

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª (PRIMEIRA) SÉRIE DA 11ª (DÉCIMA PRIMEIRA) EMISSÃO DA



TRUE SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 12.130.744/0001-00

14 de abril de 2022

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª (PRIMEIRA) SÉRIE DA 11ª (DÉCIMA PRIMEIRA) EMISSÃO DA TRUE SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito, abaixo qualificadas:

como companhia securitizadora emissora dos CRI (conforme definido abaixo):

TRUE SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada nos termos do seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

na qualidade de agente fiduciário representante da comunhão dos interesses dos Titulares de CRI (conforme definido abaixo), nomeado nos termos do artigo 25 da Medida Provisória 1.103 e da Resolução CVM 17:

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 1.502, 13º andar, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato devidamente representada na forma do seu contrato social ("Agente Fiduciário" ou "Custodiante").

A Emissora e o Agente Fiduciário firmam o presente Termo de Securitização, de acordo com o artigo 21 da Medida Provisória 1.103, bem como em consonância com o estatuto social da Emissora, para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários representados pela CCI e a correspondente emissão dos CRI pela Emissora, de acordo com as seguintes cláusulas e condições.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES E AUTORIZAÇÕES

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

"Agente Fiduciário" ou significa a **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, acima qualificada.
"Custodiante"

<u>"Agência de Classificação de Risco"</u>	STANDARD&POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA., sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, 201, conjunto 181 e 182, CEP 05426-100, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.295.585/0001-40.
<u>"Amortização Programada dos CRI"</u>	significa a amortização do Valor Nominal Unitário, nos termos do item 5.5 abaixo.
<u>"ANBIMA"</u>	significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
<u>"Assembleia Geral de Titulares de CRI" ou "Assembleia Geral"</u>	significa a assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula Treze abaixo.
<u>"B3"</u>	significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM.
<u>"Banco Liquidante"</u>	significa o 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 sob o nº 60.701.190/0001/04, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI.
<u>"Boletim de Subscrição das Debêntures"</u>	significa o boletim de subscrição das Debêntures por meio do qual a Securitizadora formalizará sua subscrição das Debêntures.
<u>"CCI"</u>	significa a cédula de crédito imobiliário, da série "única", nº 001, emitida pela Emissora sob a forma escritural, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, representativa de 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários.
<u>"CNPJ"</u>	significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.

" <u>CPF</u> "	significa o Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Economia.
" <u>CMN</u> "	significa o Conselho Monetário Nacional.
" <u>Código Civil</u> "	significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
" <u>Código de Processo Civil</u> "	significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
" <u>COFINS</u> "	significa a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
" <u>Conta Centralizadora</u> "	significa a conta corrente nº 56924-0, agência 0350, mantida junto ao Banco Itaú, de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado, na qual serão realizados todos os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários representados pela CCI devidos à Emissora pela Devedora no âmbito da Escritura de Emissão, até a quitação integral de todas as obrigações relacionadas aos CRI.
" <u>Conta _____ de _____ Livre Movimentação</u> "	significa a conta corrente nº 51043-7, agência 0845, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Devedora.
" <u>Contrato de Custodiante e Registrador</u> "	significa o "Contrato de Prestação de Serviços de Agente Registrador e Custodiante de Cédula de Crédito Imobiliário", a ser celebrado entre a Securitizadora e a Custodiante, por meio do qual formaliza a contratação da Custodiante para os serviços de agente registrador e custodiante segundo as disposições da Lei nº 10.931/04;
" <u>Contrato de Distribuição</u> "	significa o " <i>Contrato de Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (Primeira) Série da 11ª Emissão da True Securitizadora S.A.</i> ", a ser celebrado

entre a Securitizadora, a Devedora e o Coordenador Líder.

“Coordenador Líder”

Significa a **MIRAE ASSET WEALTH MANAGEMENT (BRAZIL) CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.392.983/0001-38.

“Créditos Imobiliários”

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

“CRI”

significa os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (Primeira) Série da 11ª (Décima Primeira) emissão da Securitizadora, emitidos pela Securitizadora com lastro nos Créditos Imobiliários representados pela CCI, nos termos do artigo 19 da Medida Provisória 1.103.

“CRI em Circulação”

significa, para os fins de cálculo dos quóruns de instalação e de deliberação das Assembleias Gerais previstos neste Termo de Securitização, todos os CRI subscritos e integralizados e não resgatados, excluídos os CRI de que a Emissora, a Devedora e/ou qualquer das SPEs eventualmente seja titular ou possua em

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

"CSLL"

significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.

"CVM"

significa a Comissão de Valores Mobiliários.

"Data de Amortização dos CRI"

significa cada uma das datas de pagamento da Amortização Programada dos CRI, conforme tabela prevista no Anexo I deste Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento devido em 30 de abril de 2027 e o último na Data de Vencimento.

"Data de Emissão"

significa a data de emissão dos CRI, qual seja o dia 14 de abril de 2022.

"Data de Integralização"

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

"Data de Pagamento dos CRI"

significa cada data de pagamento da Remuneração aos Titulares de CRI, o que deverá ser realizado de acordo com as datas previstas no Anexo I ao presente Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento devido em 31 de maio de 2022 e o último na Data de Vencimento.

<u>"Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures"</u>	significa cada data de pagamento da remuneração das Debêntures pela Devedora à Emissora, que deverá ser realizado de acordo com as datas previstas no Anexo I ao presente Termo de Securitização.
<u>"Data de Vencimento"</u>	significa a data de vencimento dos CRI, ou seja, dia 28 de abril de 2028, observadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI e liquidação do Patrimônio Separado, previstas neste Termo de Securitização.
<u>"Data de Vencimento das Debêntures"</u>	significa a data de vencimento das Debêntures, ou seja, dia 26 de abril de 2028, observadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI e liquidação do Patrimônio Separado, previstas neste Termo de Securitização.
<u>"Debêntures"</u>	significa as debêntures, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, para colocação privada, da 14ª (décima quarta) emissão da Devedora, emitidas nos termos da Escritura de Emissão, que compreende 105.000 (cento e cinco mil) Debêntures, no valor total de R\$ 105.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais), na Data de Emissão.
<u>"Decreto 6.306"</u>	significa o Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.
<u>"Despesas"</u>	significa as despesas do Patrimônio Separado, conforme previsto na Cláusula Quatorze abaixo.
<u>"Despesas Iniciais"</u>	significa as Despesas flat iniciais, no valor total de R\$ 109.607,85 (cento e nove mil e seiscentos e sete reais e oitenta e cinco centavos) por esta Emissão, nos termos do item 14.2 abaixo.
<u>"Devedora"</u>	significa a Tecnisa S.A. , sociedade por ações, devidamente registrada como companhia aberta na CVM sob o nº 20435, categoria "A", com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida

Brigadeiro Faria Lima, nº 3729, 1º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 08.065.557/0001-12 e com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial sob o NIRE 35.300.331.613.

“Dia Útil” ou “Dias Úteis”

significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional. Quando a indicação de prazo contado por dia no presente Termo de Securitização não vier acompanhada da indicação de “Dia(s) Útil(eis)”, entende-se que o prazo é contado em dias corridos.

“Documentos Comprobatórios”

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

“Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos”

tem o significado descrito no item 4.3.4.1 abaixo.

“Documentos _____ da Securitização”

significa os documentos relativos à Emissão dos CRI, quais sejam: **(i)** os Documentos Comprobatórios; **(ii)** este Termo de Securitização; **(iii)** as declarações de investidores profissionais dos CRI; **(iv)** o Contrato de Distribuição; e **(v)** os boletins de subscrição dos CRI.

“DOESP”

significa o Diário Oficial Empresarial do Estado de São Paulo.

“Emissão”

significa a presente emissão dos CRI, a qual constitui a 1ª (Primeira) Série da 11ª (Décima Primeira) emissão da Securitizadora, objeto do presente Termo de Securitização.

" <u>Emissora</u> " ou " <u>Securitizadora</u> "	significa a True Securitizadora S.A. , acima qualificada.
" <u>Empreendimentos</u> "	significa os empreendimentos imobiliários a serem desenvolvidos pelas SPEs nos Imóveis Lastro de sua propriedade.
" <u>Encargos Moratórios</u> "	significa os valores devidos em caso de impontualidade no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI, devidos exclusivamente em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, hipótese em que serão devidos aos Titulares de CRI, os encargos moratórios previstos na Escritura de Emissão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, quais sejam (i) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e (ii) juros de mora não compensatórios calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data do inadimplemento (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive), à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor devido e não pago.
" <u>Escritura de Emissão</u> "	significa o " <i>Instrumento Particular de Escritura da 14ª (décima quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Tecnisa S.A.</i> ", celebrado em 14 de abril de 2022 entre a Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures e a Securitizadora, na qualidade de debenturista.
" <u>Escritura de Emissão de CCI</u> "	significa o " <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural</i> ", celebrado nesta data pela Emissora, por meio do qual a CCI foi emitida para representar os Créditos Imobiliários, nos termos da Lei 10.931.

“Escriturador”

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

“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”

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

“Eventos de Vencimento Antecipado”

significa os eventos que ensejam o vencimento antecipado não automático das Debêntures, conforme previstos na cláusula 7.1 da Escritura de Emissão.

“Fundo de Despesas”

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

“IBGE”

significa o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

“Imóveis Lastro”

significa os imóveis de propriedade das SPEs descritos no Anexo VII deste Termo de Securitização para os quais serão destinados os recursos obtidos pela Devedora com a subscrição e integralização das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão.

“Instrução CVM 414”

significa a Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.

“Instrução CVM 476”

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

<u>"Instrução CVM 625"</u>	significa a Instrução CVM nº 625, de 14 de maio de 2020
<u>"IN RFB 1.037/2010"</u>	significa a Instrução Normativa da RFB 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada.
<u>"IN RFB 1.585/2015"</u>	significa a Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme alterada.
<u>"Investidores Profissionais"</u>	significa os investidores que atendam às características de investidor profissional, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30.
<u>"Investidores Qualificados"</u>	significa os investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30.
<u>"Investidores"</u>	significa, em conjunto, os Investidores Profissionais e os Investidores Qualificados.
<u>"Investimentos Permitidos"</u>	significa os investimentos de baixo risco em (i) certificados de depósito bancário (CDB) emitidos pelas Instituição Financeiras Permitidas; e/ou (ii) operações compromissadas emitidas pelas Instituições Financeiras Permitidas, nos quais os recursos oriundos dos Créditos Imobiliários e da Conta Centralizadora devem ser aplicados, a critério da Emissora.
<u>"Instituições Financeiras Permitidas"</u>	significa o Itaú Unibanco S.A., instituição financeira na qual os Investimentos Permitidos devem ser mantidos.
<u>"IOF/Câmbio"</u>	significa o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
<u>"IOF/Títulos"</u>	significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
<u>"IPCA"</u>	significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, divulgado pelo IBGE.

" <u>IRPJ</u> "	significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
" <u>IRRF</u> "	significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.
" <u>ISS</u> "	significa o Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza.
" <u>JTF</u> "	significa a Jurisdição de tributação favorecida.
" <u>Junta Comercial</u> "	significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo.
" <u>Lei 8.981</u> "	significa a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.
" <u>Lei 10.931</u> "	significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
" <u>Lei 11.033</u> "	significa a Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
" <u>Lei das Sociedades por Ações</u> "	significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
" <u>Leis Anticorrupção</u> "	significa qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015 e, desde que aplicável, a <i>U.S. Foreign Corrupt Practices Act</i> of 1977 e do <i>UK Bribery Act</i> (UKBA).
" <u>Medida provisória 1.103</u> "	Significa a Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022.
" <u>Oferta Restrita</u> "	significa a distribuição pública com esforços restritos dos CRI, realizada nos termos da Instrução CVM 476, a qual (i) é destinada a Investidores Profissionais; (ii) será intermediada pelo Coordenador Líder; e

(iii) estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM.

“Operação de Securitização”

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

“Patrimônio Separado”

significa o patrimônio separado constituído em favor dos Titulares de CRI após a instituição do Regime Fiduciário pela Emissora, administrado pela Emissora ou transitoriamente pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, composto **(i)** pelos créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; **(ii)** pelos valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora; e **(iii)** pelos respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos incisos (i) e (ii) acima e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI.

“Período de Capitalização”

tem o significado descrito no item 5.3. abaixo.

“PIS”

significa a Contribuição ao Programa de Integração Social.

“Portaria 488/2014”

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

“Preço de Integralização”

significa **(i)** na primeira Data de Integralização, o Valor Nominal Unitário de cada CRI; e **(ii)** após a primeira Data de Integralização, o montante correspondente ao Valor Nominal Unitário de cada CRI acrescido da Remuneração *pro-rata temporis* desde a primeira Data de Integralização até a data da efetiva integralização, nos termos da Cláusula Quarta abaixo, sendo permitido integralização dos CRI com ágio ou deságio.

“Preço de Integralização das Debêntures”

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

“Regime Fiduciário”

significa o regime fiduciário estabelecido em favor dos Titulares de CRI, a ser instituído sobre o Patrimônio Separado, na forma do artigo 24 da Medida Provisória 1.103.

“Remuneração”

tem o significado atribuído no item 2.9 abaixo.

“Resgate Antecipado Facultativo dos CRI”

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

“Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures”

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

“RFB”

significa a Receita Federal do Brasil.

“Resolução CMN 4.373”

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

“Resolução CVM 30”

significa a Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021.

<u>"Resolução CVM 30"</u>	significa a Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
<u>"Resolução CVM 44"</u>	significa a Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021.
<u>"SPEs"</u>	significa as sociedades controladas pela Devedora identificadas no Anexo VII deste Termo de Securitização.
<u>"Taxa de Administração"</u>	significa a taxa mensal que a Emissora fará jus pela administração do Patrimônio Separado, conforme previsto no item 10.10 abaixo e observado o disposto na Cláusula Quatorze abaixo.
<u>"Taxa DI"</u>	significa as taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3.
<u>"Termo de Securitização"</u>	significa o presente <i>"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (Primeira) Série da 11ª (Décima Primeira) Emissão da True Securitizadora S.A."</i>
<u>"Titulares de CRI"</u>	significa os Investidores que tenham subscrito e integralizado os CRI no âmbito da Oferta Restrita ou qualquer outro investidor que venha a ser titular de CRI.
<u>"Valor Nominal Unitário"</u>	significa o valor nominal unitário dos CRI, na Data de Emissão, qual seja R\$1.000,00 (mil reais).

1.2. Aprovação Societária da Emissora: A Emissão e a Oferta Restrita, bem como a subscrição das Debêntures foram autorizadas pela Emissora, nos termos do seu estatuto social e da legislação aplicável, de forma genérica, pela diretoria da Emissora, conforme a ata de reunião da diretoria da Emissora, realizada em 1º de novembro de 2018, registrada na Junta Comercial em 22 de novembro de 2018 sob nº 541.253/18-9 e publicada no DOESP

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

1.3. Aprovação Societária da Devedora: A emissão das Debêntures e a assinatura, pela Devedora, dos Documentos da Securitização dos quais é parte foram aprovados com base nas deliberações tomadas em reunião do conselho de administração da Devedora realizada em 13 de abril de 2022, cuja ata **(i)** será arquivada na Junta Comercial; e **(ii)** será publicada no jornal "Folha de São Paulo" de forma resumida e com divulgação simultânea da íntegra dos documentos na página do mesmo jornal na internet, que deverá providenciar certificação digital da autenticidade dos documentos mantidos na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), nos termos do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações.

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

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

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

2.2. Origem dos Créditos Imobiliários: A CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, foi emitida pela Securitizadora, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.

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

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

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

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

2.4. Lastro dos CRI: A Emissora declara que foram vinculados aos CRI, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, com valor nominal total de R\$ 105.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais), na Data de Emissão.

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

- (i) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Securitizadora em nenhuma hipótese;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração do Patrimônio Separado nos termos deste Termo de Securitização;
- (iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam;
- (v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e

(vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

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

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

2.6.1. O Custodiante, para fins do disposto no item 12 do Anexo III da Instrução CVM 414 é a **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, acima qualificada.

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

2.6.3. A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto ao Custodiante, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei 10.931.

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

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

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

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

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

2.9. Características dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, contam com as seguintes características nos termos do item 2 do Anexo III da Instrução CVM 414:

- (i)** Emissor da CCI: Emissora;
- (ii)** Devedora dos Créditos Imobiliários: Tecnisa S.A.;
- (iii)** Imóveis a que estejam vinculados: Os Créditos Imobiliários estão vinculados aos Imóveis Lastro, os quais se encontram descritos no Anexo VII deste Termo de Securitização;
- (iv)** Cartórios de Registro de Imóveis em que os Imóveis estão registrados: Cartórios de Registro de Imóveis indicados Anexo VII deste Termo de Securitização;

- (v) Matrículas dos Imóveis: Os Imóveis Lastro vinculados aos Créditos Imobiliários estão registrados nas matrículas indicadas no Anexo VII deste Termo de Securitização;
- (vi) Situação do Registro: Os Imóveis Lastro estão registrados nas respectivas matrículas, conforme indicado no Anexo VII deste Termo de Securitização;
- (vii) Habite-se: Os Imóveis Lastro não possuem “Habite-se” na presente data, conforme indicado no Anexo VII deste Termo de Securitização;
- (viii) Regime de Incorporação: Os Imóveis Lastro não estão sob o regime de incorporação imobiliária na presente data, conforme indicado no Anexo VII deste Termo de Securitização;
- (ix) Valor dos Créditos Imobiliários: O valor total dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, é equivalente a R\$ 105.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais);
- (x) Correção Monetária: Os Créditos Imobiliários não serão atualizados monetariamente;
- (xi) Remuneração dos Créditos Imobiliários: Sobre os Créditos Imobiliários incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada Taxa DI, acrescida de sobretaxa de 3,75% (três inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Sobretaxa” e, em conjunto com a Taxa DI, “Remuneração”). A Remuneração será calculada sob o regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, calculados nos termos da Escritura de Emissão; e
- (xii) Prêmio Inicial: excepcionalmente, em até 2 (dois) Dias Úteis da primeira Data de Integralização dos CRIs, será devido aos Titulares de CRI o pagamento de prêmio pela Devedora, no montante total de R\$ 1.050.000,00 (um milhão e cinquenta mil reais), o qual será descontado do montante das Despesas Iniciais.

