>Garantias:</b> Serão constituídas as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações.

<b>Emissora:</b> True Securitizadora S.A	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 240	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 118.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 118000
<b>Data de Vencimento:</b> 05/11/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 5,0508% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências Não Pecuniárias: - Verificar se ocorreu o Leilão para adquirir os CEPACs por parte das Emissoras das Debêntures; - Relatório Semestral de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo III da Debêntures, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Semestre anterior, para fins de caracterização dos recursos oriundos da Debêntures, nos termo do Termo de Securitização e da Debêntures conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Confirmação de que não há necessidade de Aditar a Cessão Fiduciária, visando a incluir eventuais novos Direitos Emergentes de Exploração do Projeto Imobiliário; - Realizar o resgate antecipado obrigatório ou amortização extraordinária obrigatória, conforme o caso, das Debêntures em valor correspondente aos CEPAC por ela adquiridos e não vinculados em até 18 (dezoito) meses contados do final do Prazo para Vinculação dos CEPAC. O procedimento para o resgate antecipado obrigatório ou amortização extraordinária obrigatória seguirá o disposto na Cláusula 6.22.7 acima, mutatis mutandi; - Cópia da declaração do representante legal das Emissoras atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão e que nenhum evento de vencimento ocorreu ou está em curso, referente ao ano de 2020; - Cópia da declaração do representante legal das Emissoras atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão e que nenhum evento de vencimento ocorreu ou está em curso. Gentileza, informar se os documentos foram recebidos. Estamos ciente das postergações; - Balanço do Patrimônio	

Separado anual, (ii) Relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período ano (pode ser em excel), (iii) Relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário no respectivo período ano (pode ser em excel); - Fundo de Despesas e Fundo de Reserva referentes aos meses de dezembro de 2021, janeiro, fevereiro e março de 2022 - Fundo de despesas deve ser recomposto (mínimo de R\$70.000,00) sendo que apenas existe R\$35.295,45 na conta da operação; e - Demonstrações financeiras completas da BREF III, IV, V e VI, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes. Bem como, a declaração do representante legal das Emissoras atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão e que nenhum evento de vencimento ocorreu ou está em curso, referente ao ano de 2021.

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

<b>Emissora: True Securitizadora S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 241	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 82.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 82000
<b>Data de Vencimento:</b> 05/11/2026	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências Não Pecuniárias: - Verificar se ocorreu o Leilão para adquirir os CEPACs por parte das Emissoras das Debêntures; - Relatório Semestral de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo III da Debêntures, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Semestre anterior, para fins de caracterização dos recursos oriundos da Debêntures, nos termos do Termo de Securitização e da Debêntures conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019; - Confirmação de que não há necessidade de Aditar a Cessão Fiduciária, visando a incluir eventuais novos Direitos Emergentes de Exploração do Projeto Imobiliário; - Realizar o resgate antecipado obrigatório ou amortização extraordinária obrigatória, conforme o caso, das Debêntures em valor correspondente aos CEPAC por ela adquiridos e não vinculados em até 18 (dezoito) meses contados do final do Prazo para Vinculação dos CEPAC. O procedimento para o resgate antecipado obrigatório ou amortização extraordinária obrigatória seguirá o disposto na Cláusula 6.22.7 acima, mutatis mutandi; - Cópia da declaração do representante legal das Emissoras atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão e que nenhum evento de vencimento ocorreu ou está em curso, referente ao ano de 2020; - Cópia da declaração	

do representante legal das Emissoras atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão e que nenhum evento de vencimento ocorreu ou está em curso. Gentileza, informar se os documentos foram recebidos. Estamos ciente das postergações; - Balanço do Patrimônio Separado anual, (ii) Relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período ano (pode ser em excel), (iii) Relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário no respectivo período ano (pode ser em excel); - Fundo de Despesas e Fundo de Reserva referentes aos meses de dezembro de 2021, janeiro, fevereiro e março de 2022 - Fundo de despesas deve ser recomposto (mínimo de R\$70.000,00) sendo que apenas existe R\$35.295,45 na conta da operação; e - Demonstrações financeiras completas da BREF III, IV, V e VI, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes. Bem como, a declaração do representante legal das Emissoras atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão e que nenhum evento de vencimento ocorreu ou está em curso, referente ao ano de 2021.

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

**Emissora: True Securitizadora S.A**

**Ativo: CRI**

**Série:** 244

**Emissão:** 1

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 12.064.579,53

**Quantidade de ativos:** 1000

**Data de Vencimento:** 15/10/2027

**Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 360.**

**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplementos no período:** Pendências Não Pecuniárias: - Celebração seguintes documentos: 1º Aditamento ao Termo de Securitização, 1º Aditamento a Escritura de CCI, 1º Aditamento ao Contrato de Cessão e do 1º Aditamento a AF de Imóveis, com vistas a formalizar a alteração do índice de IGP-M para IPCA conforme AGT realizada em 05/08/2021.

**Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Fundo de Reserva.**

**Emissora: True Securitizadora S.A**

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

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

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

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

**Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis de Locação; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis de Estacionamento; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Alienação Fiduciária de Ações; e (v) Fiança.**

**Emissora: True Securitizadora S.A**

**Ativo: CRI**

**Série:** 249

**Emissão:** 1

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 8.845.767,12

**Quantidade de ativos:** 10000

**Data de Vencimento:** 14/03/2030

**Taxa de Juros: IGP-M + 6% a.a. na base 360.**

**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplementos no período:** Pendências Não Pecuniárias: - Confirmação se ocorreu o não registro e/ou averbação da construção do imóvel, na referida matrícula, conforme cl. 4.1.2 (ii) do Contrato de Cessão de Créditos - Cópia da Apólice de Seguro Patrimonial do Imóvel em Locação (Canindé 4.673). Obrigação prevista nas Condições Precedentes do Contrato de Cessão de Créditos, que não sendo cumprida poderá acarretar na rescisão de pleno direito do Contrato de Cessão de Créditos, conforme cláusula 2.5.2 do mesmo contrato; - Cópia da Declaração, nos termos do Anexo III, da Cedente (CCP 001) à Cessionária (True) acerca dos cumprimentos da cláusula 2.5, (g) do Contrato de Cessão de Créditos. Obrigação prevista nas Condições Precedentes do Contrato de Cessão de Créditos, era devida até 30/04/2020 e podia acarretar na rescisão de pleno direito do Contrato de Cessão de Créditos, conforme cláusula 2.5.2 do mesmo contrato; - Cópia autenticada do Contrato de Cessão de Créditos, devidamente registrado no RTD de SP/SP;.

**Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (i) Fundo de Reserva.**

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



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

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

<b>Emissora: True Securitizadora S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 257	<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	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> Pendências atualizadas: - Relatório Semestral de verificação, emitido pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo III da Debêntures, do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao 1º semestre de 2021 e dos atos societários que demonstrem a correta destinação; (Tecebemos a - Comprovação da vinculação dos CEPAC ao Imóvel JK nos termos da cláusula 2.1. "(iii)" do Contrato de Cessão Fiduciária e, caso concluída: (i) aprovação do projeto da Torre Residencial perante os condôminos na matrícula do Imóvel e a Prefeitura do Município de São Paulo; (ii) retificação da incorporação do empreendimento com a atribuição de fração ideal à futura Torre Residencial, conforme previsto na assembleia realizada em 23 de dezembro de 2020; - cópia das (i) Demonstrações Financeiras da JFL Holding consolidadas, acompanhadas do relatório de administração e do parecer dos auditores independentes; (ii) Declaração assinada por representantes legais com poderes para tanto, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (b) não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstas na cláusula oitava da Escritura de Debêntures; (c) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da JFL Holding; (d) que os bens e ativos relevantes necessários à atividade da JFL Holding estão devidamente assegurados; (e) a inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias, da JFL Holding perante o Debenturista (True) e Agente Fiduciário (OT); - Demonstrativos Financeiros e/ou contábeis, auditados do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM.</p>	
<p><b>Garantias:</b> (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel JK com a vinculação da CEPAC sob o referido imóvel, Cessão Fiduciária de CEPAC sob condição resolutiva, e Alienação Fiduciária de Ações ou Quotas de emissão da SPE titular do Imóvel JK os quais passarão a integrar (em conjunto) as garantias da emissão tão logo comprovada a formalização e a constituição de tais Garantias Reais na forma da cláusula 5.3 do Termo de Securitização.</p>	

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

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

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

<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 259	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 20.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 20000
<b>Data de Vencimento:</b> 06/11/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 8% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> Pendências atualizadas: - Relatório Semestral de verificação, emitido pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo III da Debêntures, do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao 1º semestre de 2021 e dos atos societários que demonstrem a correta destinação; (Tecebemos a declaração, porém é necessário recebermos os comprovantes para fins de verificação). - Comprovação da vinculação dos CEPAC ao Imóvel JK nos termos da cláusula 2.1. "(iii)" do Contrato de Cessão Fiduciária e, caso concluída: (i) aprovação do projeto da Torre Residencial perante os condôminos na matrícula do Imóvel e a Prefeitura do Município de São Paulo; (ii) retificação da incorporação do empreendimento com a atribuição de fração ideal à futura Torre Residencial, conforme previsto na assembleia realizada em 23 de dezembro de 2020; - cópia das (i) Demonstrações Financeiras da JFL Holding consolidadas, acompanhadas do relatório de administração e do parecer dos auditores independentes; (ii) Declaração assinada por representantes legais com poderes para tanto, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (b) não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstas na cláusula oitava da Escritura de Debêntures; (c) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da JFL Holding; (d) que os bens e ativos relevantes necessários à atividade da JFL Holding estão devidamente assegurados; (e) a inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias, da JFL Holding perante o Debenturista (True) e Agente Fiduciário (OT); - Demonstrativos Financeiros e/ou contábeis, auditados do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM.</p>	
<p><b>Garantias:</b> (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel JK com a vinculação da CEPAC sob o referido imóvel, Cessão Fiduciária de CEPAC sob condição resolutiva, e Alienação Fiduciária de Ações ou Quotas de emissão da SPE titular do Imóvel JK os quais passarão a integrar (em conjunto) as garantias da emissão tão logo comprovada a formalização e a constituição de tais Garantias Reais na forma da cláusula 5.3 do Termo de Securitização.</p>	

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

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

<b>Emissora: True Securitizadora S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 271	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 44.948.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 44948
<b>Data de Vencimento:</b> 12/08/2038	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 6,25% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	

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

<b>Emissora: True Securitizadora S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 272	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 7.932.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 7932
<b>Data de Vencimento:</b> 12/08/2038	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 41,89% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status:</b> ATIVO	
<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: IPCA + 4,95% a.a. na base 360.</b>	
<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

**Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fiança.**

**Emissora: True Securitizadora S.A**

**Ativo: CRI**

**Série: 278**

**Emissão: 1**

**Volume na Data de Emissão: R\$**  
203.045.000,00

**Quantidade de ativos: 203045**

**Data de Vencimento: 19/12/2029**

**Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências atualizadas: - Declaração de Regularidade assinada por representante legais atestando a não ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado previstas na cláusula oitava da Escritura de Debêntures, que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Almeida Junior e inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias da Almeida Junior perante a True e o AF; e

**Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fiança.**

**Emissora: True Securitizadora S.A**

**Ativo: CRI**

**Série: 279**

**Emissão: 1**

**Volume na Data de Emissão: R\$**  
40.000.000,00

**Quantidade de ativos: 40000**

**Data de Vencimento: 16/11/2021**



**Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.**

**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplementos no período:** Pendências : - Apólice de Seguro renovada e endossada para as Salas Comercias Módulo Rebouças e Carlos Bratke; - Via física da Escritura de Emissão de CCI, devidamente assinada para fins de custódia; - Atualização dos processos de renegociação de 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

**Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fundo de Despesas.**

**Emissora: True Securitizadora S.A**

**Ativo: CRI**

**Série:** 280

**Emissão:** 1

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 20.000.000,00

**Quantidade de ativos:** 20000

**Data de Vencimento:** 15/03/2024

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

**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplementos no período:** Pendências : - Apólice de Seguro renovada e endossada para as Salas Comercias Módulo Rebouças e Carlos Bratke; - Via física da Escritura de Emissão de CCI, devidamente assinada para fins de custódia; - Atualização dos processos de renegociação de 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

**Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fundo de Despesas.**

**Emissora: True Securitizadora S.A**

**Ativo: CRI**

<b>Série:</b> 281	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 98.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 980
<b>Data de Vencimento:</b> 28/11/2034	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 1,5% 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 dos Imóveis; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fiança.	

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

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

<b>Série:</b> 283	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 7.482.590,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 7482590
<b>Data de Vencimento:</b> 20/10/2020	
<b>Taxa de Juros:</b> IGP-M + 7% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<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:</b> (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> 284	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 9.900.327,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 9900327
<b>Data de Vencimento:</b> 11/03/2031	
<b>Taxa de Juros:</b> IGP-M + 7% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<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: True Securitizadora S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<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: True Securitizadora S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<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.	

**Status:** ENCERRADA

**Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período.

**Emissora:** True Securitizadora S.A

**Ativo:** CRI

**Série:** 290

**Emissão:** 1

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 28.700.000,00

**Quantidade de ativos:** 28700

**Data de Vencimento:** 19/11/2040

**Taxa de Juros:** IPCA + 7,9% a.a. na base 252.

**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplementos no período:** Pendências atualizadas: - Demonstração Financeira Anual da Brasol Aluguel de módulos do ano de 2021.