CLÁUSULA TERCEIRA – IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

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

- (i)** Emissão: Esta é a 11ª (décima primeira) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora;
- (ii)** Série: Esta é a 1ª (Primeira) série no âmbito da 11ª (décima primeira) emissão da Emissora;
- (iii)** Quantidade de CRI: A quantidade de CRI emitidos é de 105.000 (cento e cinco mil) CRI;
- (iv)** Valor Total da Emissão: A totalidade dos CRI emitidos no âmbito desta Emissão corresponde a R\$ 105.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais), na Data de Emissão;
- (v)** Valor Nominal Unitário: Os CRI terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- (vi)** Data de Emissão dos CRI: A data de emissão dos CRI é o dia 14 de abril de 2022;
- (vii)** Data de Vencimento dos CRI: A data de vencimento dos CRI será dia 28 de abril de 2028;
- (viii)** Prazo de vencimento: 2.206 (dois mil, duzentos e seis) dias;
- (ix)** Local de Emissão: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;
- (x)** Forma e Comprovação de Titularidade: Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI extrato emitido pelo Escriturador, considerando as informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3;

- (xi) Atualização Monetária dos CRI: o Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, não será atualizado monetariamente;
- (xii) Remuneração: Sobre o Valor Nominal Unitário incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de Sobretaxa de 3,75% (três inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Remuneração será calculada sob o regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, calculados nos termos da Escritura de Emissão;
- (xiii) Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada dos CRI: Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário será amortizado em cada uma das Datas de Amortização dos CRI, conforme tabela prevista no Anexo I deste Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento devido em 30 de abril de 2027 e o último na Data de Vencimento;
- (xiv) Periodicidade de Pagamento da Remuneração dos CRI: Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, a Remuneração deverá ser paga em cada uma das Datas de Pagamento de Remuneração, conforme tabela prevista no Anexo I deste Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento devido em 31 de maio de 2022 e o último, na Data de Vencimento;
- (xv) Regime Fiduciário: Conforme previsto no item 10.1 abaixo, será instituído o Regime Fiduciário sobre o Patrimônio Separado, nos termos do artigo 25, da Medida Provisória 1.103;
- (xvi) Garantia Flutuante: Não há garantia flutuante e não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;
- (xvii) Garantias dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários não são garantidos por qualquer garantia, real ou fidejussória;
- (xviii) Subordinação: Não há;

- (xix) Coobrigação da Emissora: Não há;
- (xx) Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;
- (xxi) Encargos Moratórios: Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora, exclusivamente em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, serão devidos os Encargos Moratórios previstos na Escritura de Emissão, os quais serão repassados aos Titulares de CRI conforme pagos pela Devedora à Emissora. Para fins de clareza, caso ocorra a impontualidade no pagamento de qualquer valor devido aos Titulares de CRI por motivo não imputável à Devedora, e desde que a impontualidade não seja decorrente de algum fator exógeno que foge do controle da Emissora ou por culpa, devidamente comprovada, de terceiros, os Encargos Moratórios serão arcados e pagos diretamente e com recursos da Securitizadora, não podendo ser objeto de cobrança pela Securitizadora em face da Devedora;
- (xxii) Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3, quando estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização, encargo, multa, remuneração ou acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI;
- (xxiii) Atraso no Recebimento dos Pagamentos: O não comparecimento de Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente;
- (xxiv) Classificação de Risco: a Emissão foi submetida à apreciação da Agência de Classificação de Risco, observado do disposto na Cláusula 3.3.8 abaixo;
- (xxv) Categoria: Híbrido;

(xxvi) Concentração: Concentrado; e

(xxvii) Tipo de Contrato: valores mobiliários representativos de dívida.

3.2. Depósito para Distribuição e Negociação: Os CRI serão depositados para **(i)** distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e **(ii)** negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira das negociações e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

3.3. Forma de Distribuição dos CRI: A distribuição pública com esforços restritos de CRI será realizada nos termos da Instrução CVM 476, a qual **(i)** é destinada a Investidores Profissionais; **(ii)** será intermediada pelo Coordenador Líder; e **(iii)** estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476.

3.3.1. No âmbito da Oferta Restrita, os CRI somente poderão ser subscritos por Investidores Profissionais, sendo oferecidos a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais, e subscritos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM 476, respeitadas eventuais vedações ao investimento no CRI ofertado previstas na regulamentação em vigor.

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

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

3.3.4. Em conformidade com o artigo 7º-A da Instrução CVM 476, o início da Oferta Restrita será informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura a potenciais investidores, devendo referida comunicação ser

encaminhada por intermédio da página de CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no anexo 7-A da Instrução CVM 476.

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

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

3.3.6. Não será admitida a distribuição parcial dos CRI, sendo certo que a integralização da totalidade dos CRI é uma condição precedente para a integralização das Debêntures.

3.3.7. Para fins de atender o que prevê o item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, seguem como Anexo II e Anexo III ao presente Termo de Securitização declarações emitida pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, respectivamente.

3.3.8. Agência de Classificação de Risco. A Emissão dos CRI foi submetida à apreciação da Agência de Classificação de Risco, cujo relatório será emitido até a primeira Data de Integralização. Por meio do presente Termo de Securitização, a Securitizadora e, por meio da assinatura do boletim de subscrição, os Titulares de CRIs, expressamente e de comum acordo, concordam e anuem que o referido relatório de classificação de risco elaborado pela Agência de Classificação de Risco não será atualizado posteriormente, pois foi emitido apenas para que houvesse acesso e conhecimento das informações e da classificação de risco lá contida, observado o disposto no parágrafo 7º, do artigo 7º da Instrução CVM 414.

CLÁUSULA QUARTA – INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

4.1. Os CRI serão integralizados pelo seu Preço de Integralização. O Preço de Integralização será pago à vista, na data de subscrição, em moeda corrente nacional.

4.1.1. A integralização dos CRI será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3, sendo permitido ágio ou deságio na integralização dos CRI, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI em cada Data de Integralização.

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

4.3. Os recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento do Preço de Integralização das Debêntures serão destinados pela Devedora para financiamento de aquisição e construção imobiliária a ser desenvolvida nos Imóveis Lastro, observado a proporção dos recursos oriundos da presente Emissão a ser destinada para cada um dos Imóveis Lastro e o cronograma indicativo da destinação dos recursos, conforme previsto nos Anexos II e III da Escritura de Emissão e nos Anexo VIII e IX deste Termo de Securitização, respectivamente, incluindo custos, despesas vinculadas e atinentes direta e indiretamente aos Empreendimentos, bem como custos e despesas relativas à aquisição e à construção dos Empreendimentos, de forma direta ou indireta por meio das SPEs, nos quais não estão inclusos: (i) o financiamento do reembolso de custos já incorridos e desembolsados pela Emissora referentes aos Empreendimentos, e/ou (ii) despesas com marketing e tributos.

4.3.1. Os recursos poderão ser transferidos pela Devedora para qualquer das SPEs por meio de aumento de capital social e/ou adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC, sendo certo que os recursos transferidos para as SPEs serão aplicados nos Empreendimentos, conforme o cronograma indicativo de alocação de recursos previsto no Anexo IX deste Termo de Securitização, observado o disposto abaixo.

4.3.2. O cronograma indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao cronograma indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no cronograma indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

4.3.3. A Escritura de Emissão e o presente Termo de Securitização poderão ser objeto de aditamento, sem necessidade de Assembleia Geral de Titulares de CRI, para fins de atualização da relação dos Empreendimentos, da porcentagem destinada a referidos Empreendimentos, e/ou do cronograma indicativo. Para os fins desta Cláusula eventuais novos Empreendimentos a serem incluídos no Anexo VII deste Termo de Securitização, deverão respeitar os seguintes critérios mínimos, sendo certo que a Emissora será responsável por verifica-los: **(i)** devem ser de propriedade de uma das SPEs da Devedora e/ou de alguma Afiliada (conforme definido abaixo); **(ii)** as respectivas matrículas devem

ser apresentadas à Emissora e ao Agente Fiduciário para implementação da inclusão no referido anexo; e **(iii)** devem ter finalidade habitacional.

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

4.3.4. A Devedora deverá prestar contas à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, sobre a destinação dos recursos oriundos da presente Emissão: **(i)** semestralmente, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado do término de cada período de 6 (seis) meses, a partir da Data de Emissão ("Período de Verificação"), por meio do envio de relatório substancialmente na forma do Anexo X do presente Termo de Securitização ("Relatório de Verificação"), informando o valor total dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento do Preço de Integralização das Debêntures efetivamente destinado a cada Imóvel Lastro durante o Período de Verificação imediatamente anterior à data do respectivo Relatório de Verificação, acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos; **(ii)** na data em que ocorrer o vencimento (ordinário ou antecipado) e/ou resgate antecipado da totalidade dos CRI, por meio do envio de Relatório de Verificação, acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos, informando o valor total dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento do Preço de Integralização das Debêntures efetivamente destinado a cada Imóvel Lastro durante o período entre o término do Período de Verificação imediatamente anterior (exclusive) e a data do referido vencimento e/ou resgate (inclusive); e **(iii)** sempre que for solicitado pelo Agente Fiduciário, em razão do questionamento de qualquer órgão regulador e/ou fiscalizador ou autoridade governamental, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data da referida solicitação ou em prazo inferior conforme necessário para atender a determinação do órgão regulador e/ou fiscalizador ou da autoridade governamental.

4.3.4.1. A Devedora prestará contas à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, por meio da apresentação do Relatório de Verificação, acompanhado **(i)** das cópias dos documentos que demonstrem a aquisição dos Imóveis Lastro objeto da destinação, sendo eles: (a) matrícula dos imóveis alvo de aquisição, constando a devida formalização da transferência de titularidade; (b) comprovantes de pagamento TED, referente ao pagamento pela aquisição; e (c) o(s) Contrato(s) de Compra e Venda celebrados; **(ii)** dos documentos relevantes, necessários à verificação da transferência dos recursos pela Devedora para qualquer das SPEs nos termos previstos no item 4.3.1 acima; e **(iii)** dos cronogramas físico-financeiro e dos relatórios de medição de obras dos Imóveis Lastro referente ao Período de Verificação imediatamente anterior ("Cronograma Físico-Financeiro")

e "Relatório de Obras", respectivamente), acompanhado dos demais documentos que a Devedora julgar necessários para acompanhamento da utilização dos recursos pelo Agente Fiduciário ("Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos")

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

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

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

4.3.4.5. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Emissora à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, dos Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos.

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

4.3.5. Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado ou do resgate antecipado das Debêntures e/ou dos CRI, conforme aplicável, os recursos obtidos pela

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

4.3.5.1. Uma vez comprovada a aplicação integral dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento do Preço de Integralização das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão, o que será verificado conforme a Cláusula 4.3.4.6 acima, a Devedora ficará desobrigada com relação às comprovações de que trata esta Cláusula Quarta assim como o Agente Fiduciário dos CRI ficará desobrigado com relação a verificação de que trata esta Cláusula Quarta, salvo mediante solicitação emitida por órgão regulador, ou quando necessário ao cumprimento de eventual questionamento de autoridade competente.

4.3.6. A Devedora se obriga, 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 obtidos pela Devedora em razão do recebimento do Preço de Integralização das Debêntures de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula Quarta, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos Titulares de CRI ou do Agente Fiduciário, conforme o caso. O valor da indenização prevista nesta cláusula está limitado, em qualquer circunstância ao Valor Nominal Unitário da totalidade dos CRI, acrescido **(i)** da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e **(ii)** dos Encargos Moratórios, se houver.

CLÁUSULA QUINTA – ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS CRI, REMUNERAÇÃO DOS CRI, PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI

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

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

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

onde:

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

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

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

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

Onde:

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

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

Onde:

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

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

TDIk = Taxa DI, de ordem “k”, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, na base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, apurada da seguinte forma:

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

Onde:

DIk = Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

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

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

onde:

$$i = 3,7500;$$

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

Observações:

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

- (iii) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (iv) o fator resultante da expressão (FatorDI x FatorSpread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;
- (v) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma;

para efeito do cálculo de $[[DI]]_k$ será sempre considerada a Taxa DI-Over, divulgada no 4º (quarto) dia anterior à data do cálculo da Remuneração Fixa, p.e., para cálculo da Remuneração Fixa no dia 11 (onze), a Taxa DI-Over considerada para cálculo de $[[TDI]]_k$ será aquela publicada no dia 7 (sete) pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 7 (sete), 8 (oito), 9 (nove), 10 (dez) e 11 (onze) são Dias Úteis.

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

5.3.1. No caso de extinção, ausência de apuração e/ou divulgação por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI aos CRI por proibição legal, será utilizado, em sua substituição, seu substituto legal. Em caso de ausência ou impossibilidade de aplicação do substituto legal da Taxa DI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI deverá, no prazo máximo de 4 (quatro) Dias Úteis a contar da data do término do prazo de 10 (dez) dias consecutivos ou da data de extinção da Taxa DI ou da data da proibição legal ou judicial quanto à aplicação da Taxa DI, conforme o caso, convocar a Assembleia Geral de Titulares de CRI (no modo e prazos estipulados neste Termo de Securitização), para a deliberação, em comum acordo com a Devedora e a Securitizadora, do novo parâmetro a ser utilizado para fins de

cálculo da Remuneração que será aplicado. Caso (i) não haja acordo entre os Titulares de CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, a Devedora e a Emissora em relação ao novo índice a ser utilizado; ou (ii) não haja quórum suficiente para a instalação e/ou deliberação em primeira ou segunda convocações da Assembleia Geral de Titulares de CRI, a Emissora deverá resgatar a totalidade dos CRI (a) no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data da realização da respectiva Assembleia Geral de Titulares de CRI, ou contado da data em que referida Assembleia Geral de Titulares de CRI deveria ter ocorrido; ou (b) na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro. Nesta alternativa, para cálculo da Remuneração com relação às Debêntures a serem resgatadas, será utilizado para a apuração de TDI_k o valor da última Taxa DI divulgada oficialmente, observadas ainda as demais disposições previstas nesta Cláusula 5.3 e seguintes deste Termo de Securitização para fins de cálculo da Remuneração.

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

5.4. Pagamento da Remuneração dos CRI. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do Resgate Antecipado dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, a Remuneração será paga nas datas indicadas no Anexo I deste Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento devido em 31 de maio de 2022 e o último, na Data de Vencimento.

5.5. Amortização Programada dos CRI. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do Resgate Antecipado dos CRI, ou ainda da Amortização Extraordinária dos CRI, nos termos deste neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário será amortizado em cada uma das Datas de Amortização dos CRI, conforme tabela prevista no Anexo I deste Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento devido em 30 de abril de 2027 e o último na Data de Vencimento, calculado nos termos da fórmula abaixo, cujo resultado será apurado pela Emissora:

$$A_{ai} = V_{ne} \times T_{ai}$$

onde:

Aai = Valor unitário da i-ésima parcela do Valor Nominal Unitário, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

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

CLÁUSULA SEXTA – RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

Resgate Antecipado dos CRI

6.1. A Securitizadora deverá realizar o Resgate Antecipado dos CRI, de forma unilateral, nas seguintes hipóteses: **(i)** caso seja declarado o vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, observados os termos, prazos e condições previstos na Escritura de Emissão; **(ii)** caso seja realizado, pela Devedora, o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures; ou **(iii)** caso não haja acordo sobre o índice substitutivo à Taxa DI entre os Titulares de CRI, a Emissora e a Devedora, ou caso não seja realizada a Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberação acerca do índice substitutivo, nos termos do item 5.3.1 acima.

6.2. Para fins da hipótese de Resgate Antecipado dos CRI prevista no inciso (i) do item 6.1 acima, na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário deverá, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data da ciência, pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, da ocorrência de referido evento,

convocar uma Assembleia Geral de Titulares de CRI, para deliberar sobre a orientação a ser tomada pela Securitizadora em relação a eventual não declaração do vencimento antecipado das Debêntures, observados os quóruns de instalação e deliberação previstos neste Termo de Securitização.

6.2.1. Ressalvado o disposto no item 6.2.1.1 abaixo, na Assembleia Geral de Titulares de CRI prevista no item 6.2 acima, os Titulares de CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um da totalidade dos CRI em Circulação, em primeira convocação, ou 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes à Assembleia Geral de Titulares de CRI, em segunda convocação, poderão decidir por orientar a Securitizadora para que esta não declare o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, sendo certo que tal decisão terá caráter irrevogável e irretratável e será vinculante à Securitizadora.

6.2.1.1. Especificamente no caso do Evento de Vencimento Antecipado previsto no item (xvi) da Cláusula 7.1 da Escritura de Emissão, o quórum para decisão pela orientação a Debenturista para que esta não declare o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures deverá ser de Titulares de CRI representando, no mínimo, 60% (sessenta por cento) mais um da totalidade de CRI em Circulação.

6.2.2. Na hipótese: **(i)** da não instalação, em primeira e em segunda convocação, da Assembleia Geral prevista no item 6.2 acima; ou **(ii)** de não ser aprovado o exercício da faculdade prevista no item 6.2.1 acima, conforme quóruns previstos nos itens 6.2.1 e 6.2.1.1 acima, conforme o caso, a Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e deverá ocorrer o Resgate Antecipado dos CRI.

6.3. Caso seja verificada qualquer das hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI previstas nos incisos (i), (iii) e (iv) do item 6.1 acima, observada ainda a Assembleia Geral de que trata o item 6.2, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e dos Encargos Moratórios, se houver, sem a incidência de qualquer prêmio.