**Garantias:** (i) Alienação Fiduciária de Direito de Superfície; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; e (iv) Penhor de Equipamentos.

**Emissora:** True Securitizadora S.A

**Ativo:** CRI

**Série:** 293

**Emissão:** 1

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 58.000.000,00

**Quantidade de ativos:** 58000

**Data de Vencimento:** 03/03/2027

**Taxa de Juros:** IPCA + 8% a.a. na base 252.

**Status:** ATIVO

**Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período.

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

**Emissora:** True Securitizadora S.A

**Ativo:** CRI

**Série:** 294

**Emissão:** 1

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 58.000.000,00

**Quantidade de ativos:** 58000

**Data de Vencimento:** 03/03/2027

**Taxa de Juros:** IPCA + 8% a.a. na base 252.

**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplementos no período:** Pendências atualizadas: - Cópia registrada no RGI do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças - Torre JFL, bem como a matrícula com o referido registro; - Cópia registrada no RTD do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças - Torre JFL; e - Cópia do alvará da execução da Torre JFL previsto na cláusula 2.4 do SCP;

**Garantias:** (i) Regime Fiduciário sobre os créditos e direitos do Patrimônio Separado; (ii) Fiança prestada nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; (iii) Cessão Fiduciária sobre os direitos creditórios emergentes de indenizações ou prêmios devidos

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

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

<b>Emissora: True Securitizadora S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 311	<b>Emissão:</b> 1

<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 48.138.812,82	<b>Quantidade de ativos:</b> 40000
<b>Data de Vencimento:</b> 14/02/2039	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 7,23% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<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:</b> True Securitizadora S.A	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 312	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 11.716.060,84	<b>Quantidade de ativos:</b> 10000
<b>Data de Vencimento:</b> 14/02/2039	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 27,8% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<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:</b> 313	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 75.155.434,72	<b>Quantidade de ativos:</b> 40000
<b>Data de Vencimento:</b> 12/05/2038	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,07% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências Não Pecuniárias: - Cópia da Auditoria Jurídica realizadas nos Créditos Imobiliários, com a finalidade de verificação e confirmação da constituição da garantia nos imóveis, conforme cláusula 2.2.1 do Termo de Securitização; - Celebração do 2º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 01/09/2021; e - Celebração do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT realizada em 01/09/2021.	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; e (ii) Fundo de Reserva;</b>	

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

**Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; e (ii) Fundo de Reserva;**

<b>Emissora: True Securitizadora S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 319	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 30.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 30000
<b>Data de Vencimento:</b> 13/03/2024	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 1,11% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Cópia do 2º Aditamentos à Escritura de Debêntures, devidamente registrados na JUCESP; - Cessão Fiduciária de Sobejo, devidamente assinada e registrada; - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrado, bem como cópia das matrículas dos imóveis em garantia constando o registro;	
<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:</b> 320	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 70.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 70000
<b>Data de Vencimento:</b> 13/03/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> .	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Cópia do 2º Aditamentos à Escritura de Debêntures, devidamente registrados na JUCESP; - Cessão Fiduciária de Sobejo, devidamente assinada e registrada; - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrado, bem como cópia das matrículas dos imóveis em garantia constando o registro;

**Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas Windsor; (iv) Cessão Fiduciária de Sobejo; e (v) Fundo de Reserva**

**Emissora: True Securitizadora S.A**

**Ativo: CRI**

**Série:** 325

**Emissão:** 1

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 64.066.609,00

**Quantidade de ativos:** 64066609

**Data de Vencimento:** 07/03/2031

**Taxa de Juros:** IPCA + 10% a.a. na base 252.

**Status:** ATIVO

**Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período.

**Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas; e (iii) Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície.**

**Emissora: True Securitizadora S.A**

**Ativo: CRI**

**Série:** 326

**Emissão:** 1

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 16.016.651,00

**Quantidade de ativos:** 16016651

**Data de Vencimento:** 06/03/2036

<b>Taxa de Juros:</b> .
<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas; e (iii) Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície.</b>

<b>Emissora: True Securitizadora S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 341	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 175.390.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 175390
<b>Data de Vencimento:</b> 15/01/2025	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 5,2166% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<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.	

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

<b>Série:</b> 344	<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> 30/12/2025	
<b>Taxa de Juros:</b> 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 3ª Parcela da NP, no valor de R\$ 7.406.295,68 (a ser ajustada pelo CDI). Após a confirmação da quitação da NP, a Fração Ideal Nancy (15%), deverá ser constituída na operação por meio de Aditamento a Alienação Fiduciária de Imóvel para inclusão da Fração Ideal mencionada. Sendo certo que após a constituição da Fração ideal Nancy, será automaticamente extinta a garantia Fidejussória, independente de autorização do Titulares de CRI; - Cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas da Emissora Derry, bem com Declaração de Conformidade, nos moldes da Escritura de Debêntures, referente ao ano de 2021; - Cópia do livro de registro de ações da Derry constando o gravame das ações em favor da True; - Confirmação de eventual desembolso à devedora no valor de R\$ 21.172,40, pois havendo tal desembolso deverá ocorrer aditamento à escritura de emissão de debêntures para fins de destinação imobiliária específica; e - Demonstrações Financeiras Auditadas, bem como declaração de Conformidade nos moldes da Escritura de Debêntures.	
<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.	

**Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Fundo de Despesas.**

<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\$</b> 44.667.125,40	<b>Quantidade de ativos: 40000</b>
<b>Data de Vencimento: 21/11/2024</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,69% 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: 11</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$</b> 105.000.000,00	<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:</b> R\$ 170.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 170000
<b>Data de Vencimento:</b> 17/03/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Fiança; (ii) Fiança Bancária 1ª Integralização; (iii) Fiança Bancária 2ª Integralização; (iv) Coobrigação; (v) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada; (vi) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (vii) Alienação Fiduciária de Ações; (viii) Alienação Fiduciária de Imóveis e (ix) Alienação Fiduciária de Cotas.	

<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:</b> R\$ 8.742.461,59	<b>Quantidade de ativos:</b> 10000
<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: TRUE SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 7</b>
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 52.526.983,07	<b>Quantidade de ativos:</b> 50000
<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: TRUE SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 2</b>
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 300.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 300000
<b>Data de Vencimento:</b> 14/06/2032	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do IPCA + 6,4899% 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: 1</b>	<b>Emissão: 3</b>
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 800.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 800000
<b>Data de Vencimento:</b> 17/07/2034	
<b>Taxa de Juros: 100% do IPCA + 6,3423% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status:</b> ATIVO	
<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:</b> R\$ 40.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 40000
<b>Data de Vencimento:</b> 25/05/2027	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status:</b> ATIVO	
<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:</b> R\$ 52.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 52000
<b>Data de Vencimento:</b> 16/11/2023	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Juros; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

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

<b>Emissora: 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>	

<b>Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 38</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 70000</b>
<b>Data de Vencimento: 15/06/2032</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,75% 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 Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; (iii) Fiança; (iv) Fundo de Reserva; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;</b>	

<b>Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 10</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$</b> 112.530.000,00	<b>Quantidade de ativos: 112530</b>
<b>Data de Vencimento: 16/06/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do IPCA + 8,7694% 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) Cessão Fiduciária; (III) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.</b>	

<b>Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 34</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$</b> 150.000.000,00	<b>Quantidade de ativos: 150000</b>
<b>Data de Vencimento: 15/06/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,05% 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) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.</b>	

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

<b>Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 6</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 8.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 8500</b>
<b>Data de Vencimento: 17/08/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do IPCA + 7,8% 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) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (iii) Fundo de Despesas</b>	

<b>Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 53</b>
<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: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.</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: TRUE SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 37</b>
<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: 100% do IPCA + 10,5% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos 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: TRUE SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 47</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 26.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 26000000</b>
<b>Data de Vencimento: 05/08/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; 1.000 cotas, todas com valor nominal individual de R\$1,00 (um real), representativas de 100,00% (cem por cento) do capital social da Sociedade; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Matrícula nº 50.139 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo ? SP, Matrícula nº 51.798 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo ? SP, Matrícula nº 55.361 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo ? SP, Matrícula nº 59.426 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo ? SP, Matrícula nº 79.734 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo ? SP. (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da Fiduciante, decorrentes da venda de Unidades Autônomas do Empreendimento Alvo, nos termos da Escritura de Emissão das Notas Comerciais, conforme os contratos de compra e venda de Unidades Autônomas do Empreendimento Alvo celebrados entre a Fiduciante e os Devedores de Direitos Creditórios, conforme descritos no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; a totalidade dos direitos creditórios decorrentes da integralização das Notas Comerciais, nos termos da Escritura de Emissão das Notas Comerciais, a serem pagos pela Fiduciante e a serem mantidos na Conta Centralizadora e liberados. (iv) Endosso dos Seguros: O endosso das apólices dos Seguros a serem realizados em favor da Emissora em garantia das Obrigações Garantidas. (v) Fundo de Despesa; (vi) Fiança.</b>	

<b>Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 69</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$</b>	<b>Quantidade de ativos: 20000</b>



20.000.000,00	
<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>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos 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.	

<b>Emissora:</b> TRUE SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 40
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 300.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 300000
<b>Data de Vencimento:</b> 18/09/2028	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 0,9% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	

<b>Emissora:</b> TRUE SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 67

<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 150.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 150000
<b>Data de Vencimento:</b> 15/09/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 1,8% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	

<b>Emissora:</b> TRUE SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 76
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 8.071.249,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 8071249
<b>Data de Vencimento:</b> 21/08/2034	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do IPCA + 9% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p><b>Garantias:</b> (i) Fiança: Prestadas pelos Fiadores: DAHILTON PONTES CABRAL, WEYMARINA ANTONIA NORMANDO CABRAL, CIDADE JARDIM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Sob matrícula 68.962, localizado na Avenida Desembargador João Machado, s/n, Planalto, CEP 69044-430, Manaus/AM, registrado no Cartório 3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus/AM, tendo como proprietário: MBTS INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob nº 42.159.676/0001-72. (iii) Fundo de Despesas: A Cedente concordou com a constituição nesta data do Fundo de Despesas. Enquanto não forem liquidadas todas as Obrigações Garantidas, a Cedente se compromete a fazer com que seja sempre respeitado o Valor Mínimo do Fundo de Despesas. (iv) Fundo de Liquidez: A Cedente concordou com a constituição nesta data do Fundo de Liquidez, no valor de R\$ 200.000,00. (v) Seguro DFI: A Cedente se obriga a contratar e manter contratado, até (i) o integral cumprimento das Obrigações Garantidas; ou (ii) caso a Devedora efetivamente endosse o Seguro Patrimonial Seguro Patrimonial à Securitizadora, o que acontecer primeiro, o Seguro de Danos Físicos ao Imóvel no valor de R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais) equivalente ao Valor da Cessão.</p>	

<b>Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 52</b>
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 133.770.000,00	<b>Quantidade de ativos: 133770</b>
<b>Data de Vencimento:</b> 15/08/2027	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 0,88% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>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>	

<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:</b> R\$ 150.000.000,00	<b>Quantidade de ativos: 150000</b>
<b>Data de Vencimento:</b> 15/09/2027	
<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: (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 Sobrejo: cessão fiduciária sobre os direitos creditórios de eventual sobrejo decorrente da excussão da Alienação Fiduciária de Imóvel</b>	

<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: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis: As 18 (dezoito) unidades autônomas</b>	

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: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	

<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>	

**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:** 1

**Emissão:** 45

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

**Quantidade de ativos:** 10000

**Data de Vencimento:** 15/09/2027

**Taxa de Juros:** 100% do IPCA + 11% a.a. na base 252.

**Status:** ATIVO

**Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período.

**Garantias:** (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.

**Emissora:** TRUE SECURITIZADORA S.A.

**Ativo:** CRI

**Série:** 1

**Emissão:** 61

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 12.000.000,00

**Quantidade de ativos:** 12000

**Data de Vencimento:** 20/10/2025

**Taxa de Juros:** 100% do IPCA + 10% a.a. na base 252.

**Status:** ATIVO

**Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período.

**Garantias:** (i) Fiança: (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.

**Emissora:** TRUE SECURITIZADORA S.A.

**Ativo:** CRI

**Série:** 1

**Emissão:** 71

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 9.765.611,79

**Quantidade de ativos:** 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>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos 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>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos 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.	

<b>Emissora:</b> TRUE SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 6
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$	<b>Quantidade de ativos:</b> 13500

13.500.000,00	
<b>Data de Vencimento:</b> 15/06/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do IPCA + 7,8% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Fiança (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (iii) Fundo de Despesas	

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

<b>Emissora:</b> TRUE SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 69

<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 10.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 10000
<b>Data de Vencimento:</b> 21/07/2025	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 4,1% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos 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.	

<b>Emissora:</b> TRUE SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 52
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 366.230.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 366230
<b>Data de Vencimento:</b> 15/08/2029	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do IPCA + 6,4124% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Fiança: fiador MercadoLivre.com Atividades de Internet Ltda; (ii) Garantia Corporativa: Notas Comerciais serão garantidas por meio do Carta de Garantia Corporativa, celebrado entre a MercadoLibre Inc., a Emitente e a Titular da Nota Comercial, nesta data, regido pelas leis do Estado de Nova Iorque, Estado Unidos da América (Carta de Garantia Corporativa ou Garantia Corporativa e, em conjunto com a Fiança, as Garantias).	