6.4. Caso seja verificada a hipótese de Resgate Antecipado dos CRI prevista no inciso (ii) do item 6.1 acima, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI por valor corresponde **(a)** ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido **(b)** da Remuneração, calculada *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data da Integralização ou a Data de Pagamento dos CRI imediatamente

anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Facultativo; **(c)** de prêmio *flat* equivalente aos percentuais indicados na tabela abaixo ao ano sobre o saldo devedor das Debêntures, multiplicado pelo prazo remanescente das Debêntures; e **(d)** dos Encargos Moratórios, se houver:

Data de realização do Resgate Antecipado Facultativo	Prêmio <i>flat</i> de Resgate Antecipado Facultativo
Entre 12 (doze) e 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Emissão, ou seja, a partir de 14 de abril de 2023 (inclusive) até 14 de abril de 2024 (exclusive)	0,75% ao ano multiplicado pelo prazo remanescente dos CRI
Entre 24 (vinte e quatro) e 72 (setenta e dois) meses contados da Data de Emissão, ou seja, a partir de 14 de abril de 2024 (inclusive) até a Data de Vencimento (exclusive)	0,5% ao ano multiplicado pelo prazo remanescente dos CRI

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

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

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

CLÁUSULA SÉTIMA – OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

7.1. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora obriga-se, adicionalmente, a:

- (i)** administrar o Patrimônio Separado, mantendo para os mesmos registros contábeis próprios e independentes de suas demonstrações financeiras;
- (ii)** informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito em até 1 (um) Dia Útil a contar de sua ciência, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
- (iii)** fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:
 - (a)** dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;
 - (b)** dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora e desde que por ele entregue, nos termos da legislação vigente;
 - (c)** dentro de 10 (dez) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
 - (d)** dentro de 10 (dez) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI; e
 - (e)** cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI, recebida pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.

- (iv) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, bem como as demonstrações financeiras relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria e em observância ao disposto na Instrução CVM 480;
- (v) informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento pela Devedora e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Securitização;
- (vi) efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, nos termos do item 11.9, o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI ou para a realização de seus créditos;
- (vii) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta perante a CVM;
- (viii) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante;
- (ix) 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;
- (x) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Securitização, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (xi) comunicar, em até 2 (dois) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

- (xii)** não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xiii)** manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;
- (xiv)** manter:
 - (a)** válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
 - (b)** seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na junta comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem; e
 - (c)** em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal ou está em discussão na esfera administrativa ou judicial;
- (xv)** manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;
- (xvi)** 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;
- (xvii)** fornecer aos Titulares de CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários;
- (xviii)** caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência dos Titulares de CRI por meio de Assembleia

Geral ou outro ato equivalente, desde que não prejudique o pagamento da Remuneração dos CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento, sendo certo que, nos termos da Resolução CVM 17, a substituição do Agente Fiduciário se dará apenas mediante prévia deliberação dos Titulares de CRI em sede de Assembleia Geral. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais, tal substituição deverá ser aprovada previamente e por escrito pela Devedora;

- (xix)** informar e enviar todos os dados financeiros, atos societários e organograma necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário; e
- (xx)** informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e/ou Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 1 (um) Dia Útil a contar de sua ciência.

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

- (i)** balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado;
- (ii)** relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período;
- (iii)** relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário; e
- (iv)** relatório contábil a valor de mercado dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo, observados os termos e as condições deste Termo de Securitização.

7.3. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo de Securitização, a Emissora obriga-se a encaminhar ao Agente Fiduciário um relatório mensal, previsto no Anexo 32-II da Instrução CVM 480, a partir do mês subsequente à integralização dos CRI, até o 15º (décimo quinto) dia após o final de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

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

7.5. A Securitizadora neste ato declara que:

- (i)** é companhia securitizadora devidamente registrada na CVM nos termos da Instrução CVM 414 e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- (ii)** está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Securitização de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Securitização de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii)** os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Securitização de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor e de acordo com o seu estatuto social;
- (iv)** possui todas as autorizações, licenças e alvarás exigidos pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todos válidos;
- (v)** é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela CCI e da Conta Centralizadora;
- (vi)** os Créditos Imobiliários representados pela CCI destinar-se-ão única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI;

- (vii)** está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Securitização.
- (viii)** os Créditos Imobiliários representados pela CCI encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Securitizadora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora de celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Securitização de que seja parte;
- (ix)** não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Securitizadora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Securitização, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a Conta Centralizadora ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (x)** não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (xi)** este Termo de Securitização e os demais Documentos da Securitização de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Securitizadora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (xii)** a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações **(a)** não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou constitutivos; **(b)** não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; **(c)** não violam qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não geram o vencimento antecipado de nenhuma dívida contraída; e **(d)** não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;
- (xiii)** cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram as Leis Anticorrupção, na medida em que **(a)** mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; **(b)** dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a parte; e **(c)** abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública,

nacional e estrangeira, no interesse da outra parte ou para seu benefício, exclusivo ou não; e

- (xiv)** cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram a legislação socioambiental, obrigando-se a adotar toda e qualquer medida preventiva e remediadora necessária para o integral cumprimento de referida legislação.

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

CLÁUSULA OITAVA – GARANTIAS

8.1. Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI. Os CRI não contarão com garantia fluante da Securitizadora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações decorrentes da Emissão dos CRI.

CLÁUSULA NONA – CONTA CENTRALIZADORA

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

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

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

CLÁUSULA DEZ – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Na forma do artigo 24 da Medida Provisória 1.103, é instituído o Regime Fiduciário sobre o Patrimônio Separado.

10.1.1. O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto **(i)** pelos créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; **(ii)** pelos valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora; e **(iii)** pelos respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos incisos (i) a (ii) acima, constituindo referidos Créditos Imobiliários representados pela CCI lastro para a emissão dos CRI e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 26 da Medida Provisória 1.103.

10.2. O Patrimônio Separado, sujeito ao Regime Fiduciário ora instituído, é destacado do patrimônio da Emissora e passa a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado e se manterão apartados um do outro, bem como do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos do artigo 26 da Medida Provisória 1.103.

10.3. Na forma do artigo 26 da Medida Provisória 1.103, 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 CRI.

10.4. A Emissora será responsável, no limite do Patrimônio Separado, perante os Titulares de CRI, pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da Emissora, no caso de aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35.

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

10.6. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Securitizadora, ou ao Agente Fiduciário, caso a

Securizadora não o faça, convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado. A Assembleia Geral de Titulares de CRI deverá ser convocada na forma da Cláusula 12.1 do Termo de Securitização com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, e será instalada (i) em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; ou (ii) em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares de CRI. Na Assembleia Geral de Titulares de CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, deverão ser observados os §§ 5º e 6º do artigo 29 da Medida Provisória 1.103.

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

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

10.9. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento dos CRI e demais encargos acessórios dos CRI.

10.9.1. Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III da Instrução CVM 414, a Emissora declara que:

- (i)** a custódia de 1 (uma) via original digital da Escritura de Emissão de CCI, 1 (uma) cópia com chancela digital (formato pdf) da Escritura de Emissão e uma cópia de seus eventuais futuros aditamentos e 1 (uma) cópia simples (formato pdf) do Boletim de Subscrição das Debêntures será realizada pelo Custodiante; e
- (ii)** a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Securizadora, cabendo-lhe: **(a)** o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários; **(b)** a apuração e

informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos valores devidos pela Devedora; e **(c)** o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado.

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

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

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

que tal remuneração deverá ser razoável e observar padrões de mercado em operações semelhantes e que a contratação de quaisquer terceiros dependerá da prévia aprovação da Emissora, exceto na hipótese de ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado.

10.12. Ordem de Prioridade de Pagamentos: Os valores integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, aqueles recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i) tributos, nos termos da legislação em vigor;
- (ii) Despesas do Patrimônio Separado, incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento, caso não haja recursos suficientes no Fundo de Despesas e não sejam arcadas diretamente pela Devedora, sem exclusão da responsabilidade da Devedora pelo pagamento, com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, observado o disposto na Cláusula Quatorze abaixo;
- (iii) recomposição do Fundo de Despesas;
- (iv) Encargos Moratórios e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, se aplicável;
- (v) Remuneração dos CRI;
- (vi) Valor Nominal Unitário; e
- (vii) Liberação dos valores à Conta de Livre Movimentação, se aplicável.

10.12.1. Os recursos disponíveis na Conta Centralizadora oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, quando retidos na Conta Centralizadora, serão aplicados nos Investimentos Permitidos, observada a ordem de prioridade de pagamentos estabelecida no item 10.12 acima.

CLÁUSULA ONZE – AGENTE FIDUCIÁRIO

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

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

- (i)** aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii)** aceita integralmente este Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;
- (iii)** está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv)** a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v)** verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação objeto do presente Termo de Securitização, bem como a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora e contidas neste Termo de Securitização;
- (vi)** recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Emissora e à Securitizadora;
- (vii)** exceto conforme indicado em contrário neste Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários consubstanciam o Patrimônio Separado, estando vinculados única e exclusivamente aos CRI;
- (viii)** não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações e o artigo 6º da Resolução CVM 17;
- (ix)** não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17, conforme disposto na declaração descrita no Anexo V deste Termo de Securitização;
- (x)** presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Securitizadora descritas no Anexo VI deste Termo de Securitização;

- (xi)** assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
 - (xii)** não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e
 - (xiii)** declara que conhece, está em consonância e que inexistem quaisquer violações das Leis Anticorrupção, e, em particular, declara, sem limitação, que: **(a)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; **(b)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, vantagem indevida a agente público, ou a terceira pessoa a ela relacionada; e **(c)** em todas as suas atividades relacionadas a este Termo de Securitização, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos, leis e legislação aplicáveis.
- 11.3.** O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização ou de aditamento relativo à sua nomeação, devendo permanecer no cargo até **(i)** a data do resgate da totalidade dos CRI; ou **(ii)** sua efetiva substituição pela Assembleia Geral.
- 11.4.** Sem prejuízo dos deveres relacionados a sua atividade previstos na Resolução CVM 17, assim como nas leis e demais normas regulatórias aplicáveis, o Agente Fiduciário compromete-se, neste ato, a:
- (i)** exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
 - (ii)** proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
 - (iii)** proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado;

- (iv)** renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de impedimento e realizar a imediata convocação da Assembleia Geral para deliberar sobre sua substituição, na forma prevista na Resolução CVM 17;
- (v)** conservar em boa guarda, toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- (vi)** verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando para que sejam sanadas eventuais omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vii)** diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus aditamentos, sejam registrados no Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (viii)** acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (ix)** acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;
- (x)** opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações nas condições dos CRI;
- (xi)** solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora e/ou da Devedora;
- (xii)** solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado, a custo do Patrimônio Separado ou dos próprios Titulares de CRI;
- (xiii)** convocar, quando necessário, Assembleia Geral, na forma da Cláusula Treze abaixo;

- (xiv)** comparecer as Assembleias Gerais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xv)** manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e de seus endereços, inclusive, gestão junto à Emissora, com base nas informações cedidas pela B3 e pelo Escriturador;
- (xvi)** fiscalizar o cumprimento pela Emissora das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xvii)** fiscalizar o cumprimento pela Devedora das cláusulas constantes da Escritura de Emissão, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xviii)** comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados da data em que tiver ciência do referido inadimplemento, conforme previsto na Resolução CVM 17;
- (xix)** verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade;
- (xx)** verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros
- (xxi)** prestar contas à Emissora das despesas necessárias à salvaguarda dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, que serão imputadas ao Patrimônio Separado;
- (xxii)** divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo, para a Emissão, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos

CRI, nos termos do artigo Resolução CVM 17, o qual deverá conter, no mínimo, as informações previstas no artigo 15 da Resolução CVM 17; e

- (xxiii)** adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI e à realização dos créditos afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
- (xxiv)** na hipótese de insolvência da Emissora, exercer a administração do Patrimônio Separado;
- (xxv)** promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;
- (xxvi)** executar os demais encargos que lhe forem atribuídos neste termo de securitização; e
- (xxvii)** em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, cujos custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão caso a Devedora não arque com tais despesas, observado o disposto na Cláusula Quatorze abaixo e nos demais Documentos da Securitização.

11.5. O Agente Fiduciário receberá da Emissora, observado o disposto na Cláusula Quatorze abaixo **(i)** à título de taxa de implantação, parcela única no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais), devendo ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização; **(ii)** à título de honorários pela prestação dos serviços, parcelas anuais de R\$ 14.500,00 (quatorze mil e quinhentos reais) por esta Emissão, para o acompanhamento padrão dos serviços de agente fiduciário, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização e as demais serem pagas no mesmo dia dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou até quando Agente Fiduciário cesse suas funções, o que ocorrer primeiro, sendo certo que caso não haja integralização dos CRI por Investidores Profissionais e a Oferta Restrita seja cancelada, a primeira parcela será devida a título de "*abort fee*"; e **(ii)** por cada verificação da destinação dos recursos o valor de R\$ 1.000,00 (mil reais), devido até a comprovação da aplicação

integral dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento do Preço de Integralização das Debêntures em observância à destinação dos recursos prevista na Cláusula Quarta acima, observados os limites e demais condições previstos neste Termo de Securitização, sendo este valor aplicado também para verificação de *covenants*. As referidas despesa serão acrescida dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento, bem como atualizadas monetariamente pelo IGP-M. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações legais impostas ao Agente Fiduciário dos CRI, em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário dos CRI até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário dos CRI até a integral comprovação da destinação dos recursos.

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

11.7. Em caso inadimplemento no pagamento dos CRI ou de alteração das condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros, que implique **(i)** comentários e/ou aditamentos aos Documentos da Securitização; **(ii)** execução de garantias, **(iii)** participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário; **(iv)** realização de Assembleias Gerais de Titulares de CRI; ou **(v)** implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, será devida, pela Devedora ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme aplicável, uma remuneração adicional, equivalente a R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora de trabalho dos profissionais do Agente Fiduciário dedicados a tais atividades. O pagamento da

remuneração prevista neste inciso ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pelo Agente Fiduciário, sendo certo que tal remuneração deverá ser razoável e observar padrões de mercado em operações semelhantes e que a contratação de quaisquer terceiros dependerá da prévia aprovação da Emissora, exceto na hipótese de ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado.

11.8. Caso a Emissora, exclusivamente em razão do atraso no pagamento pela Devedora, sem exclusão da responsabilidade da Devedora pelo pagamento, atrase o pagamento da remuneração prevista nos itens 11.5 e 11.7 acima, desde que o atraso não seja realizados por fatores exógenos ou terceiros participantes comprovados judicialmente, os débitos relativos a tais despesas em atraso ficarão sujeitos à multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois) flat sobre o valor do débito em atraso, bem como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor em atraso, calculados dia a dia. Para fins de clareza, caso ocorra a impontualidade no pagamento da remuneração prevista nos itens 11.5 e 11.7 acima por motivo não imputável à Devedora, os encargos moratórios acima serão arcados e pagos diretamente e com recursos da Securitizadora, não podendo ser objeto de cobrança pela Securitizadora em face da Devedora ou do Patrimônio Separado.

11.9. A remuneração definida nos itens 11.5 e 11.7 acima não inclui as despesas incorridas durante ou após a prestação dos serviços e que sejam razoáveis e comprovadas que sejam necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, tais como, por exemplo, publicações em geral (exemplos: edital de convocação de Assembleia Geral de Titulares de CRI, ata da Assembleia Geral de Titulares de CRI, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição, etc.), notificações, extração de certidões, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas tais como auditoria e/ou fiscalização, realização de vistoria nos Imóveis Lastro, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como custas e despesas cartorárias, despesas com obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações e/ou envio de documentos, despesas com *conference call* ou contatos telefônicos, as quais serão cobertas pela Emissora às expensas da Devedora, observado que, para fins deste item, as despesas acima de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) deverão ser, caso possível, pré-aprovadas pela Devedora. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Devedora, os Titulares de CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário.

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

11.11. A Assembleia Geral a que se refere o item 11.10 acima poderá ser convocada, pela Emissora, pelo Agente Fiduciário a ser substituído, por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, ou pela CVM. Se a convocação não ocorrer até 15 (quinze) dias antes deste termo final do prazo referido na cláusula acima, caberá à Emissora efetuar-la.

11.12. O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído, mediante a imediata contratação de seu substituto a qualquer tempo, pelo voto favorável de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, reunidos em Assembleia Geral convocada na forma prevista pela Cláusula Treze abaixo.

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

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

11.15. O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações e do presente Termo de Securitização, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer

responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável ou do presente Termo de Securitização.

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

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

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

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

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

11.20. O Agente Fiduciário responde perante os Titulares de CRI, a Devedora e a Emissora pelos prejuízos que lhes causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal regulamentar ou deste Termo de Securitização, negligência, imprudência, imperícia ou

administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado desde que sob sua gestão, conforme sentença transitada em julgado.

CLÁUSULA DOZE – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1 Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado, pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar em até 2 (dois) Dias Úteis uma Assembleia Geral de Titulares de CRI, para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado:

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

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

12.1.2 Ajustam a Emissora e o Agente Fiduciário, desde logo, que **(i)** não estão inseridos no conceito de insolvência da Emissora de que trata o item 12.1 acima o inadimplemento e/ou mora da Emissora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da

Devedora (caso aplicável); e **(ii)** a liquidação do Patrimônio Separado não implica e/ou configura qualquer evento de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários.

12.1.3 A Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberação acerca da forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado será convocada no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data em que o Agente Fiduciário tomar ciência sobre a ocorrência de qualquer um dos eventos indicados no item 12.1 acima e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

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

12.1.5 Na Assembleia Geral de Titulares de CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação.

12.1.6 O Agente Fiduciário poderá promover o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus titulares nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Geral de Titulares de CRI não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação e (ii) caso a Assembleia Geral de Titulares de CRI seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

12.1.7 A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos créditos decorrentes do Patrimônio Separado, aos respectivos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos respectivos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: **(i)** administrar os créditos decorrentes do Patrimônio Separado; **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos decorrentes do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos; **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os respectivos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos; e **(iv)** transferir os Créditos Imobiliários representados pela CCI e os eventuais recursos da Conta Centralizadora, na proporção do saldo devedor dos CRI

eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos, operando-se, no momento da referida dação em pagamento, a quitação dos CRI, sendo certo que os Titulares de CRI assumirão as eventuais obrigações e deveres inerentes aos Créditos Imobiliários e demais bens e direitos inerentes ao Patrimônio Separado.

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

12.3 Na hipótese de Resgate Antecipado dos CRI após a liquidação do Patrimônio Separado, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e execução/excussão dos direitos e garantias, serão entregues, em favor dos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada Titular de CRI será dada a parcela dos bens, direitos e obrigações integrantes do Patrimônio Separado, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário. Caso, após o pagamento do saldo devedor dos CRI, sobejarem recursos ou créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos à Devedora, líquido de tributos, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, mediante transferência à Conta de Livre Movimentação.

CLÁUSULA TREZE – ASSEMBLEIA DE TITULARES DE CRI

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

13.2. Aplicar-se-á à Assembleia de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Medida Provisória 1.103, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares de CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares de CRI ou não,

devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

13.3. A Assembleia Geral poderá ser convocada pela Emissora, pelo Agente Fiduciário, pela CVM ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

13.4. A convocação da Assembleia Geral dar-se-á mediante publicação na forma prevista no item 17.1 abaixo, sendo que a primeira convocação da Assembleia Geral deverá ocorrer com, no mínimo, 21 (vinte e um) dias de antecedência e, caso a primeira convocação não logre êxito, a segunda convocação da Assembleia Geral deverá ser realizada com, no mínimo, 8 (oito) dias de antecedência, observado o disposto no item 12.1.3 acima.

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

13.4.2. A convocação também poderá ser feita mediante correspondência escrita enviada, por meio eletrônico ou postagem, a cada Titular de CRI, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento seja possível (por aviso de recebimento ou sistema de confirmação de leitura eletrônica), e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento, fac-símile e correio eletrônico (e-mail), nos termos da Instrução CVM 625.

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

13.4.4. A Assembleia Geral de Titulares de CRI deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se no âmbito da Escritura de Emissão, desde que respeitado o prazo de convocação mencionado no item 13.4 acima, de 21 (vinte e um) dias a contar da data da primeira da publicação do edital relativo à primeira convocação ou no prazo de 8 (oito) dias a contar da data da publicação do edital relativo à segunda convocação.

13.4.5. Somente após a orientação dos Titulares de CRI, a Emissora deverá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso os Titulares de CRI não compareçam à Assembleia Geral de Titulares de CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, exceto nos termos do item 12.1.5 acima e de outra forma prevista nos Documentos

da Securitização, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

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

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

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

13.7. A Assembleia Geral realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede ou, por motivo de força maior, em outro lugar, desde que seja no mesmo Município da sede e seja indicado com clareza nos anúncios. É permitido aos Titulares de CRI participar da Assembleia Geral por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, entretanto deverão manifestar o voto em Assembleia Geral por comunicação escrita ou eletrônica, observado o que dispõe a Instrução CVM 481 e a Instrução CVM 625.

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

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

13.10. Exceto se de outra forma previsto na legislação aplicável, quaisquer matérias deverão ser aprovadas por Titulares de CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um da totalidade dos CRI em Circulação, em primeira ou segunda convocação.

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

13.12. As Assembleias Gerais que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, serão convocadas na forma prevista no item 17.1 abaixo.

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

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

13.15. O exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão terá como término em 31 de março de cada ano.

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

Despesas

14.1 A Devedora arcará com todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta Restrita, à Emissão, aos CRI e/ou ao Patrimônio Separado, as quais incluem, mas não se limitam, às despesas relacionadas abaixo ("Despesas"), observado o disposto no item 14.2 abaixo em relação às Despesas Iniciais e nos itens 14.3 e seguintes abaixo em relação às demais Despesas:

- (i) emolumentos e taxas de registro da B3, da CVM e da ANBIMA, conforme aplicáveis, relativos tanto à CCI vinculada aos CRI quanto aos CRI;
- (ii) parcela única devida à True One Participações S.A., descrita no CNPJ/ME nº 29.267.914/0001-03 ("True One"), no montante de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI. A referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
- (iii) Taxa de Administração devida à Securitizadora, conforme previsto no item 10.10 acima;
- (iv) remuneração do Escriturador e do Banco Liquidante em parcelas mensais no valor de R\$ 400,00 (quatrocentos reais) por esta Emissão, devendo a primeira parcela ser paga, até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais serem pagas mensalmente, nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI. A referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Escriturador e do Banco Liquidante, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento, bem como atualizadas monetariamente pelo IPCA;
- (v) remuneração, a ser paga ao Custodiante conforme previsto no Contrato de Custodiante e Registrador;
- (vi) remuneração do Agente Fiduciário prevista no item 11.5 acima;
- (vii) remuneração adicional à Securitizadora ou ao Agente Fiduciário, nos termos dos itens 10.11 e 11.7 e seguintes acima, observados os limites e demais condições lá previstos;
- (viii) custos devidos às instituições financeiras onde se encontrem abertas a Conta Centralizadora que decorram da abertura e manutenção da Conta Centralizadora;

- (ix)** todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos;
- (x)** honorários, despesas e custos razoavelmente incorridos e devidamente comprovados, relacionados à contratação de terceiros especialistas, advogados, auditores, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados para resguardar os interesses dos Titulares de CRI;
- (xi)** despesas relativas à publicação de quaisquer avisos exigidos pela CVM no âmbito da emissão dos CRI;
- (xii)** despesas relativas aos registros dos Documentos da Securitização;
- (xiii)** despesas com as publicações eventualmente necessárias nos termos dos Documentos da Securitização;
- (xiv)** remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado e de terceiros contratados para a elaboração dos relatórios exigidos pela Instrução CVM 600, no valor inicial de R\$ 2.880,00 (dois mil, oitocentos e oitenta reais) por esta Emissão por cada auditoria a ser realizada para o Patrimônio Separado. Estas despesas serão pagas, de forma antecipada à realização da auditoria, sendo o primeiro pagamento devido em até 1 (um) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização e os demais sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de junho de cada ano, até a integral liquidação dos CRI. A referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do auditor, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento, bem como atualizadas monetariamente pelo IPCA;
- (xv)** quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;
- (xvi)** as despesas com a gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;

- (xvii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares de CRI e a realização dos Créditos Imobiliários, exceto se tais despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Securitizadora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes;
- (xviii) provisionamento de eventuais ações administrativas ou judiciais em face do patrimônio separado; e
- (xix) as despesas com a contratação da agência de classificação de risco para elaboração do relatório de classificação de risco da Oferta Restrita, a qual será elaborada exclusivamente para fins da Oferta Restrita e cujo relatório de classificação de risco não será objeto de atualização.

14.2 Despesas Iniciais. A Devedora arcará diretamente com as Despesas *flat* iniciais, referentes à estruturação da Oferta Restrita e custos iniciais relativos à Emissão, aos CRI e/ou ao Patrimônio Separado devidos logo após a liquidação dos CRI, no montante de R\$ 109.607,85 (cento e nove mil e seiscentos e sete reais e oitenta e cinco centavos) por esta Emissão ("Despesas Iniciais"), sendo certo que as Despesas Iniciais serão descontadas pela Emissora do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures

14.2.1 Despesas Recorrentes. As Despesas recorrentes serão arcadas: **(i)** prioritariamente com os recursos do Fundo de Despesas; **(ii)** caso não haja recursos suficientes no Fundo de Despesas, diretamente pela Devedora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data do recebimento de cobrança pela Emissora, neste sentido; ou **(iii)** caso a Devedora não efetue o pagamento das Despesas, com recursos do Patrimônio Separado. Em caso de mora no pagamento de quaisquer das Despesas na forma aqui prevista, sobre o valor do débito em atraso incidirão multa moratória de 2% (dois por cento) e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, desde a data do inadimplemento, sem prejuízo da caracterização de um Evento de Vencimento Antecipado.

14.3 Despesas Adicionais. Todas e quaisquer despesas recorrentes não mencionadas no item 14.2 acima e relacionadas à Emissão, aos CRI e/ou ao Patrimônio Separado serão arcadas nos termos do item 14.2.1 acima, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Emissora, necessárias ao exercício pleno de sua função, desde que a respectiva despesa não tenha sido incorrida por culpa exclusiva da Emissora ou pelo Agente Fiduciário em benefício dos Titulares de CRI: **(i)** registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos

cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos referidos procedimentos; **(ii)** contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Securitização, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; e **(iii)** publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleias Gerais ("Despesas Adicionais").

14.3.1 As Despesas recorrentes que eventualmente sejam pagas diretamente pela Emissora, por meio de recursos do Patrimônio Separado, deverão ser reembolsadas com os recursos do Fundo de Despesas ou pela Devedora, observado que, em nenhuma hipótese a Securitizadora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

14.3.2 Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Emissora, o Agente Fiduciário, o Banco Liquidante, o Escriturador e/ou a Instituição Custodiante continuarem exercendo as suas funções, as Despesas continuarão sendo devidas, observado que, em último caso, caso a Devedora não honre com o pagamento das Despesas, os Titulares de CRI deverão arcar com as Despesas, ressalvado seu direito destes de, num segundo momento, requerer o reembolso das Despesas junto a Devedora após a liquidação do Patrimônio Separado.

14.4 Obrigação de Indenização. Nos termos da Escritura de Emissão, a Devedora obriga-se a manter indene e a indenizar a Emissora, seus diretores, conselheiros e empregados, por toda e qualquer despesa extraordinária razoável e comprovadamente incorrida pela Emissora, que não tenha sido contemplada nos Documentos da Securitização, e desde que decorra de comprovada obrigação da Devedora, mas venha a ser devida diretamente em razão: **(i)** dos CRI, especialmente, mas não se limitando ao caso das declarações prestadas serem falsas, incorretas ou inexatas; **(ii)** dos Documentos da Securitização; ou **(iii)** de demandas, ações ou processos judiciais e/ou extrajudiciais promovidos pelo Ministério Público ou terceiros com o fim de discutir os Créditos Imobiliários, os Imóveis Lastro, danos ambientais e/ou fiscais, inclusive requerendo a exclusão da Emissora do polo passivo da demanda e contratando advogado para representar a Emissora na defesa dos direitos do Patrimônio Separado ou ao cumprimento das obrigações decorrentes dos Documentos da Securitização, podendo ou não decorrer de tributos, emolumentos, taxas ou custos de qualquer natureza, incluindo, mas sem limitação, as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as

despesas com procedimentos legais ou gastos com honorários advocatícios e terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais, nas ações propostas pela Emissora ou contra elas intentadas, desde que para resguardar os Créditos Imobiliários, os CRI e os direitos e prerrogativas da Emissora definidos nos Documentos da Securitização e que sejam devidamente comprovadas, necessárias e razoáveis. Para fins de esclarecimento, as obrigações da Devedora não incluem despesas ou custos incorridos pela Emissora em virtude de, ou relativas a, outras operações de securitização realizadas pela Emissora.

14.5 O pagamento de qualquer indenização referida no item 14.4 acima deverá ser realizado pela Devedora à vista, em parcela única, mediante depósito na conta corrente a ser oportunamente indicada pela Emissora, conforme aplicável, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da data do recebimento pela Devedora de comunicação por escrito da Emissora nesse sentido indicando o montante a ser pago e acompanhada dos respectivos comprovantes de pagamento, observado ainda que tal valor será aplicado no pagamento dos CRI e em eventuais Despesas, conforme previsto neste Termo de Securitização e conforme cálculos efetuados pela Emissora.

Fundo de Despesas

14.5.1 Na primeira Data de Integralização, a Securitizadora reterá e descontará na Conta Centralizadora, por conta e ordem da Devedora, o montante total de R\$ 91.000,00 (noventa e um mil reais) ("Valor do Fundo de Despesas") para constituição do Fundo de Despesas.

14.5.2 Se eventualmente, os recursos do Fundo de Despesas vierem a ser inferiores a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), mediante comprovação, conforme notificação da Emissora à Devedora neste sentido, a Devedora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas, com o montante necessário para que os recursos nele existentes, após a recomposição, sejam, no mínimo, equivalentes ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, devidamente corrigido pelo IPCA, mediante depósito dos recursos necessários para a sua recomposição, em moeda corrente nacional, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED diretamente na Conta Centralizadora, devendo encaminhar extrato de comprovação da referida recomposição à Emissora com cópia ao Agente Fiduciário.

14.5.3 Os recursos da Conta Centralizadora, inclusive do Fundo de Despesas, estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário, nos termos deste Termo de Securitização, e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que deverão ser aplicados pela Emissora,

nos Investimentos Permitidos. Os resultados decorrentes dos Investimentos Permitidos integrarão automaticamente o Patrimônio Separado e, conforme o caso, o Fundo de Despesas, ressalvados à Emissora, na qualidade emissora dos CRI e, titular da Conta Centralizadora, os benefícios fiscais desses rendimentos.

14.5.4 Caso, após o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Securitização, ainda existam recursos no Fundo de Despesas, tais recursos deverão ser liberados, líquidos de tributos, pela Emissora, na qualidade de securitizadora e administradora da Conta Centralizadora, à Devedora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data do cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Securitização, ressalvados à Emissora, na qualidade de emissora dos CRI e titular das Contas Centralizadoras, os benefícios fiscais decorrentes dos rendimentos decorrentes dos Investimentos Permitidos.

CLÁUSULA QUINZE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL

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

15.2. Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil

15.2.1. Como regra geral, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, calculado com base na aplicação das seguintes alíquotas regressivas, de acordo com o prazo do investimento que originou os rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 a 360 dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e **(iv)** acima de 720 dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033 e artigo 65 da Lei 8.981).

15.2.2. Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de

investimento, instituição financeira, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

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

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

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

15.2.6. Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF.

15.2.7. Não obstante a dispensa de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL, à alíquota de 20% (vinte por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022. Há algumas exceções a essa regra geral, como as pessoas jurídicas de

seguros privados e das de capitalização, para as quais a alíquota da CSLL será de 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022, com base na Lei nº 14.183, de 14 de julho de 2021. Especificamente para os bancos de qualquer espécie, a alíquota da CSLL aplicável é de 25%, a partir de 1º de janeiro de 2022. As carteiras de fundos de investimentos, em regra, não estão sujeitas à tributação. Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades equiparadas, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

15.2.8. Pelo disposto no artigo 3º, parágrafos 8º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, com redação dada pelo artigo 2º da Medida Provisória nº 2.158, de 24 de agosto de 2001, as companhias securitizadoras de créditos imobiliários, nos termos da Medida Provisória 1.103, bem como as companhias securitizadoras de créditos financeiros e agrícolas, conforme regulamentação do CMN, podem deduzir as despesas da captação da base de cálculo do PIS e da COFINS. Assim, as securitizadoras apuram as citadas contribuições de forma semelhante às instituições financeiras, ou seja, pelo conceito de *spread*.

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

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

15.3. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

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

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

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

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

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

15.4. Imposto sobre Operações de Câmbio - IOF/Câmbio

15.4.1. Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução CMN 4.373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco

por cento), a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração.

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

15.5.1. As operações com CRI estão atualmente sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

CLÁUSULA DEZESSEIS – FATORES DE RISCO

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

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

16.3. Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, as demais informações contidas neste Termo de Securitização e em outros Documentos da Securitização, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

16.4. Para os efeitos desta seção, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora ou sobre a Devedora, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a

liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora ou da Devedora, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares desta Seção como possuindo também significados semelhantes.

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

16.6. Riscos Relacionados à Emissora

Os 5 (cinco) principais fatores de risco da Emissora estão listados abaixo. Para maiores informações acerca dos riscos aplicáveis à Emissora favor consultar o formulário de referência da Emissora, disponível no site da CVM (www.cvm.gov.br):

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

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

16.6.3. A Importância de uma Equipe Qualificada. A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado

pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de seus produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a capacidade de geração de resultado.

16.6.4. Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis. A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária, 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. Por exemplo, alterações na legislação tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada.

16.6.5. Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora. Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência no país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

16.7. Riscos Relacionados ao Mercado e à Operação de Securitização

16.7.1. Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI: O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários representados pela CCI na Conta Centralizadora, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares de CRI acarretará em prejuízos para os Titulares de CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora por conta e ordem do Patrimônio

Separado, conforme deliberado em Assembleia Geral pelos Titulares de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

16.7.2. Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores. A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora, da Devedora e dos créditos que lastreiam a Emissão. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, editar normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre a Emissora e/ou os CRI, bem como proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores.

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

16.7.4. Os Créditos Imobiliários constituem o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários, assim como qualquer atraso ou falha pela Emissora, ou a insolvência da Emissora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI. A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos

patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora, na forma prevista na Escritura de Emissão, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação destes, que poderão ser insuficientes para quitar as obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.

16.7.5. Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. A Emissora e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI, em caso de necessidade. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários, também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

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

16.8. Riscos Relacionados aos CRI e à Oferta Restrita

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

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

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

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

alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas quando de seu vencimento programado.

16.8.5. Risco do Quórum de Deliberação em Assembleia de Titulares de CRI. Ressalvados eventuais quóruns específicos, as deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas por Titulares de CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um da totalidade dos CRI em Circulação, em primeira ou segunda convocação. Os Investidores, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia Geral de Titulares de CRI, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral, os Investidores poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Gerais poderão ser afetadas negativamente em caso de grande pulverização dos CRI, o que pode levar a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI.