<b>Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 75</b>
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 150.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 150000
<b>Data de Vencimento:</b> 15/09/2028	
<b>Taxa de Juros: 100% do IPCA + 6,8301% a.a. na base 252.</b>	
<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: 2</b>	<b>Emissão: 44</b>
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 3.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 3000
<b>Data de Vencimento:</b> 15/09/2032	
<b>Taxa de Juros: 100% do IPCA + 13% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status:</b> ATIVO	
<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:</b> 3	<b>Emissão:</b> 53
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 17.433.902,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 17433902
<b>Data de Vencimento:</b> 28/12/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação de Quotas; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval; (v) Hipoteca.	

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

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

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

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

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

<b>Série:</b> 5	<b>Emissão:</b> 53
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 34.867.805,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 34867805
<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> 5	<b>Emissão:</b> 44
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 8.600,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 8600
<b>Data de Vencimento:</b> 15/09/2032	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do IPCA + 13% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão; (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

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



<b>Série:</b> 6	<b>Emissão:</b> 53
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 9.584.551,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 9584551
<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> 6	<b>Emissão:</b> 44
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 1.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 1000
<b>Data de Vencimento:</b> 15/09/2032	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do IPCA + 13% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão; (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

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

<b>Série:</b> 7	<b>Emissão:</b> 53
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 8.551.703,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 8551703
<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> 7	<b>Emissão:</b> 44
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 1.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 1000
<b>Data de Vencimento:</b> 15/09/2032	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do IPCA + 13% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão; (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

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

<b>Série:</b> 8	<b>Emissão:</b> 53
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 8.551.703,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 8551703
<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> 8	<b>Emissão:</b> 44
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 500.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 500
<b>Data de Vencimento:</b> 15/09/2032	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do IPCA + 13% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão; (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

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

<b>Série:</b> 9	<b>Emissão:</b> 53
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 8.551.703,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 8551703
<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> 9	<b>Emissão:</b> 44
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 32.100.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 32100
<b>Data de Vencimento:</b> 15/09/2032	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do IPCA + 20% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão; (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

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

<b>Série:</b> 10	<b>Emissão:</b> 53
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 17.103.406,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 17103406
<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> 11	<b>Emissão:</b> 53
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 9.063.130,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 9063130
<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> 12	<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> 13	<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> 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	
<b>Série:</b> 19	<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> 20	<b>Emissão:</b> 53
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 14.014.124,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 14014124
<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> 33	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 275.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 275
<b>Data de Vencimento:</b> 26/09/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> TR + 9,7% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	

<b>Emissora:</b> TRUE SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 304	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$	<b>Quantidade de ativos:</b> 24500

24.500.000,00	
<b>Data de Vencimento:</b> 15/08/2035	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) a Alienação Fiduciária de Equipamentos; e (iv) a Cessão Fiduciária de Recebíveis sendo esta última compartilhada entre os CRI 304, 305 e 399 da True.	

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

<b>Emissora:</b> TRUE SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 347	<b>Emissão:</b> 1

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

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

**Status:** INADIMPLENTE

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

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

**Emissora:** TRUE SECURITIZADORA S.A.

**Ativo:** CRI

**Série:** 371

**Emissão:** 1

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 200.000.000,00

**Quantidade de ativos:** 200000

**Data de Vencimento:** 17/04/2028

**Taxa de Juros:** IPCA + 4,8444% a.a. na base 252.

**Status:** INADIMPLENTE

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

<b>Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 414	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 84.486.333,16	<b>Quantidade de ativos:</b> 1000000
<b>Data de Vencimento:</b> 25/08/2031	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status:</b> ATIVO	

**Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período.

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

**Emissora:** TRUE SECURITIZADORA S.A.

**Ativo:** CRI

**Série:** 415

**Emissão:** 1

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 23.611.433,77

**Quantidade de ativos:** 1000000

**Data de Vencimento:** 24/07/2053

**Taxa de Juros:** IGP-M + 7,75% a.a. na base 360.

**Status:** ATIVO

**Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período.

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

**Emissora:** TRUE SECURITIZADORA S.A.

**Ativo:** CRI

**Série:** 416

**Emissão:** 1

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 11.804.716,89

**Quantidade de ativos:** 1000000

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

<b>Emissora:</b> TRUE SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 427	<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> 29/07/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 8,5% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> ATIVO	

**Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período.

**Garantias:** Foram constituídas as seguintes garantias para a Emissão: (i) Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos (Ecopark); (ii) Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos (Imperial V.I); (iii) Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos (Novo Oriente); (iv) Fundos de Despesa e Liquidez; e (v) Aval Paulo Cesar Malvezi e Bruno Maccagnan Malvezi.

**Emissora:** TRUE SECURITIZADORA S.A.

**Ativo:** CRI

**Série:** 433

**Emissão:** 1

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 100.000.000,00

**Quantidade de ativos:** 100000

**Data de Vencimento:** 15/10/2031

**Taxa de Juros:** IPCA + 8,0804% a.a. na base 252.

**Status:** ATIVO

**Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período.

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

**Emissora:** TRUE SECURITIZADORA S.A.

**Ativo:** CRI

**Série:** 434

**Emissão:** 1

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 20.000.000,00

**Quantidade de ativos:** 20000

**Data de Vencimento:** 20/07/2027

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

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

<b>Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252.</b>
<b>Status:</b> INADIMPLENTE
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências atualizadas: - Verificação da Razão Mínima de Garantia da Alienação Fiduciária de Imóveis (Mínimo 153% do saldo devedor dos CRI) referentes aos meses de dezembro de 2021, janeiro a fevereiro de 2022.
<b>Garantias: (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:</b> 445	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 30.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 30000
<b>Data de Vencimento:</b> 20/08/2025	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências atualizadas: - Cópia do Contrato de Cessão de Créditos, devidamente assinado; - Demonstrações Financeiras Auditadas, bem como a memória do cálculo dos Índices Financeiros, devidamente verificado pela Securitizadora e declaração de conformidade, conforme previsto na cláusula 6.1 (ix) (a); - Índices Financeiros com a memória de cálculo e Declaração de Conformidade; - Relatório de Gestão - Janeiro/2022 e Fevereiro/2022; - Relatório de Destinação de Recursos nos termos do Anexo V da Escritura de Emissão de Debêntures acompanhado dos Relatório de Evolução da Obra elaborado pelo técnico responsável pelos Empreendimentos e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos do respectivo semestre relativos a construção do imóvel; e - Demonstrações Financeiras Auditadas, bem como a memória do cálculo dos Índices Financeiros, devidamente verificado pela Securitizadora e declaração de conformidade, conforme previsto na cláusula 6.1 (ix) (a) ref. ano de 2021.	
<b>Garantias: (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</b>	



**Fiduciária; e (iv) o Fundo de Reserva.**

<b>Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 447	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 655.500.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 655000
<b>Data de Vencimento:</b> 15/03/2040	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 5,93% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Fundo de Despesas e (iv) Fundo de Reserva.	