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

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

16.8.8. Os CRI somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados. Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados de valores mobiliários, depois de decorridos

90 (noventa) dias contados da data da respectiva subscrição, entre Investidores Qualificados, o que pode diminuir ainda mais a liquidez dos CRI no mercado secundário.

16.8.9. Não conversão da Medida Provisória 1.103 em lei. Caso a Medida Provisória 1.103 não seja convertida em lei em até 60 (sessenta dias), prorrogáveis uma vez por igual período, o Congresso Nacional deverá disciplinar por meio de decreto legislativo as relações jurídicas dela decorrentes. Ocorrendo tal hipótese, não é possível determinar como serão disciplinadas pelo referido decreto as relações jurídicas ocorridas durante a vigência da Medida Provisória 1.103.

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

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

16.8.12. O Relatório de classificação de risco dos CRI foi emitido somente para a integralização dos CRI e não será atualizado. O Relatório de classificação de risco dos CRI foi emitido no âmbito da Oferta Restrita para que os potenciais Titulares de CRI pudessem ter acesso a referida classificação de risco para sua decisão de investimento naquele momento específico. Referido relatório de classificação de risco não será atualizado em nenhuma periodicidade, máxima ou mínima. Para se realizar uma classificação de risco (*rating*), certos fatores relativos à Securitizadora e/ou à Devedora e/ou aos CRI são levados em consideração, tais como a condição financeira, administração e desempenho das sociedades e entidades envolvidas na operação, bem como as condições contratuais e regulamentares do título objeto da classificação. São analisadas, assim, as características dos CRI, bem como as

obrigações assumidas pela Securitizadora e/ou pela Devedora e os fatores político-econômicos que podem afetar a condição financeira da Securitizadora e da Devedora, dentre outras variáveis consideradas relevantes pela Agência de Classificação de Risco. Dessa forma, as avaliações representam uma opinião, no momento da emissão do respectivo relatório, quanto a diversos fatores, incluindo, quanto às condições da Devedora de honrar seus compromissos financeiros, tais como pagamento do principal e juros no prazo estipulado relativos à amortização e remuneração dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI.

Caso os referidos aspectos considerados para a realização da classificação de risco originalmente atribuída aos CRI se alterem de forma adversa e relevante ao longo da vigência dos CRI e uma vez que referida classificação de risco não será atualizada, não será possível que os Titulares de CRI verifiquem ou acompanhem eventuais alterações adversas e relevantes por meio de relatório de classificação de risco.

Adicionalmente, alguns dos principais investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas que condicionam seus investimentos em valores mobiliários a determinadas classificações de risco. A não realização de atualização do relatório de classificação de risco poderá, desse modo, limitar o mercado secundário para negociação dos CRI a entidades ou pessoas que não tenham como exigência para aquisição de valores mobiliários a classificação de risco do próprio valor mobiliário ou mesmo a classificação de risco da Devedora.

Conforme este Termo de Securitização, não haverá atualização trimestral do rating, conforme exclusão da obrigação de atualização trimestral, em consonância com Artigo 7º, parágrafo 7º da Instrução CVM 414. Caso venha a ser exigido por qualquer órgão regulador a atualização trimestral da classificação de risco dos CRI, os recursos do Patrimônio Separado, arcarão com custos e eventuais obrigações.

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

16.8.14. Risco de Estrutura: A Emissão tem o caráter de “operação estruturada”. Desta forma, pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte,

estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de certificados de recebíveis imobiliários, em situações de stress, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

16.9. Riscos dos Créditos Imobiliários

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

16.9.2. Riscos Relativos à Devedora e aos Créditos Imobiliários: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares de CRI decorrem diretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares de CRI.

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

16.10. Riscos Relacionados ao Ambiente Macroeconômico

16.10.1. Política Econômica do Governo Federal. O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso nas atividades da Emissora e da Devedora. As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas, envolveram no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras. A Emissora e a Devedora não têm controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevê-las. Os

negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora e/ou da Devedora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: **(i)** variação nas taxas de câmbio; **(ii)** controle de câmbio; **(iii)** índices de inflação; **(iv)** flutuações nas taxas de juros; **(v)** falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; **(vi)** racionamento de energia elétrica; **(vii)** instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e **(viii)** medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País. A Emissora e a Devedora não podem prever quais políticas serão adotadas pelo Governo Federal e se essas políticas afetarão negativamente a economia, os negócios ou desempenho financeiro do Patrimônio Separado e por consequência dos CRI.

16.10.2. Efeitos da Política Anti-Inflacionária. Historicamente, o Brasil enfrentou índices de inflação elevados. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíam para a incerteza econômica e aumentavam a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora, a Devedora e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão. Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que a Devedora não tenha capacidade de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o pagamento dos Titulares de CRI está baseado no pagamento pela Devedora, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

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

16.10.4. Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora e da Devedora. O Governo Federal tem o poder de implementar alterações no regime fiscal, que afetam a Emissora, a Devedora e seus ativos imobiliários. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora e/ou da Devedora, que poderão, por sua vez, afetar

adversamente os seus resultados. Não há garantias de que a Emissora ou a Devedora serão capazes de manter o fluxo de caixa se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

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

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

internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente emissão.

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

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

CLÁUSULA DEZESSETE – PUBLICIDADE

17.1. Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares de CRI deverão ser veiculados, na forma de comunicado, no jornal “Valor Econômico”, bem como na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://www.truesecuritizadora.com.br/fatos-relevantes/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado o estabelecido no artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações e as limitações impostas pela Instrução CVM 476 em relação à publicidade da oferta e os prazos legais, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ocorrência, sendo certo que a Emissora deverá comunicar aos Titulares de CRI a alteração dos meios de publicação dos atos e decisões

relativos aos CRI e, em ambos os casos, encaminhar tais publicações ao Agente Fiduciário e à B3.

17.2. A Securitizadora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas caso (i) notifique todos os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões; ou (iii) no caso de editais de convocação de Assembleias Gerais de Titulares de CRI, caso os titulares de todos os CRI em Circulação estejam presentes ou caso a Securitizadora encaminhe a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares de CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), o edital de convocação, cujas comprovações de envio valerão como ciência da publicação e (b) disponibilize na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://truesecuritizadora.com.br/documentos-societarios-true-securitizadora/>) o referido edital de convocação. O disposto nesta cláusula não inclui “atos e fatos relevantes”, que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM 44.

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

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

CLÁUSULA DEZOITO – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

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

18.2. Nos termos do parágrafo 1º, do artigo 25 da Medida Provisória 1.103, este Termo de Securitização também deverá ser registrado na B3, sendo certo que no momento de assinatura deste Termo de Securitização os procedimentos de registro ainda não foram determinados pela B3.

CLÁUSULA DEZENOVE – DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares de CRI, em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

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

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

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

19.5. As partes acordam de boa-fé e de livre vontade, inclusive os Titulares de CRI que a obrigação de indenizar descrita nos Documentos da Operação, quando imputável à Emissora, (i) abrangerá os danos diretos e comprovadamente causados de forma dolosa aos titulares de CRI, após confirmação de decisão judicial transitada em julgado; e (ii) será limitada ao montante correspondente à somatória das remunerações devidas à Emissora nos 2 (dois) meses imediatamente anteriores à ocorrência do dano.

19.6. As Partes reconhecem, desde já, que o presente Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 784 e seguintes do Código de Processo Civil e as obrigações nele contidas estão sujeitas a execução específica, sem que isso signifique renúncia a qualquer outra ação ou providência, judicial ou não, que objetive resguardar direitos decorrentes do presente Termo de Securitização.

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

19.8. A Securitizadora e o Agente Fiduciário concordam que o presente Termo de Securitização, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, nos termos da Lei 13.874, de 20 de dezembro de 2019, bem como na Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no Decreto 10.278, de 18 de março de 2020 e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelos cartórios e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

CLÁUSULA VINTE - COMUNICAÇÕES

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

(i) Se para a Emissora:

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição
CEP 04506-000
São Paulo – SP,
At: Arley Custódio Fonseca
Tel.: 11 30714475
E-mail: <middle@truesecuritizadora.com.br>; e
<financeiro@truesecuritizadora.com.br>

(ii) Se para o Agente Fiduciário:

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

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

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

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

21. CLÁUSULA VINTE UM – LEI APLICÁVEL E FORO

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



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

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

São Paulo, 14 de abril de 2022.

(as assinaturas seguem nas páginas seguintes)

(restante da página intencionalmente deixado em branco)



(Página de Assinatura 1/2 do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (Primeira) Série da 11ª (Décima Primeira) Emissão da True Securitizadora S.A." celebrado entre a True Securitizadora S.A. e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. em 14 de abril de 2022)

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



(Página de Assinatura 2/2 do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (Primeira) Série da 11ª (Décima Primeira) Emissão da True Securitizadora S.A." celebrado entre a True Securitizadora S.A. e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. em 14 de abril de 2022)

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

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Testemunhas:

Nome:

RG:

CPF:

Nome:

RG:

CPF:

ANEXO I

TABELA DE AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA E PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI

Número	Data de Pagamento de Remuneração	Pagamento de Juros Remuneratórios	Pagamento de Amortização	Incorpora Juros	Tai
1	31/05/2022	SIM	NÃO	NÃO	0,00%
2	30/06/2022	SIM	NÃO	NÃO	0,00%
3	29/07/2022	SIM	NÃO	NÃO	0,00%
4	31/08/2022	SIM	NÃO	NÃO	0,00%
5	30/09/2022	SIM	NÃO	NÃO	0,00%
6	31/10/2022	SIM	NÃO	NÃO	0,00%
7	30/11/2022	SIM	NÃO	NÃO	0,00%
8	30/12/2022	SIM	NÃO	NÃO	0,00%
9	31/01/2023	SIM	NÃO	NÃO	0,00%
10	28/02/2023	SIM	NÃO	NÃO	0,00%
11	31/03/2023	SIM	NÃO	NÃO	0,00%
12	28/04/2023	SIM	NÃO	NÃO	0,00%
13	31/05/2023	SIM	NÃO	NÃO	0,00%
14	30/06/2023	SIM	NÃO	NÃO	0,00%
15	31/07/2023	SIM	NÃO	NÃO	0,00%
16	31/08/2023	SIM	NÃO	NÃO	0,00%
17	29/09/2023	SIM	NÃO	NÃO	0,00%
18	31/10/2023	SIM	NÃO	NÃO	0,00%
19	30/11/2023	SIM	NÃO	NÃO	0,00%
20	29/12/2023	SIM	NÃO	NÃO	0,00%
21	31/01/2024	SIM	NÃO	NÃO	0,00%
22	29/02/2024	SIM	NÃO	NÃO	0,00%
23	28/03/2024	SIM	NÃO	NÃO	0,00%
24	30/04/2024	SIM	NÃO	NÃO	0,00%
25	31/05/2024	SIM	NÃO	NÃO	0,00%
26	28/06/2024	SIM	NÃO	NÃO	0,00%
27	31/07/2024	SIM	NÃO	NÃO	0,00%
28	30/08/2024	SIM	NÃO	NÃO	0,00%
29	30/09/2024	SIM	NÃO	NÃO	0,00%
30	31/10/2024	SIM	NÃO	NÃO	0,00%
31	29/11/2024	SIM	NÃO	NÃO	0,00%
32	31/12/2024	SIM	NÃO	NÃO	0,00%
33	31/01/2025	SIM	NÃO	NÃO	0,00%
34	28/02/2025	SIM	NÃO	NÃO	0,00%
35	31/03/2025	SIM	NÃO	NÃO	0,00%
36	30/04/2025	SIM	NÃO	NÃO	0,00%
37	30/05/2025	SIM	NÃO	NÃO	0,00%

38	30/06/2025	SIM	NÃO	NÃO	0,00%
39	31/07/2025	SIM	NÃO	NÃO	0,00%
40	29/08/2025	SIM	NÃO	NÃO	0,00%
41	30/09/2025	SIM	NÃO	NÃO	0,00%
42	31/10/2025	SIM	NÃO	NÃO	0,00%
43	28/11/2025	SIM	NÃO	NÃO	0,00%
44	31/12/2025	SIM	NÃO	NÃO	0,00%
45	30/01/2026	SIM	NÃO	NÃO	0,00%
46	27/02/2026	SIM	NÃO	NÃO	0,00%
47	31/03/2026	SIM	NÃO	NÃO	0,00%
48	30/04/2026	SIM	NÃO	NÃO	0,00%
49	29/05/2026	SIM	NÃO	NÃO	0,00%
50	30/06/2026	SIM	NÃO	NÃO	0,00%
51	31/07/2026	SIM	NÃO	NÃO	0,00%
52	31/08/2026	SIM	NÃO	NÃO	0,00%
53	30/09/2026	SIM	NÃO	NÃO	0,00%
54	30/10/2026	SIM	NÃO	NÃO	0,00%
55	30/11/2026	SIM	NÃO	NÃO	0,00%
56	31/12/2026	SIM	NÃO	NÃO	0,00%
57	29/01/2027	SIM	NÃO	NÃO	0,00%
58	26/02/2027	SIM	NÃO	NÃO	0,00%
59	31/03/2027	SIM	NÃO	NÃO	0,00%
60	30/04/2027	SIM	SIM	NÃO	50,00%
61	31/05/2027	SIM	NÃO	NÃO	0,00%
62	30/06/2027	SIM	NÃO	NÃO	0,00%
63	30/07/2027	SIM	NÃO	NÃO	0,00%
64	31/08/2027	SIM	NÃO	NÃO	0,00%
65	30/09/2027	SIM	NÃO	NÃO	0,00%
66	29/10/2027	SIM	NÃO	NÃO	0,00%
67	30/11/2027	SIM	NÃO	NÃO	0,00%
68	31/12/2027	SIM	NÃO	NÃO	0,00%
69	31/01/2028	SIM	NÃO	NÃO	0,00%
70	25/02/2028	SIM	NÃO	NÃO	0,00%
71	31/03/2028	SIM	NÃO	NÃO	0,00%
72	28/04/2028	SIM	SIM	NÃO	100,00%

ANEXO II

DECLARAÇÃO DA COMPANHIA SECURITIZADORA

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 12, Itaim Bibi, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Emissora**"), para fins de atender o que prevê os itens 4 e 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, na qualidade de Emissora da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários ("**CRI**") da 1ª (Primeira) Série da 11ª Emissão ("**Emissão**") da Emissora, declara, para todos os fins e efeitos que **(i)** verificou a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (Primeira) Série da 11ª Emissão da True Securitizadora S.A. celebrado nesta data; e **(ii)** foi instituído o Regime Fiduciário sobre **(a)** os créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; **(b)** os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora; e **(c)** os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) a (b), acima, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 14 de abril de 2022

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO III

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

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 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato devidamente representada na forma de seu estatuto social ("Agente Fiduciário"), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, na qualidade de Agente Fiduciário no âmbito da oferta pública dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") da 1ª (Primeira) Série da 11ª Emissão ("Emissão") da True Securitizadora S.A. ("Emissora"), declara, para todos os fins e efeitos que verificou a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (Primeira) Série da 11ª Emissão da True Securitizadora S.A. celebrado nesta data.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 14 de abril de 2022

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

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

ANEXO IV

DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato devidamente representada na forma de seu estatuto social ("Custodiante"), nomeada nos termos do "Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural" firmado em 14 de abril de 2022 com a **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00 ("Securitizadora" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente), **DECLARA**, que em 14 de abril de 2022 procedeu **(i)** nos termos do §4º do artigo 18 da Lei 10.931, à custódia da CCI e **(ii)** nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931, o registro da via original digital do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (Primeira) Série da 11ª Emissão da Securitizadora e sobre os quais a Securitizadora instituiu o Regime Fiduciário, conforme Cláusula Dez do Termo de Securitização.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 14 de abril de 2022

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

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO V

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

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

Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04.534-004

Cidade / Estado: São Paulo / SP

CNPJ nº: 36.113.876/0004-34

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

Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ

CPF nº: 001.362.577-20

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Número da Emissão: 11ª Emissão

Número da Série: 1ª

Emissor: True Securitizadora S.A.

Quantidade: 105.000 (cento e cinco mil) CRI

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

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 14 de abril de 2022

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

Nome:

Cargo:

ANEXO VI

EMISSIONES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 15	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 51.683.039,44	Quantidade de ativos: 51
Data de Vencimento: 17/02/2022	
Taxa de Juros: 5,97% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado pela Direcional Engenharia S.A. nas Notas Promissórias.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 22	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 52.500.000,00	Quantidade de ativos: 525
Data de Vencimento: 07/12/2027	
Taxa de Juros: 9,67% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - No que se refere a Convocação da nova AGT para deliberar sobre a substituição das 48 CCI, tendo em vista a não instalação da assembleia realizada em 23/11/2017, esclarecemos que foi realizada a AGT em 22/10/2018 tendo sido deliberado a substituição de CCI por novas CCI. Sobre este assunto, restam pendentes: e - 2º Aditamento à Escritura de Emissão de CCI, 3º Aditamento ao Termo de Securitização e 3º Aditamento ao Contrato de Cessão.	
Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos dos Contratos de Locação do Edifício Pátio Office e Pátio Limeira Shopping e do Contrato de Locação Complementar; (ii) Alienação Fiduciária dos imóveis objeto das matrículas nºs 32.880, 32.881, 10.365 e 42.254 do 2º Registro de Imóveis da Cidade de Limeira, Estado de São Paulo, bem como futuramente contará também com o imóvel objeto da matrícula 5.983 do 2º Registro de Imóveis da Cidade de Limeira, conforme cláusula 3.3 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis ("Imóvel Adicional"); (iii) Cessão fiduciária dos recebíveis oriundos da Restituição do Preço ou que venham a receber dos Locatários, decorrentes dos Contratos de Locação, que não integrem os Créditos Imobiliários, sendo certo que deve ser mantido na Conta Centralizadora o Fundo de Reserva em montante equivalente às próximas 2 (duas) parcelas da Amortização Programada dos CRI; (iv) Fiança prestada pela Grupo Fartura de Hortifruti Ltda no âmbito do Contrato de Cessão.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 42	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 274.000.000,00	Quantidade de ativos: 274
Data de Vencimento: 15/10/2034	
Taxa de Juros: 9,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de 500.000 cotas do fundo de investimento imobiliário FL3500 I ? FII, representando 100% das cotas do Fundo; (ii) Alienação Fiduciária do imóvel objeto da matrícula n.º 181.538, do	

4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo; e (iii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis decorrentes do Contrato de Locação do Imóvel, sob condição suspensiva, consistente na quitação do financiamento tomado pela TS-4 para a construção do Imóvel por meio da Cédula de Crédito Bancário de Abertura de Crédito para Construção nº 101.2186160-003012, emitida em 16 de novembro de 2011, conforme R.03 da matrícula nº 181.538, do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, bem como na liberação da cessão fiduciária que pesa sobre os Recebíveis.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 45	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50
Data de Vencimento: 22/03/2024	
Taxa de Juros: 8,55% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Comprovação da constituição da fiança bancária pela Cedente, em favor da True. Esta fiança poderá substituir a carta de fiança em vigor desde que observado os requisitos; - 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; - Cópia registrada no RTD de BH/MG, e São Paulo/SP do 3º Aditamento ao Contrato de Cessão; - Cópia registrada no RTD de BH/MG, e São Paulo/SP do novo Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Sublocação firmado em 24/07/2017; e - Relatório semestral do andamento da averbação da construção do Imóvel.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre créditos imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação dos Edifícios Seculus Business Center, Veneza, Ciala, Labor, Casa Paraíba, Galeria Ouvidor e do Contrato de Nova Locação; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da matrícula nº 22.860 do 4º Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG; (iii) Fiança prestada pela Semear Participações S.A. e pela Seculus Empreendimentos e Participações S.A.; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos da Sublocação do Contrato de Locação.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 47	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 68.400.000,00	Quantidade de ativos: 60
Data de Vencimento: 14/03/2031	
Taxa de Juros: 9,87% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Desde a Data de Desembolso até a conclusão do empreendimento: a) o Aval prestado por Yoshimi Morizono e a RS Morizono Empreendimentos e Participações Ltda. prestado na CCB; b) a Cessão Fiduciária de Recebíveis oriundos do contrato de locação; e c) a Hipoteca sobre o imóvel objeto da Matrícula 172.604 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Barueri-SP. Após a Conclusão do Empreendimento e a segregação da matrícula, até a integral quitação das Obrigações Garantidas (conforme definidas na CCB): a) a manutenção da Cessão Fiduciária de Recebíveis oriundos do contrato de locação; b) a Hipoteca objeto das matrículas nº 172.604 e 25.712 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP. Alternativamente, após a Conclusão do Empreendimento e desmembramento / individualização da matrícula do Empreendimento concluído, bem como cumpridas determinadas condições previstas no Contrato de Cessão, a exclusivo critério da Securitizadora, mediante comunicação dos Titulares de CRI em Assembleia de Titulares de CRI, a Hipoteca poderá ser substituída pela Alienação Fiduciária do Imóvel Garantia, a critério do Credor e mediante aprovação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia de Titulares de CRI, sobre 100% do	

Imóvel Garantia; As Garantias não terão prioridade para sua excussão, ficando a exclusivo critério da Securitizadora a escolha da ordem em que serão excutidas.

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 51	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 75.000.000,00	Quantidade de ativos: 75
Data de Vencimento: 20/01/2027	
Taxa de Juros: 10% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia da matrícula 212.338 Shopping do Barueri comprovando a Alienação Fiduciária e seu 1º aditamento em favor das beneficiárias; e - Cópia de todas as matrículas Shopping do Vale comprovando a Alienação Fiduciária e seu 1º aditamento em favor das beneficiárias.	
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: 56	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 88.333.335,10	Quantidade de ativos: 265

Data de Vencimento: 05/09/2028
Taxa de Juros: 9% a.a. na base 360.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: AGT de reestruturação e deliberação pelo descumprimentos abaixo em análise pelo investidor e suspensa até 09/04/2021 para fins de reestruturação da oferta: - Descumprimento da Razão de Garantia, referente aos meses de Agosto a Setembro de 2020 (desenquadrada) já que a AGT de 10/08/2020 deu waiver de janeiro de 2018 até o mês de Julho de 2020. Adicionalmente, está pendente a verificação da razão de garantia, referente ao mês de Março de 2021; - Descumprimento dos repasses dos Recebíveis; - Descumprimento do Fundo de Liquidez em 30/07/2020; - Descumprimento dos Índices Financeiros da Devedora ref. ao encerramento de 31/12/2019, uma vez que este item não estava contido na Ordem do Dia da AGT de 10/08/2020;
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas de SPEs detidas pela Devedora nas seguintes sociedades: Alta Villa Bom Jesus Empreendimentos Imobiliários Ltda., Cidade Verde São João Del Rey Empreendimentos Imobiliários Ltda., Gran Royale Ipatinga Empreendimentos Imobiliários Ltda., e Residencial Park Empreendimentos Imobiliários Ltda; (ii) Alienação Fiduciária de Ações detidas pela Devedora na Alta Villa Lavras Empreendimentos Imobiliários S.A., Cidade Verde Barbacena Loteamento S.A., C.S. Caxinguele e Sorte Loteamento S.A., Gran Park Bom Despacho Empreendimentos Imobiliários S.A., Gran Royale Betim Empreendimentos Imobiliários S.A., Gran Royale Igarapé Empreendimentos Imobiliários S.A., Gran Royale Lagoa Santa Empreendimento Imobiliário S.A., Gran Ville Igarapé Empreendimentos Imobiliários S.A., Horsth e Sorte Empreendimentos Imobiliários S.A., MGTV Empreendimentos Imobiliários S.A., Nova Congonhas Empreendimentos Imobiliários S.A., e Seculus Empreendimentos Gerais S.A; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis oriundos da comercialização de unidades, devendo ser mantida a razão mínima de 115% do valor das obrigações garantidas; (iv) Coobrigação da Gran Park Gran Viver Empreendimentos Imobiliários S.A.; (v) Cessão Fiduciária Fundo de Liquidez o qual deverá equivar no mínimo a duas vezes a média das próximas 12 parcelas de amortização programada e remuneração dos CRI até a data da última parcela de pagamento ou a data de resgate antecipado dos CRI.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 57	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 41.666.667,50	Quantidade de ativos: 125
Data de Vencimento: 05/09/2028	
Taxa de Juros: 10,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: AGT de reestruturação e deliberação pelo descumprimentos abaixo em análise pelo investidor e suspensão até 09/04/2021 para fins de reestruturação da oferta: - Descumprimento da Razão de Garantia, referente aos meses de Agosto a Setembro de 2020 (desenquadrada) já que a AGT de 10/08/2020 deu waiver de janeiro de 2018 até o mês de Julho de 2020. Adicionalmente, está pendente a verificação da razão de garantia, referente ao mês de Março de 2021; - Descumprimento dos repasses dos Recebíveis; - Descumprimento do Fundo de Liquidez em 30/07/2020; - Descumprimento dos Índices Financeiros da Devedora ref. ao encerramento de 31/12/2019, uma vez que este item não estava contido na Ordem do Dia da AGT de 10/08/2020;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas de SPEs detidas pela Devedora nas seguintes sociedades: Alta Villa Bom Jesus Empreendimentos Imobiliários Ltda., Cidade Verde São João Del Rey Empreendimentos Imobiliários Ltda., Gran Royale Ipatinga Empreendimentos Imobiliários Ltda., e Residencial Park Empreendimentos Imobiliários Ltda; (ii) Alienação Fiduciária de Ações detidas pela Devedora na Alta Villa Lavras Empreendimentos Imobiliários S.A., Cidade Verde Barbacena Loteamento S.A., C.S. Caxinguele e Sorte Loteamento S.A., Gran Park Bom Despacho Empreendimentos Imobiliários S.A., Gran Royale Betim Empreendimentos Imobiliários S.A., Gran Royale Igarapé Empreendimentos Imobiliários S.A., Gran Royale Lagoa Santa Empreendimento Imobiliário S.A., Gran Ville Igarapé Empreendimentos Imobiliários S.A., Horsth e Sorte Empreendimentos Imobiliários S.A., MGV Empreendimentos Imobiliários S.A., Nova Congonhas Empreendimentos Imobiliários S.A., e Seculus Empreendimentos Gerais S.A; (iii) Cessão Fiduciária de	

Recebíveis oriundos da comercialização de unidades, devendo ser mantida a razão mínima de 115% do valor das obrigações garantidas; (iv) Coobrigação da Gran Park Gran Viver Empreendimentos Imobiliários S.A.; (v) Cessão Fiduciária Fundo de Liquidez o qual deverá equivar no mínimo a duas vezes a média das próximas 12 parcelas de amortização programada e remuneração dos CRI até a data da última parcela de pagamento ou a data de resgate antecipado dos CRI.

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 Não Pecuniárias: - Quanto a Cópia da matrícula 34.359 e 70.698 constando o registro da AF e do 1º Aditamento da Alienação Fiduciária, a Devedora se manifestou no e-mail o interesse de solicitar a desoneração de tais imóveis da oferta, uma vez que vem sofrendo diversas exigências cartorárias quanto ao referido registro. Recebemos os laudos e os cálculos da Razão Mínima pela Securitizadora, atestando a razão de garantia mínima para autorização da desconstituição da garantia. Desta forma aguardamos o Edital de convocação da AGT (minuta em andamento) para deliberação ou não da desoneração acima.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Havan Lojas de Departamentos Ltda, Brashop S.A. Administradora de Shopping Center e Luciano Hang; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis descritos no anexo aos contratos de alienação fiduciária de imóveis (Imóveis Garantia); (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos de indenização por desapropriação ou sinistro dos Imóveis Garantia e dos recebíveis que sobejarem eventual excussão das alienações fiduciárias.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 62	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 104.000.000,00	Quantidade de ativos: 1040
Data de Vencimento: 14/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Quanto a Cópia da matrícula 34.359 e 70.698 constando o registro da AF e do 1º Aditamento da Alienação Fiduciária, a Devedora se manifestou no e-mail o interesse de solicitar a desoneração de tais imóveis da oferta, uma vez que vem sofrendo diversas exigências cartorárias quanto ao referido registro. Recebemos os laudos e os cálculos da Razão Mínima pela Securitizadora, atestando a razão de garantia mínima para autorização da desconstituição da garantia. Desta forma aguardamos o Edital de convocação da AGT (minuta em andamento) para deliberação ou não da desoneração acima.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Havan Lojas de Departamentos Ltda, Brashop S.A. Administradora de Shopping Center e Luciano Hang; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis descritos no anexo aos contratos de alienação fiduciária de imóveis (Imóveis Garantia); (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos de indenização por desapropriação ou sinistro dos Imóveis Garantia e dos recebíveis que sobejarem eventual excussão das alienações fiduciárias.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 73	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 140.000.000,00	Quantidade de ativos: 140000
Data de Vencimento: 23/05/2029	

Taxa de Juros: 5,7913% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
Garantias: (I) Fiança Bancária contratada junto ao Banco Itaú Unibanco S.A. pela NOVA I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII para garantir o pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRIs, até o valor de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões).

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

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 119	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000

Data de Vencimento: 19/02/2025
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.
Status: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
Garantias: (i) o Aval consubstanciados por duas pessoas físicas no âmbito da CCB; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis objeto das matrículas elencadas no Anexo I do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças; (iii) o Fundo de Despesas; e (iv) o Fundo de Liquidez.

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 143	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.214.253,34	Quantidade de ativos: 40214
Data de Vencimento: 25/06/2025	
Taxa de Juros: IGP-M + 7,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendência Não Pecuniária: - Demonstrações Financeiras da Emissora, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, referente ao ano de 2020.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; e (iii) O Fundo de Liquidez e o Fundo de Despesa foi constituído do pagamento da parcela do Preço de Aquisição do Contrato de Cessão.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 144	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.418.622,37	Quantidade de ativos: 7418
Data de Vencimento: 25/07/2025	
Taxa de Juros: IGP-M + 22% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendência Não Pecuniária: - Demonstrações Financeiras da Emissora, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, referente ao ano de 2020.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; e (iii) O Fundo de Liquidez e o Fundo de Despesa foi constituído do pagamento da parcela do Preço de Aquisição do Contrato de Cessão.	

Emissora: True Securitizadora S.A
--

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

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

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

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

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

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 160	Emissão: 1

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 164	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 130.000.000,00	Quantidade de ativos: 130000
Data de Vencimento: 26/08/2021	
Taxa de Juros: 102,5% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Memória de cálculo do Índice Financeiro da Fiadora com todas as rubricas necessárias, referente ao 2º Semestre de 2020; e - Declaração de Cumprimento das Obrigações constantes na Escritura de Debêntures assinada por um Diretor da 3Z Realty e da EMS S.A, referente ao ano de 2020.	
Garantias: Com exceção do Regime Fiduciário, os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Não obstante o acima disposto, em relação aos Créditos Imobiliários, a Fiadora EMS S.A. outorgou Fiança para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas	

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 169	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 240.000.000,00	Quantidade de ativos: 240000
Data de Vencimento: 20/11/2023	
Taxa de Juros: 101% do CDI.	
Status: ATIVO	

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 172	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.390.411,80	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 28/10/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das matrículas dos Imóveis dos Lotes 01 e 02, comprovando os registros da Contratos de Venda e Compra e a Alienação Fiduciária em garantia dos Créditos Imobiliários, na forma da cl. 8.3 do TS, cuja obrigação venceu em 28/09/2019; - 1 via original assinada do 2º Aditamento à Escritura de Emissão de CCI, conforme AGT 24/06/2019 para fins de registro das CCIs na B 3 e custódia física legal; - Cópia registrada no RTD - SP/SP e SP/Indaiatuba do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT 24/06/2019; e - Minuta do aditamento ao documento da oferta (Cessão) refletindo as deliberações da AGT de 09/10/2020 para fins de análise e implantação.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores, sendo estes últimos a Longitude Desenvolvimento Imobiliário Ltda, a Meridiano Participações Ltda e 4 pessoas físicas, responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; (iii) Fundo de Liquidez (equivalente a 01 (uma) parcela de amortização e remuneração dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino); (iv) Fundo de Despesas que deverá conter o valor mínimo de R\$ 30.000,00; e (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 173	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 2.397.260,51	Quantidade de ativos: 2500
Data de Vencimento: 28/10/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das matrículas dos Imóveis dos Lotes 01 e 02, comprovando os registros da Contratos de Venda e Compra e a Alienação Fiduciária em garantia dos Créditos Imobiliários, na forma da cl. 8.3 do TS, cuja obrigação venceu em 28/09/2019; - 1 via original assinada do 2º Aditamento à Escritura de Emissão de CCI, conforme AGT 24/06/2019 para fins de registro das CCIs na B 3 e custódia física legal; - Cópia registrada no RTD - SP/SP e SP/Indaiatuba do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT 24/06/2019; e - Minuta do aditamento ao documento da oferta (Cessão) refletindo as deliberações da AGT de 09/10/2020 para fins de análise e implantação.	
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: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das matrículas dos Imóveis dos Lotes 01 e 02, comprovando os registros da Contratos de Venda e Compra e a Alienação Fiduciária em garantia dos Créditos Imobiliários, na forma da cl. 8.3 do TS, cuja obrigação venceu em 28/09/2019; - 1 via original assinada do 2º Aditamento à Escritura de Emissão de CCI, conforme AGT 24/06/2019 para fins de registro das CCIs na B 3 e custódia física legal; - Cópia registrada no RTD - SP/SP e SP/Indaiatuba do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT 24/06/2019; e - Minuta do aditamento ao documento da oferta (Cessão) refletindo as deliberações da AGT de 09/10/2020 para fins de análise e implantação.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores, sendo estes últimos a Longitude Desenvolvimento Imobiliário Ltda, a Meridiano Participações Ltda e 4 pessoas físicas, responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; (iii) Fundo de Liquidez (equivalente a 01 (uma) parcela de amortização e remuneração dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino); (iv) Fundo de Despesas que deverá conter o valor mínimo de R\$ 30.000,00; e (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 189	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.000.000,00	Quantidade de ativos: 11000
Data de Vencimento: 06/04/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração assinada pelo Diretor da Emissora atestando que permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Securitização e acerca de não ocorrência de qualquer hipótese de vencimento antecipado e que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social; - 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); - Cópia dos Contratos Imobiliários Garantia que tenham sido firmados; 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 - 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.	
Garantias: (i) Fiança, (ii) Coobrigação da Cedente e das Fiadoras, (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel Compartilhada, (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: True Securitizadora S.A
Ativo: CRI

Série: 191	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 230.000.000,00	Quantidade de ativos: 230000
Data de Vencimento: 23/10/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia de algumas matrículas constando os registros da Alienação Fiduciária, pois recebemos parcialmente as matrículas, cujo novo prazo venceu em 01/04/2021; e - Via original do 3º Aditamento ao Termo de Securitização tendo em vista a alteração da razão de garantia, objeto da AGT de Março 2020.	
Garantias: Com exceção do Fundo de Reserva, não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoas, sobre os CRI, que gozarão das garantias que integrarem os Créditos Imobiliários, os quais contarão com as Alienações Fiduciárias, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 192	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.600.000,00	Quantidade de ativos: 18600
Data de Vencimento: 12/03/2032	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 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; e - Minutas aos documentos da oferta alterando os prazos deliberados na AGT de 04/06/2020.	
Garantias: Regime Fiduciário, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Coobrigação, Fiança, Alienação Fiduciária de Cotas, Fundo de Obras e o Fundo de Liquidez	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 193	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 250.000.000,00	Quantidade de ativos: 250000
Data de Vencimento: 04/07/2025	
Taxa de Juros: 104% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da matrícula (44.033), comprovando a titularidade do imóvel no nome da Cedente (WB); - Cópia registrada do 2º aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; E - Via original ou eletrônica assinada digital do 5º Aditamento ao TS, objeto da AGT de setembro de 2020.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI tampouco sobre o Crédito Imobiliário.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 208	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 107.000.000,00	Quantidade de ativos: 107000
Data de Vencimento: 13/12/2035	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,9% a.a. na base 252.	