<b>Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 454	<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> 15/09/2025	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 7% 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) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienações Fiduciárias de	

**Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva.**

<b>Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 455	<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> 15/09/2025	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos 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:</b> 456	<b>Emissão:</b> 456
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 100.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 100000
<b>Data de Vencimento:</b> 15/10/2031	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Pendência atualizadas: - Atualização sobre a anuência da	

Sodexo, nos moldes do Anexo II, haja vista que não há prazo para satisfação da referida Condição;

**Garantias: São garantias da Emissão: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios decorrente da exploração desenvolvidas no imóvel de matrícula 135.871; (ii) a Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, (iii) Alienação Fiduciária dos Imóveis de matrículas nº 23.037 e 23.038 da cidade de Duque de Caxias/RJ (iv) Alienação Fiduciária do Imóvel de matrícula nº 135.871 da cidade de Barueri/SP; (v) Fundo de Despesas no montante de 95.000,00 (noventa e cinco mil reais) e (vi) Patrimônio Separado.**

**Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.**

**Ativo: CRI**

**Série:** 459

**Emissão:** 1

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 40.367.466,00

**Quantidade de ativos:** 40367466

**Data de Vencimento:** 12/05/2031

**Taxa de Juros:** IPCA + 6,3% a.a. na base 360.

**Status:** ATIVO

**Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período.

**Garantias: Foram constituídas: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Despesas e (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado**

**Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.**

**Ativo: CRI**

**Série:** 460

**Emissão:** 1

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 26.911.644,00

**Quantidade de ativos:** 26911644

**Data de Vencimento:** 12/05/2031

<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 8,9% a.a. na base 252.
<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> Foram constituídas: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Despesas e (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado

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

<b>Emissora:</b> TRUE SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 465	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 81.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 81000
<b>Data de Vencimento:</b> 08/12/2025	

**Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.**

**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplementos no período:** - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis registrado no RGI de São Paulo - SP referente ao imóvel de matrícula 413.176 e as respectivas matrículas 395 (unidades em estoque na época do contrato ou eventual saldo de estoque após as vendas) comprovando tal registro, observado; - Demonstrações Financeiras Auditadas consolidadas e Contrato Social Atualizado da (i) GAFISA S.A e (ii) GAFISA 80 PARTICIPAÇÕES SA (Fiduciantes) do ano de 2021 e Contrato Social da Devedora atualizado para verificação do valor nominal atualizado das Quotas.

**Garantias: (i) Aval; (ii) Fiança; (iii) Fundo de Juros; (iv) Fundo de Obras; (v) Fundo de Reserva; (vi) Alienação fiduciária de Quota; (vii) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (viii) Cessão Fiduciária.**

**Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.**

**Ativo: CRI**

**Série:** 473

**Emissão:** 1

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 256.568.000,00

**Quantidade de ativos:** 256568

**Data de Vencimento:** 22/11/2033

**Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.**

**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplementos no período:**

**Garantias: (i) Cessão Fiduciária, compartilhada entre os CRI da 473ª e 486ª séries da 1ª da Emissão da Securitizadora; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis compartilhada entre os CRI da 473ª e 486ª séries da 1ª da Emissão da Securitizadora; (iii) Fundo de Reserva e (iv) Fundo de Despesas.**

**Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.**

<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.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) Alienação Fiduciária de Superfície.	

<b>Emissora:</b> TRUE SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 480	<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> 23/02/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 7,95% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	

<b>Emissora:</b> TRUE SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 486	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 105.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 105000

<b>Data de Vencimento:</b> 22/11/2033
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 7% 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 e (ii) Cessão Fiduciária, sendo ambas compartilhadas entre os CRI das 473ª e 486ª séries da 1ª emissão da Securitizadora.

<b>Emissora:</b> TRUE SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 493	<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> 21/03/2034	
<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 Fiduciária de imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (iv) Fundo de Despesas; e (v) Fundo de Reserva.	

<b>Emissora:</b> TRUE SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 500	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 115.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 115000



<b>Data de Vencimento:</b> 25/03/2030
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.
<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis;(ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;(iii) Fiança; (iv) Fundos; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.

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

<b>Emissora:</b> TRUE SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 510	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 300.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 300000

<b>Data de Vencimento:</b> 15/03/2029
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 6,3% a.a. na base 252.
<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.

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

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

**Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.**

**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplementos no período:** Pendências Não Pecuniárias: - Verificação por parte da Securitizadora, no âmbito da CPR-F como Credora, do Valor de Participação atualizado que deverá ser igual ou superior a 1,2 vezes o somatório dos valores devidos no âmbito da CPR-Financeira, nos termos previstos da Cessão Fiduciária na cláusula 3.5.

**Garantias: Os Créditos do Agronegócio gozarão das seguintes garantias: (i) Aval; e (ii) Cessão Fiduciária das Obrigações Garantidas.**

**Emissora: True Securitizadora S.A.**

**Ativo: CRA**

**Série:** 1

**Emissão:** 11

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 400.000.000,00

**Quantidade de ativos:** 400000

**Data de Vencimento:** 28/06/2023

**Taxa de Juros: CDI + 3,95% a.a. na base 252.**

**Status:** ATIVO

**Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período.

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

**Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.**

**Ativo: CRA**

**Série:** 1

**Emissão:** 16

<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.	
<b>Garantias:</b> Os Créditos do Agronegócio gozaram da seguinte garantia: (i) Aval.	

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

<b>Emissora:</b> TRUE SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 28

<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 150.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 150000
<b>Data de Vencimento:</b> 16/05/2028	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<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:</b> TRUE SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 31
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 200.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 200000
<b>Data de Vencimento:</b> 15/06/2032	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

<b>Emissora:</b> TRUE SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 32
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$	<b>Quantidade de ativos:</b> 185000

185.000.000,00	
<b>Data de Vencimento:</b> 16/06/2025	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p><b>Garantias:</b> (I) Fiança: como fiadores - Fabiano Denis de Paula, Alessandra Francis Nunes de Paula (II) Cessão Fiduciária: sobre futuros Direitos Creditórios oriundos da celebração de novos Contratos de Venda e Compra de Insumos pela Fiduciante; e o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária da Conta Vinculada e de todos e quaisquer Direitos Creditórios. (III) Fundo de Despesa: As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Emitente, dos recursos da integralização dos CRA depositados na Conta Centralizadora no montante equivalente ao Valor do Fundo de Despesas (6 meses de Despesas recorrentes), Os recursos do Fundo de Despesas serão utilizados pela Securitizadora para fazer frente às despesas do Patrimônio Separado, às Despesas Recorrentes e/ou às Despesas Extraordinárias. (IV) Fundo de Reserva: As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Emitente, da integralização dos CRA depositados na Conta Centralizadora, em montante equivalente ao Valor do Fundo de Reserva. Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados pela Securitizadora para cobrir eventuais inadimplências da Emitente relacionadas ao pagamento da Remuneração e/ou quaisquer outros valores devidos pela Emitente nos termos do Termo durante o prazo da Operação.</p>	

<b>Emissora:</b> TRUE SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 33
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 15.800.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 15800
<b>Data de Vencimento:</b> 30/06/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 7,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	

**Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período.

**Garantias:** (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

**Emissora:** TRUE SECURITIZADORA S.A.

**Ativo:** CRA

**Série:** 2

**Emissão:** 28

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 100.000.000,00

**Quantidade de ativos:** 100000



<b>Data de Vencimento:</b> 16/05/2029
<b>Taxa de Juros:</b> .
<b>Status:</b> ATIVO
<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:</b> True Securitizadora S.A.	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 23	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 350.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 350000
<b>Data de Vencimento:</b> 21/01/2025	
<b>Taxa de Juros:</b> 102% do CDI.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<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.	