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendentes: - Cópia registrada no RTD SP do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão; e - Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel, devidamente registrado no RI competente.
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou fidejussórias, sobre os CRI que contarão com as garantias dos créditos imobiliários, quais sejam: Alienação Fiduciária de Imóveis.

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 212	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 16/02/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 4,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Garantia Fidejussória; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 215	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 38.000.000,00	Quantidade de ativos: 380
Data de Vencimento: 22/08/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Contará com as garantias constituídas no âmbito da emissão das Debêntures, sendo (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; e (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 216	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.815.000,00	Quantidade de ativos: 16815
Data de Vencimento: 20/07/2028	
Taxa de Juros: IGP-M + 8,3% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: São (i) a Alienação Fiduciária; (ii) a Cessão Fiduciária; e (iii) o Fundo de Reserva.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 217	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 75.000.000,00	Quantidade de ativos: 7500
Data de Vencimento: 30/12/2021	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 2º Aditamento ao Instrumento de Caução firmado 24 de Agosto de 2020, devidamente registrado; - Minutas de aditamento aos Documentos da Operação para atualizar a relação de imóveis da garantia da operação, bem como o fluxo de amortização alterado na AGT realizada em 23 de novembro de 2020; - Matrículas de 01 Unidade Garagem 1 oriundas do Instrumento de Caução, contendo o devido registro do Instrumento do Caução, 1º Aditamento e 2º Aditamento e 3º Aditamento do Caução; - Matrículas de 02 Unidades Escritório Mata Atlântica oriundas do Instrumento de Caução, contendo o devido registro do Instrumento do Caução, 1º Aditamento, 2º Aditamento e 3º Aditamento do Caução; - Matrículas de 150 Unidades Hoteleiras oriundas do Instrumento de Caução, contendo o devido registro do Instrumento do Caução, 1º Aditamento e 2º Aditamento e 3º Aditamento do Caução; - Matrículas (Suítes 21), contendo o registro da AF de Imóvel (Suítes 21); - Matrículas (Suítes 22, exceto unidade 1048), contendo o registro da AF de Imóvel, 1º Aditamento e 2º Aditamento a AF de Imóvel; - 2º Aditamento a AF de Imóveis Suítes 22 (antiga 67), desconsiderando a unidade 1048 que foi vendida, devidamente assinada e registrada no RGI competente; - 2º Escritura de Debêntures, devidamente assinado e registrado no RTD; e - 3º Aditamento Caução, devidamente assinado e registrada no RGI competente.	
Garantias: (i) Caução; (ii) Alienação Fiduciária de 66 Suítes; (iv) Promessa de Alienação Fiduciária de Imóvel; e (iii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 220	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 24/07/2029	
Taxa de Juros: IGP-M + 8,15% a.a. na base 360. IPCA + 8,25% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 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. - Destinação de Recursos: Período de 01.2021 a 03.2021: Relatório de Destinação de Recursos, acompanhados dos documentos comprobatórios, tais como cronograma de avanço de obras dos Empreendimento Alvo, Relatório de Medição de Obras e os arquivos no formato "XML".	
Garantias: (i) Aval na Cédula; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Alienação Fiduciária de Quotas, sendo os itens ii e iii compartilhados entre os CRI da 221ª e 222ª séries da Emissora.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 221	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 24/07/2029	
Taxa de Juros: IGP-M + 8,15% a.a. na base 360. IPCA + 8,25% a.a. na base 360.	

Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 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. - Destinação de Recursos: Período de 01.2021 a 03.2021: Relatório de Destinação de Recursos, acompanhados dos documentos comprobatórios, tais como cronograma de avanço de obras dos Empreendimento Alvo, Relatório de Medição de Obras e os arquivos no formato "XML".	
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: IGP-M + 8,15% a.a. na base 360. IPCA + 8,25% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 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. - Destinação de Recursos: Período de 01.2021 a 03.2021: Relatório de Destinação de Recursos, acompanhados dos documentos comprobatórios, tais como cronograma de avanço de obras dos Empreendimento Alvo, Relatório de Medição de Obras e os arquivos no formato "XML".	
Garantias: (i) o Aval; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, sendo os itens ii e iii compartilhados entre os CRI da 220ª e 221ª séries da Emissora.	

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 226	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 65.000.000,00	Quantidade de ativos: 650
Data de Vencimento: 24/12/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: (i) Comprovação dos registros dos seguintes contratos (a) Cópia registrada do 1º Aditamento ao Contrato de Garantias, que teve por objeto a alteração das características das Debêntures; (b) Cópia registrada no RTD SP do 1º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, que teve por objeto a alteração das características das Debêntures; e (prazo final 21/01/2021) (ii) Via original assinada completa da AGT de 13/03/2020. (prazo final 21/01/2021) (iii) Celebração do Aditamento ao Documentos da Operação para atualização das condições	

alteradas pela AGT de 07/12/2020. (iv) Prorrogação do prazo para constituição das novas garantias, previsto na AGCRI 27.10 até 26 de fevereiro de 2020, período no qual o Depósito permanecerá depositado na Conta Centralizadora da Emissão; e - Status quanto as assinaturas e registros dos documentos societários integrantes da Reorganização Societária, incluindo, mas não se limitando, (i) aos 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; (ii) e Reestabelecimento da garantia de AF de Cotas da Turquesa; (iii) aditamento ao TS e a Escritura de Deb 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: - Cópia do aditamento semestral do Contrato de Locação Complementar, para fins de atualização das locações vigentes do lastro da operação referente a Julho de 2020 e Dezembro de 2020.	
Garantias: Em conjunto, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e o Fundo de Despesas, já que as AF de Quotas e Ações foram liberadas em função da ocorrência dos registros da AF dos Imóveis nos termos da operação.	

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

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 232	Emissão: 1

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

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 235	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 160.000.000,00	Quantidade de ativos: 160000
Data de Vencimento: 15/12/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Atualizadas: - Verificamos que na DF da Devedora constou que o Agente Fiduciário é responsável pelo cálculo dos Índices Financeiros, conforme página 48 da DF. No entanto, na Escritura de Debêntures, cláusula 5.1.2 (p) e o Termo de Securitização 6.2.4 (p), é claro que a obrigação de cálculo/apuração dos índices financeiros é devida pelo Auditor Independente para fins de acompanhamento pela Securitizadora e não pelo Agente Fiduciário. Arquivamos as DF e o cálculo dos índices financeiros em excel, onde não há clara a identificação de que o Auditor Independente tenha procedido com os cálculos. Enviamos à Securitizadora pedidos de esclarecimentos junto à Devedora, para fins de retificação de sua DF, de forma que aguardamos da Devedora a retificação acima junto às suas DF/ índices financeiros; e - Cópia registrada do 2ª Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, tendo em vista a alteração da alínea ?p? da Cláusula 5.1.2, nos termos aprovados na AGT de 08/12/2020.	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoas sobre os CRI.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 237	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.500.000,00	Quantidade de ativos: 15500
Data de Vencimento: 05/11/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendência: - Cópia das matrículas dos imóveis em garantia comprovando o registro do 1º e 2º Aditamento à AF que, segundo informado pela Devedora, faltava apenas o pagamento de emolumentos e estava sendo tratado pelo investidor Eduardo Cazassa

Garantias: As garantias são as seguintes: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fundo de Liquidez; e (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 238	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 118.000.000,00	Quantidade de ativos: 118000
Data de Vencimento: 05/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 5,0508% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
<p>Inadimplementos no período: Pendentes: - 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; - Comprovação do início da construção, caracterizada pelo início da escavação do terreno e da colocação de paredes de contenção no todo ou em parte no terreno, do Projeto Imobiliário no Imóvel, devidamente atestado por consultor/empresa de engenharia; - Status da obtenção da aprovação do Projeto Imobiliário. Sendo claro que, após a emissão do alvará de aprovação e execução, deverá ser enviado Relatório Mensal de Acompanhamento de Obras; - Via original do 2º Aditamento a Escritura de Debêntures, devidamente registrado na JUCESP, vez que o Custodiante deve fazer a custódia da via original nos termos dos documentos da oferta; - Via original do Contrato de Cessão Fiduciária, e seus 1º e 2º Aditamentos Semestrais, contendo o devido registro no RTD, vez que o Custodiante deve fazer a custódia da via original nos termos dos documentos da oferta; - Via original do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrada, vez que o Custodiante deve fazer a custódia da via original nos termos dos documentos da oferta; - Confirmação de que há ou não há necessidade de Aditar o Contrato de Cessão Fiduciária, visando a incluir eventuais novos Direitos Emergentes de Exploração do Projeto Imobiliário; - 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.</p>	
<p>Garantias: Serão constituídas as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações.</p>	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 239	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 82.000.000,00	Quantidade de ativos: 82000
Data de Vencimento: 05/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
<p>Inadimplementos no período: Pendentes: - 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; - Comprovação do início da construção, caracterizada pelo início da escavação do terreno e da colocação de paredes de contenção no todo ou em parte no terreno, do Projeto Imobiliário no Imóvel, devidamente atestado por consultor/empresa de engenharia; - Status da obtenção da aprovação do Projeto Imobiliário. Sendo claro que, após a emissão do alvará de aprovação e execução, deverá ser enviado Relatório Mensal de Acompanhamento de Obras; - Via original do 2º Aditamento a Escritura de Debêntures, devidamente registrado na JUCESP, vez que o Custodiante deve fazer a custódia da via original nos termos dos documentos da oferta; - Via original do Contrato de Cessão Fiduciária, e seus 1º e 2º Aditamentos Semestrais, contendo o devido registro no RTD, vez que o Custodiante deve fazer a custódia da via original nos termos dos documentos da oferta; - Via original do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrada, vez que o Custodiante deve fazer a custódia da via original nos termos dos documentos da oferta; - Confirmação de que há ou não há necessidade de Aditar o Contrato de Cessão Fiduciária,</p>	

visando a incluir eventuais novos Direitos Emergentes de Exploração do Projeto Imobiliário; - 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.

Garantias: Serão constituídas as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 240	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 118.000.000,00	Quantidade de ativos: 118000
Data de Vencimento: 05/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 5,0508% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
<p>Inadimplementos no período: Pendentes: - 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; - Comprovação do início da construção, caracterizada pelo início da escavação do terreno e da colocação de paredes de contenção no todo ou em parte no terreno, do Projeto Imobiliário no Imóvel, devidamente atestado por consultor/empresa de engenharia; - Status da obtenção da aprovação do Projeto Imobiliário. Sendo claro que, após a emissão do alvará de aprovação e execução, deverá ser enviado Relatório Mensal de Acompanhamento de Obras; - Via original do 2º Aditamento a Escritura de Debêntures, devidamente registrado na JUCESP, vez que o Custodiante deve fazer a custódia da via original nos termos dos documentos da oferta; - Via original do Contrato de Cessão Fiduciária, e seus 1º e 2º Aditamentos Semestrais, contendo o devido registro no RTD, vez que o Custodiante deve fazer a custódia da via original nos termos dos documentos da oferta; - Via original do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrada, vez que o Custodiante deve fazer a custódia da via original nos termos dos documentos da oferta; - Confirmação de que há ou não há necessidade de Aditar o Contrato de Cessão Fiduciária, visando a incluir eventuais novos Direitos Emergentes de Exploração do Projeto Imobiliário; - 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.</p>	
<p>Garantias: São as garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações.</p>	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 241	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 82.000.000,00	Quantidade de ativos: 82000
Data de Vencimento: 05/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
<p>Inadimplementos no período: Pendentes: - 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; - Comprovação do início da construção, caracterizada pelo início da escavação do terreno e da colocação de paredes de contenção no todo ou em parte no terreno, do Projeto Imobiliário no Imóvel, devidamente atestado por consultor/empresa de engenharia; - Status da obtenção da aprovação do Projeto Imobiliário. Sendo claro que, após a emissão do alvará de aprovação e execução, deverá ser enviado Relatório Mensal de Acompanhamento de Obras; - Via original do 2º Aditamento a Escritura de Debêntures, devidamente registrado na JUCESP, vez que o Custodiante deve fazer a custódia da via original nos termos dos documentos da oferta; - Via original do Contrato de Cessão Fiduciária, e seus 1º e 2º Aditamentos Semestrais, contendo o devido registro no RTD, vez que o Custodiante deve fazer a custódia da via original nos termos dos documentos da oferta; - Via original do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrada, vez que o Custodiante deve fazer a custódia da via original nos termos dos documentos da oferta; - Confirmação de que há ou não há necessidade de Aditar o Contrato de Cessão Fiduciária,</p>	

visando a incluir eventuais novos Direitos Emergentes de Exploração do Projeto Imobiliário; - 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.

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: IGP-M + 6% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Fundo de Reserva.	

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 246	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 88.750.000,00	Quantidade de ativos: 88750
Data de Vencimento: 19/12/2029	
Taxa de Juros: CDI + 1,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências oriundas da AGT realizada em 17/08/2020: - 1º Aditamento a Cessão Fiduciária, devidamente assinada; - 1º Aditamento à Emissão de CCI; - 1º Aditamento a Escritura de Debêntures, devidamente assinado; e - 1º Aditamento ao Termo de Securitização, devidamente assinado.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Ações/Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iv) Fiança.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 247	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 232.000.000,00	Quantidade de ativos: 232000
Data de Vencimento: 19/12/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da 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, referente ao ano de 2020; - Relatório mensal de acompanhamento da Devedora G.C. Part elaborado pela Almeida Junior Shopping Centers S.A, referente ao mês de Março de 2021 e - Pendências oriundas da AGT realizada em 17/08/2020 (i) Aditamento aos documentos da operação para prever as matérias aprovadas na AGT.

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 248	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 84.250.000,00	Quantidade de ativos: 84250
Data de Vencimento: 19/01/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: - Confirmação se ocorreu o não registro e/ou averbação da construção do imóvel, na sua referida matrícula; - Cópia da Apólice de Seguro Patrimonial do Imóvel em Locação (Canindé 4.673); - 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; - Cópia do Contrato de Cessão de Créditos, devidamente registrado no RTD de SP/SP;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (i) Fundo de Reserva.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 252	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 62.500.000,00	Quantidade de ativos: 62500
Data de Vencimento: 09/12/2039	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,45% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Fundo de Reserva; e (v) Fundo de Despesas.	

Emissora: True Securitizadora S.A
--

Ativo: CRI	
Série: 253	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 62.500.000,00	Quantidade de ativos: 62500
Data de Vencimento: 09/12/2039	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,45% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Fundo de Reserva; e (v) Fundo de Despesas.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 254	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 06/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências: - Comprovação da vinculação dos CEPAC ao Imóvel JK nos termos da cl. 2.1. "iii" do Contrato de CF; em 18/12/2020 recebemos relatório do escritório que assessora a Devedora quanto ao processo de vinculação dos CEPAC, onde relata, entre outros, que Em 1º de dezembro, a SP Urbanismo informou que o processo foi instruído, ultrapassando a etapa de checklist, e, em 14 de dezembro, a SP Urbanismo solicitou ao Banco do Brasil o bloqueio dos CEPACs que serão vinculados.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel JK com a vinculação da CEPAC sob o referido imóvel, Cessão Fiduciária de CEPAC sob condição resolutiva, e Alienação Fiduciária de Ações ou Quotas de emissão da SPE titular do Imóvel JK os quais passarão a integrar (em conjunto) as garantias da emissão tão logo comprovada a formalização e a constituição de tais Garantias Reais na forma da cláusula 5.3 do Termo de Securitização.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 255	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 2000
Data de Vencimento: 06/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências: - Comprovação da vinculação dos CEPAC ao Imóvel JK nos termos da cl. 2.1. "iii" do Contrato de CF; em 18/12/2020 recebemos relatório do escritório que assessora a Devedora quanto ao processo de vinculação dos CEPAC, onde relata, entre outros, que Em 1º de dezembro, a SP Urbanismo informou que o processo foi instruído, ultrapassando a etapa de checklist, e, em 14 de dezembro, a SP Urbanismo solicitou ao Banco do Brasil o bloqueio dos CEPACs que serão vinculados.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel JK com a vinculação da CEPAC sob o referido imóvel, Cessão Fiduciária de CEPAC sob condição resolutiva, e Alienação Fiduciária de Ações ou Quotas de emissão da SPE titular do Imóvel JK os quais passarão a integrar (em conjunto) as garantias da emissão tão logo comprovada a formalização e a constituição de tais Garantias Reais na forma da cláusula 5.3 do Termo de Securitização.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	