*Anexo ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª (primeira) e 2ª (segunda) Séries da 102ª (centésima segunda) Emissão da True Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Manzanillo Empreendimento Imobiliário Ltda.*

**ANEXO IX**  
**IMÓVEIS**

<b>Empreendimento</b>	<b>Matrícula ou transcrição</b>	<b>RG I</b>	<b>Endereço com CEP</b>	<b>Proprietário (nome e CPF)</b>	<b>Habit e-se</b>	<b>Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?</b>
Capote Valente	Transcrição 28.849	13º RG I SP	Rua Capote Valente nº 390, CEP 05409-001	A ser adquirido pela Manzanillo Empreendimento Imobiliário Ltda. (CNPJ/ME sob o nº 42.722.530/0001-93)	Não.	Não.
Capote Valente	1.558	13º RG I SP	Rua Capote Valente nº 408, CEP 05409-001	A ser adquirido pela Manzanillo Empreendimento Imobiliário Ltda. (CNPJ/ME sob o nº 42.722.530/0001-93)	Não.	Não.

Capote Valente	16.866	13º RG I SP	Rua Oscar Freire nº 1719, CEP 05409- 011	A ser adquirido pela Manzanillo Empreendimen to Imobiliário Ltda. (CNPJ/ME sob o nº 42.722.530/00 01-93)	Não.	Não.
Capote Valente	37.045	13º RG I SP	Rua Oscar Freire nº 1717, CEP 05409- 011	A ser adquirido pela Manzanillo Empreendimen to Imobiliário Ltda. (CNPJ/ME sob o nº 42.722.530/00 01-93)	Não.	Não.
Capote Valente	106.147	13º RG I SP	Rua Capote Valente nº 414, CEP 05409- 001	A ser adquirido pela Manzanillo Empreendimen to Imobiliário Ltda. (CNPJ/ME sob o nº 42.722.530/00 01-93)	Não.	Não.
Capote Valente	52.704	13º RG I SP	Rua Capote Valente nº 412, apt 01, CEP 05409- 001	A ser adquirido pela Manzanillo Empreendimen to Imobiliário Ltda. (CNPJ/ME sob o nº 42.722.530/00 01-93)	Não.	Não.
Capote Valente	59.862	13º RG I	Rua Capote Valente nº 412,	A ser adquirido pela Manzanillo Empreendimen to Imobiliário	Não.	Não.

		SP	apt 02, CEP 05409- 001	Ltda. (CNPJ/ME sob o nº 42.722.530/00 01-93)		
Capote Valente	1.286	13º RG I SP	Rua Capote Valente nº 412, apt 03, CEP 05409- 001	A ser adquirido pela Manzanillo Empreendimen to Imobiliário Ltda. (CNPJ/ME sob o nº 42.722.530/00 01-93)	Não.	Não.
Capote Valente	53.999	13º RG I SP	Rua Capote Valente nº 412, apt 04, CEP 05409- 001	A ser adquirido pela Manzanillo Empreendimen to Imobiliário Ltda. (CNPJ/ME sob o nº 42.722.530/00 01-93)	Não.	Não.
Capote Valente	473	13º RG I SP	Rua Capote Valente nº 392, apt 01 e Garage m, CEP 05409- 001	A ser adquirido pela Manzanillo Empreendimen to Imobiliário Ltda. (CNPJ/ME sob o nº 42.722.530/00 01-93)	Não.	Não.
Capote Valente	476	13º RG I SP	Rua Capote Valente nº 392, apt 01 e Garage m, CEP	A ser adquirido pela Manzanillo Empreendimen to Imobiliário Ltda. (CNPJ/ME sob o nº 42.722.530/00	Não.	Não.

			05409-001	01-93)		
Capote Valente	474	13º RG I SP	Rua Capote Valente nº 392, apt 02 e Garage m, CEP 05409-001	A ser adquirido pela Manzanillo Empreendimen to Imobiliário Ltda. (CNPJ/ME sob o nº 42.722.530/00 01-93)	Não.	Não.
Capote Valente	477	13º RG I SP	Rua Capote Valente nº 392, apt 02 e Garage m, CEP 05409-001	A ser adquirido pela Manzanillo Empreendimen to Imobiliário Ltda. (CNPJ/ME sob o nº 42.722.530/00 01-93)	Não.	Não.
Capote Valente	479	13º RG I SP	Rua Capote Valente nº 392, apt 03 e Garage m, CEP 05409-001	A ser adquirido pela Manzanillo Empreendimen to Imobiliário Ltda. (CNPJ/ME sob o nº 42.722.530/00 01-93)	Não.	Não.
Capote Valente	482	13º RG I SP	Rua Capote Valente nº 392, apt 03 e Garage m, CEP	A ser adquirido pela Manzanillo Empreendimen to Imobiliário Ltda. (CNPJ/ME sob o nº 42.722.530/00	Não.	Não.

			05409-001	01-93)		
Capote Valente	475	13º RG I SP	Rua Capote Valente nº 392, apt 04 e Garage m, CEP 05409-001	A ser adquirido pela Manzanillo Empreendimen to Imobiliário Ltda. (CNPJ/ME sob o nº 42.722.530/00 01-93)	Não.	Não.
Capote Valente	478	13º RG I SP	Rua Capote Valente nº 392, apt 04 e Garage m, CEP 05409-001	A ser adquirido pela Manzanillo Empreendimen to Imobiliário Ltda. (CNPJ/ME sob o nº 42.722.530/00 01-93)	Não.	Não.
Capote Valente	480	13º RG I SP	Rua Capote Valente nº 392, apt 05 e Garage m, CEP 05409-001	A ser adquirido pela Manzanillo Empreendimen to Imobiliário Ltda. (CNPJ/ME sob o nº 42.722.530/00 01-93)	Não.	Não.
Capote Valente	483	13º RG I SP	Rua Capote Valente nº 392, apt 05 e Garage m, CEP	A ser adquirido pela Manzanillo Empreendimen to Imobiliário Ltda. (CNPJ/ME sob o nº 42.722.530/00	Não.	Não.

			05409-001	01-93)		
Capote Valente	481	13º RG I SP	Rua Capote Valente nº 392, apt 06 e Garage m, CEP 05409-001	A ser adquirido pela Manzanillo Empreendimen to Imobiliário Ltda. (CNPJ/ME sob o nº 42.722.530/00 01-93)	Não.	Não.
Capote Valente	484	13º RG I SP	Rua Capote Valente nº 392, apt 06 e Garage m, CEP 05409-001	A ser adquirido pela Manzanillo Empreendimen to Imobiliário Ltda. (CNPJ/ME sob o nº 42.722.530/00 01-93)	Não.	Não.
Capote Valente	68.210	13º RG I SP	Rua Capote Valente nº 404, apt 01, CEP 05409-001	A ser adquirido pela Manzanillo Empreendimen to Imobiliário Ltda. (CNPJ/ME sob o nº 42.722.530/00 01-93)	Não.	Não.
Capote Valente	84.452	13º RG I SP	Rua Capote Valente nº 404, apt 02, CEP 05409-	A ser adquirido pela Manzanillo Empreendimen to Imobiliário Ltda. (CNPJ/ME sob o nº 42.722.530/00	Não.	Não.

			001	01-93)		
Capote Valente	68.878	13º RG I SP	Rua Capote Valente nº 404, apt 03, CEP 05409- 001	A ser adquirido pela Manzanillo Empreendimen to Imobiliário Ltda. (CNPJ/ME sob o nº 42.722.530/00 01-93)	Não.	Não.
Capote Valente	91.379	13º RG I SP	Rua Capote Valente nº 404, apt 04, CEP 05409- 001	A ser adquirido pela Manzanillo Empreendimen to Imobiliário Ltda. (CNPJ/ME sob o nº 42.722.530/00 01-93)	Não.	Não.
Capote Valente	65.910	13º RG I SP	Rua Capote Valente nº 404, apt 05, CEP 05409- 001	A ser adquirido pela Manzanillo Empreendimen to Imobiliário Ltda. (CNPJ/ME sob o nº 42.722.530/00 01-93)	Não.	Não.
Capote Valente	84.453	13º RG I SP	Rua Capote Valente nº 404, apt 06, CEP 05409- 001	A ser adquirido pela Manzanillo Empreendimen to Imobiliário Ltda. (CNPJ/ME sob o nº 42.722.530/00 01-93)	Não.	Não.
Capote Valente	61.372	13º RG	Rua Capote	A ser adquirido pela Manzanillo	Não.	Não.

		I SP	Valente nº 404, apt 07, CEP 05409- 001	Empreendimen to Imobiliário Ltda. (CNPJ/ME sob o nº 42.722.530/00 01-93)		
Capote Valente	64.599	13º RG I SP	Rua Capote Valente nº 404, apt 08, CEP 05409- 001	A ser adquirido pela Manzanillo Empreendimen to Imobiliário Ltda. (CNPJ/ME sob o nº 42.722.530/00 01-93)	Não.	Não.
Capote Valente	64.762	13º RG I SP	Rua Capote Valente nº 404, apt 09, CEP 05409- 001	A ser adquirido pela Manzanillo Empreendimen to Imobiliário Ltda. (CNPJ/ME sob o nº 42.722.530/00 01-93)	Não.	Não.



*Anexo ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª (primeira) e 2ª (segunda) Séries da 102ª (centésima segunda) Emissão da True Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Manzanillo Empreendimento Imobiliário Ltda.*

**ANEXO X**  
**PROPORÇÃO E CRONOGRAMA INDICATIVO**

**Proporção:**

<b>Matrícula/Transcrição/RGI</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>
Transcrição 28.849 - 13º RGI	7.546.201,87	13,48%
1558-13º RGI	4.750.000,00	8,48%
37045-13º	5.760.000,00	10,29%
106147-13º	4.400.000,00	7,86%
52704-13º	3.000.000,00	5,36%
59862-13º	4.299.579,45	7,68%
1286-13º	3.500.000,00	6,25%
53999-13º	4.299.579,45	7,68%
473 e 476-13º	600.000,00	1,07%
474 e 477 -13º	600.000,00	1,07%
479 e 482 -13º	600.000,00	1,07%

475 e 478 -13º	474.000,00	0,85%
480 e 483 -13º	600.000,00	1,07%
481 e 484 -13º	740.000,00	1,32%
68210-13º	1.000.000,00	1,79%
68878-13º	1.330.000,00	2,38%
91379-13º	1.380.000,00	2,46%
65910-13º	1.032.185,85	1,84%
61372-13º	3.245.000,00	5,79%
64599-13º	150.000,00	0,27%
64762-13º	1.500.000,00	2,68%
Destinação Futura	5.193.453,39	9,27%

TOTAL DINHEIRO	56.000.000,00	100,00%
----------------	---------------	---------

**Cronograma Indicativo:**

<b>Matrícula/Transcrição/RGI</b>	<b>2º Semestre 2022</b>	<b>1º Semestre 2023</b>	<b>2º Semestre 2024</b>
Transcrição 28.849 – 13º RGI	7.546.201,87	-	-
1558-13º RGI	4.750.000,00	-	-
37045-13º	5.760.000,00	-	-

106147-13º	4.400.000,00	-	-
52704-13º	3.000.000,00	-	-
59862-13º	4.299.579,45	-	-
1286-13º	-	3.500.000,00	-
53999-13º	4.299.579,45	-	-
473 e 476 -13º	600.000,00	-	-
474 e 477-13º	-	600.000,00	-
479 e 482-13º	600.000,00	-	-
475 e 478 -13º	474.000,00	-	-
480 e 483 -13º	600.000,00	-	-
481 e 484 -13º	740.000,00	-	-
68210-13º	1.000.000,00	-	-
68878-13º	1.330.000,00	-	-
91379-13º	1.380.000,00	-	-
65910-13º	1.032.185,85	-	-
61372-13º	-	3.245.000,00	-
64599-13º	150.000,00	-	-
64762-13º	1.500.000,00	-	-
Destinação Futura	-	-	5.193.453,39

TOTAIS	43.461.546,61	7.345.000,00	5.193.453,39
	56.000.000,00		

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observadas as obrigações previstas no Termo de Emissão.

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Devedora é feito com base na capacidade da You Inc e de sociedades do seu grupo econômico de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades foi feita conforme tabela a seguir:

Histórico (aproximado) de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral	
Ano de 2019	R\$ 887 milhões
Ano de 2020	R\$ 928 milhões
Ano de 2021	R\$ 1.180 milhões
Total	R\$ 2.995 milhões