Série: 256	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 06/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovação da vinculação dos CEPAC ao Imóvel JK nos termos da cl. 2.1. "iii" do Contrato de CF; em 18/12/2020 recebemos relatório do escritório que assessora a Devedora quanto ao processo de vinculação dos CEPAC, onde relata, entre outros, que Em 1º de dezembro, a SP Urbanismo informou que o processo foi instruído, ultrapassando a etapa de checklist, e, em 14 de dezembro, a SP Urbanismo solicitou ao Banco do Brasil o bloqueio dos CEPACs que serão vinculados.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel JK com a vinculação da CEPAC sob o referido imóvel, Cessão Fiduciária de CEPAC sob condição resolutiva, e Alienação Fiduciária de Ações ou Quotas de emissão da SPE titular do Imóvel JK os quais passarão a integrar (em conjunto) as garantias da emissão tão logo comprovada a formalização e a constituição de tais Garantias Reais na forma da cláusula 5.3 do Termo de Securitização.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 257	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 06/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovação da vinculação dos CEPAC ao Imóvel JK nos termos da cl. 2.1. "iii" do Contrato de CF; em 18/12/2020 recebemos relatório do escritório que assessora a Devedora quanto ao processo de vinculação dos CEPAC, onde relata, entre outros, que Em 1º de dezembro, a SP Urbanismo informou que o processo foi instruído, ultrapassando a etapa de checklist, e, em 14 de dezembro, a SP Urbanismo solicitou ao Banco do Brasil o bloqueio dos CEPACs que serão vinculados.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel JK com a vinculação da CEPAC sob o referido imóvel, Cessão Fiduciária de CEPAC sob condição resolutiva, e Alienação Fiduciária de Ações ou Quotas de emissão da SPE titular do Imóvel JK os quais passarão a integrar (em conjunto) as garantias da emissão tão logo comprovada a formalização e a constituição de tais Garantias Reais na forma da cláusula 5.3 do Termo de Securitização.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 258	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 06/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovação da vinculação dos CEPAC ao Imóvel JK nos termos da cl. 2.1. "iii" do Contrato de CF; em 18/12/2020 recebemos relatório do escritório que assessora a Devedora quanto ao processo de vinculação dos CEPAC, onde relata, entre outros, que Em 1º de dezembro, a SP Urbanismo informou que o processo foi instruído, ultrapassando a etapa de checklist, e, em 14 de dezembro, a SP Urbanismo solicitou ao Banco do Brasil o bloqueio dos CEPACs que serão vinculados.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel JK com a vinculação da CEPAC sob o referido imóvel, Cessão Fiduciária de CEPAC sob condição resolutiva, e Alienação Fiduciária de Ações ou Quotas de emissão da SPE titular do Imóvel JK os quais passarão a integrar	

(em conjunto) as garantias da emissão tão logo comprovada a formalização e a constituição de tais Garantias Reais na forma da cláusula 5.3 do Termo de Securitização.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 259	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 06/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovação da vinculação dos CEPAC ao Imóvel JK nos termos da cl. 2.1. "iii" do Contrato de CF; em 18/12/2020 recebemos relatório do escritório que assessora a Devedora quanto ao processo de vinculação dos CEPAC, onde relata, entre outros, que Em 1º de dezembro, a SP Urbanismo informou que o processo foi instruído, ultrapassando a etapa de checklist, e, em 14 de dezembro, a SP Urbanismo solicitou ao Banco do Brasil o bloqueio dos CEPACs que serão vinculados.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel JK com a vinculação da CEPAC sob o referido imóvel, Cessão Fiduciária de CEPAC sob condição resolutiva, e Alienação Fiduciária de Ações ou Quotas de emissão da SPE titular do Imóvel JK os quais passarão a integrar (em conjunto) as garantias da emissão tão logo comprovada a formalização e a constituição de tais Garantias Reais na forma da cláusula 5.3 do Termo de Securitização.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 261	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 18/10/2024	
Taxa de Juros: IGP-M + 12% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Cópia da apólice de seguro patrimonial dos Imóveis em garantia, constando endosso à Securitizadora, conforme cláusula 10.1 (g) da Alienação Fiduciária de Imóveis.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Fiança; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas IPTU; e (vi) Fundo de Despesas.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 263	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 09/12/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Cópia da matrícula (terreno) nº 31.141 constando o registro da garantia.	
Garantias: (I) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iii) Cessão Fiduciária.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 269	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 14.160.000,00	Quantidade de ativos: 14160
Data de Vencimento: 25/02/2030	

Taxa de Juros: IGP-M + 10,5% a.a. na base 360.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; e (iii) Cessão Fiduciária.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 270	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 39.521.556,75	Quantidade de ativos: 27500
Data de Vencimento: 09/12/2029	
Taxa de Juros: IGP-M + 7,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóvel; e (iii) Coobrigação.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 271	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 44.948.000,00	Quantidade de ativos: 44948
Data de Vencimento: 12/08/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 6,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência Não Pecuniária: - Cópia dos Contratos de Cessão de Créditos (Gátria I e Gátria II), devidamente registrados no RTD de SP/SP.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fundo de Contingências.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 272	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.932.000,00	Quantidade de ativos: 7932
Data de Vencimento: 12/08/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 41,89% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência Não Pecuniária: - Cópia dos Contratos de Cessão de Créditos (Gátria I e Gátria II), devidamente registrados no RTD de SP/SP.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fundo de Contingências.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 277	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 203.045.000,00	Quantidade de ativos: 203045
Data de Vencimento: 20/12/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 4,95% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendentes: - Cópia autenticada do Livro de Registro de Debêntures Nominativas, comprovando o registro da titularidade das Debêntures em nome da True Securitizadora, e devidamente registrado no JUCESP constando as condições essenciais da Emissão de Debêntures; - Cópia autenticada do Livro de Registro de	

Transferência Debêntures Nominativas, comprovando o registro da titularidade das Debêntures em nome da True Securitizadora, e devidamente registrado no JUCESP constando as condições essenciais da Emissão de Debêntures; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado no RTD de Balneário Camboriú/SC; - Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária para constar os direitos creditórios detidos em razão da titularidade da Conta Corrente BC em face do Banco Depositário, e todos os montantes nela depositados ou a serem depositados, independentemente de onde se encontrem, inclusive em trânsito ou em processo de compensação bancária (Direito Creditórios Conta Vinculada BC); - Boletins de Subscrição das Debêntures; e Nos termos da AGT de 11/08/2020 e 17/08/2020 aguardamos os aditamentos aos documentos ad oferta (Termo de Securitização, Escritura de Debêntures e Contrato de Cessão Fiduciária).

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: Pendentes: - Cópia autenticada do Livro de Registro de Debêntures Nominativas, comprovando o registro da titularidade das Debêntures em nome da True Securitizadora, e devidamente registrado no JUCESP constando as condições essenciais da Emissão de Debêntures; - Cópia autenticada do Livro de Registro de Transferência Debêntures Nominativas, comprovando o registro da titularidade das Debêntures em nome da True Securitizadora, e devidamente registrado no JUCESP constando as condições essenciais da Emissão de Debêntures; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado no RTD de Balneário Camboriú/SC; - Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária para constar os direitos creditórios detidos em razão da titularidade da Conta Corrente BC em face do Banco Depositário, e todos os montantes nela depositados ou a serem depositados, independentemente de onde se encontrem, inclusive em trânsito ou em processo de compensação bancária (Direito Creditórios Conta Vinculada BC); - Boletins de Subscrição das Debêntures; e Nos termos da AGT de 11/08/2020 e 17/08/2020 aguardamos os aditamentos aos documentos ad oferta (Termo de Securitização, Escritura de Debêntures e Contrato de Cessão Fiduciária).	
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: 15/03/2023	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Via física da Escritura de Emissão de CCI, devidamente assinada para fins de custódia legal; e - Minutas de aditamento aos Documentos da Operação em razão da celebração da AGT de 13 de novembro de 2020.	
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: - Via física da Escritura de Emissão de CCI, devidamente assinada para fins de custódia legal; e - Minutas de aditamento aos Documentos da Operação em razão da celebração da AGT de 13 de novembro de 2020.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fundo de Despesas.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 281	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 98.000.000,00	Quantidade de ativos: 980
Data de Vencimento: 28/11/2034	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia registrada no RGI do 2º Aditamento à Alienação Fiduciária do Imóvel e sua matrícula comprovando o registro, conforme deliberação de AGT de 14/08/2020; - Confirmação da manutenção ou não da garantia de Alienação Fiduciária na CCI, pois em que pese o 1º Aditamento à CCI conter a informação de garantia real fiduciária, a CCI não foi registrada na matrícula do imóvel para fins de vinculação; e - Cópia da ata de reunião da diretoria da Sukces Desenvolvimento Imobiliário LTDA realizada em 1º de novembro de 2018, registrada na JUCESP.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fiança.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 282	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 700
Data de Vencimento: 28/11/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 4,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia registrada no RGI do 2º Aditamento à Alienação Fiduciária do Imóvel e sua matrícula comprovando o registro, conforme deliberação de AGT de 14/08/2020; - Confirmação da manutenção ou não da garantia de Alienação Fiduciária na CCI, pois em que pese o 1º Aditamento à CCI conter a informação de garantia real fiduciária, a CCI não foi registrada na matrícula do imóvel para fins de vinculação; e - Cópia da ata de reunião da diretoria da Sukces Desenvolvimento Imobiliário LTDA realizada em 1º de novembro de 2018, registrada na JUCESP.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fiança.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 283	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.482.590,00	Quantidade de ativos: 7482590
Data de Vencimento: 07/11/2030	
Taxa de Juros: IGP-M + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Cotas; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Seguro de Perda de Receitas ou Seguro Fiança ou Seguro Patrimonial, conforme o caso e previsto neste relatório.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 284	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.900.327,00	Quantidade de ativos: 9900327
Data de Vencimento: 07/11/2030	
Taxa de Juros: IGP-M + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Cotas; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Seguro de Perda de Receitas ou Seguro Fiança ou Seguro Patrimonial, conforme o caso e previsto neste relatório.	

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

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 290	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 28.700.000,00	Quantidade de ativos: 28700
Data de Vencimento: 14/11/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Contrato Social da Brasol Aluguel de Módulos de Energia Solar Ltda. constando o gravame de AF de Quotas da referida sociedade em favor da True, devidamente registrado na JUCESP; - Renovações da Apólice do Seguro Patrimoniais (Area e Sistemas - Imóvel Amapá), considerando o ano de 2021; - Cópia do Contrato de AF de Imóvel, devidamente assinada e registrada; - Cópia das matrículas contendo a averbação da AF de Imóvel; - Cópia do Contrato de AF de Direito de Superfície do Imóvel, devidamente assinada e registrada; - Cópia das matrículas contendo a averbação da AF de Direito de Superfície do Imóvel; - Cópia do Contrato de Penhor de Equipamentos registrado no RGI da dos locais dos Bens Empenhados; - Cópia do relatório de auditoria jurídica e das opiniões legais.	

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendentes: - Cópia registrada no RGI do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças - Torre JFL; - Cópia da matrícula do Imóvel Torre JFL comprovando o registro acima; - Cópia registrada no RTD do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças - Torre JFL;	
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: Pendentes: - Cópia registrada no RGI do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças - Torre JFL; - Cópia da matrícula do Imóvel Torre JFL comprovando o registro acima; - Cópia registrada no RTD do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças - Torre JFL;	
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.	

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: 301	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 135.000.000,00	Quantidade de ativos: 135000
Data de Vencimento: 09/07/2035	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da AF de Imóvel, devidamente registrado no RGI competente. Vale ressaltar que foram recebidas as matrículas com os devidos registros; e - Tendo em vista a alteração da locação. Restam pendente: (i) cópia registrada da alteração do contrato social da Sanca Gtis constando o registro do 1º aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) o Fundo de Despesas.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 302	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 37.400.000,00	Quantidade de ativos: 37400
Data de Vencimento: 27/04/2022	
Taxa de Juros: 8% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Livro de Registro de Debêntures Nominativas, devidamente registrado; e - Cópia da AGE da Emissora (BM Empreendimentos), devidamente publicado no DOESP e em outro jornal de grande circulação.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 309	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 29/08/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Escritura de Debêntures, devidamente registrada na JUCESP; - Cópia da Escritura de Debêntures e do seu 1º Aditamento, devidamente registrados na JUCESP; e - Cópia da Ata de Reunião do Conselho de Administração da Tecnisa, realizada em 25 de Agosto de 2020, devidamente registrada publicada no DOESP e jornal Folha de São Paulo.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 311	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 59.854.873,66	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 14/02/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 7,23% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão de Créditos, devidamente registrado; e - Cópia da Auditoria Jurídica realizadas nos Créditos Imobiliários, com a finalidade de verificação e confirmação da constituição da garantia nos imóveis.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; e (ii) Fundo de Reserva;	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 312	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 59.854.873,66	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 14/02/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 27,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão de Créditos, devidamente registrado; e - Cópia da Auditoria Jurídica realizadas nos Créditos Imobiliários, com a finalidade de verificação e confirmação da constituição da garantia nos imóveis.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; e (ii) Fundo de Reserva;	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 313	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 86.847.961,92	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 12/05/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 7,07% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão de Créditos, devidamente registrado; e - Cópia da Auditoria Jurídica realizadas nos Créditos Imobiliários, com a finalidade de verificação e confirmação da constituição da garantia nos imóveis.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; e (ii) Fundo de Reserva;	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 314	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 86.847.961,92	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 12/05/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 34,47% a.a. na base 252.	

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão de Créditos, devidamente registrado; e - Cópia da Auditoria Jurídica realizadas nos Créditos Imobiliários, com a finalidade de verificação e confirmação da constituição da garantia nos imóveis.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; e (ii) Fundo de Reserva;

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 319	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 13/03/2024	
Taxa de Juros: CDI + 1,11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do 2º Aditamento à Escritura de Debêntures, devidamente registrados na JUCESP; - Cópia da Due Diligence; - Cópia da Declaração da Companhia (Tecnisa) atestando os itens das Condições Precedentes; - No que se refere a AGT de 14/12/2020 aguardamos (i) cópia dos documentos de representação dos titulares de CRI, da Devedora e da Securitizadora para fins de verificação e arquivamento junto aos documentos da emissão.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Sobejo; e (iv) Fundo de Reserva	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 320	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 13/03/2026	
Taxa de Juros: .	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do 2º Aditamento à Escritura de Debêntures, devidamente registrados na JUCESP; - Cópia da Due Diligence; - Cópia da Declaração da Companhia (Tecnisa) atestando os itens das Condições Precedentes; - No que se refere a AGT de 14/12/2020 aguardamos (i) cópia dos documentos de representação dos titulares de CRI, da Devedora e da Securitizadora para fins de verificação e arquivamento junto aos documentos da emissão.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Sobejo; e (iv) Fundo de Reserva	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 325	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 64.066.609,00	Quantidade de ativos: 64066609
Data de Vencimento: 07/03/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas; e (iii) Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície.	

Emissora: True Securitizadora S.A
--

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 334	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 26/10/2022	
Taxa de Juros: 8% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências: - Cópia do Livro de Registro de Debêntures Nominativas, devidamente registrado.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) Cessão Fiduciária	

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 343	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 55.000.000,00	Quantidade de ativos: 55000
Data de Vencimento: 11/12/2024	
Taxa de Juros: CDI + 4,2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências: - Cópia do 1º Aditamento à Escritura de Debêntures, devidamente registrados na JUCESP; - Cópia da Escritura de Debêntures, devidamente registrada na JUCESP; e - Cópia da Ata de Reunião do Conselho de Administração da Tecnisa, realizada em 03 de dezembro de 2020, publicada no Jornal Folha de São Paulo.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 344	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 30/12/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 6,85% a.a. na base 252.	

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do 1º e do 2º Aditamento à Escritura de Debêntures, devidamente registrados na JUCESP; e - Cópia do Livro de Registro de Debêntures Nominativas, devidamente anotado com as condições da oferta.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 349	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00	Quantidade de ativos: 60000
Data de Vencimento: 31/01/2041	
Taxa de Juros: IGP-M + 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 354	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 54.000.000,00	Quantidade de ativos: 54000
Data de Vencimento: 24/01/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 6,2% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas, bem com Declaração de Conformidade, nos moldes da Escritura de Debêntures, referente ao ano de 2020; - Cópia das Notificações aos Lojistas do Shooping Raposo, sobre a presente Cessão Fiduciária, devendo constar a redação detalhada na clausula 1.9 da Cessão Fiduciária; - Cópia do extrato comprovando a quitação das Debêntures da Devedora da 01ª Emissão de Debêntures; - Cópia da AGE da Devedora (Derry) realizada em 20 de Janeiro de 2021, devidamente registrada na JUCESP; e - Cópia da Reunião de Sócios da Fiadora 1 e Garantidora (Nancy e Jorge's) realizada em 20 de Janeiro de 2021, devidamente registrada na JUCESP.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 365	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.056.560,00	Quantidade de ativos: 50
Data de Vencimento: 15/03/2023	
Taxa de Juros: CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovação da constituição do Fundo de Despesas no montante de R\$ 106.645,00; e - Cópia do Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis, constando a informação do cartório competente. Vale ressaltar que recebemos as matrículas com o registro da Alienação Fiduciária de Imóvel.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 347	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 16/04/2025	

Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) a Cessão Fiduciária; e (v) os Fundos.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 348	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 48.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 15/10/2025	
Taxa de Juros: CDI + 7,72% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 378	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 5,3621% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI	
Série: 384	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 09/06/2024	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fundo de Despesas.	

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

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 401	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 120.000.000,00	Quantidade de ativos: 120000
Data de Vencimento: 20/06/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, (ii) Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel e (iv) Fundo de Despesas.	

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

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

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 8
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.412.000,00	Quantidade de ativos: 40412
Data de Vencimento: 04/03/2022	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração de Destinação de Recursos, acompanhado de Relatório em Excel com o descritivo declarado, bem como, o XML de cada NFe enviada, referente ao período de Junho/2020 a Novembro/2020.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA os quais contarão apenas com as garantias constituídas no âmbito dos CDCAs.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 600.000.000,00	Quantidade de ativos: 600000
Data de Vencimento: 15/10/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Rating, referente ao período de 1T2021, com data de emissão a partir de Abril de 2021.	
Garantias: Os CRA gozarão das seguintes garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária das Obrigações Garantidas.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRA	
Série: 15	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000.000,00	Quantidade de ativos: 150000
Data de Vencimento: 16/09/2022	
Taxa de Juros: CDI + 2,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRA	
Série: 16	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000

Data de Vencimento: 23/05/2022
Taxa de Juros: CDI + 1% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
Garantias: Não será constituída nenhuma garantia específica, real ou pessoal, sobre os CRA em favor de seus titulares, que gozam indiretamente das garantias constituídas no âmbito da CPR-F e Direitos Creditórios do Agronegócio, qual seja o Aval prestado pelos Avalistas Leandro Pinto da Silva e Manoel. Carlos Alves da Cunha.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRA	
Série: 23	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 350.000.000,00	Quantidade de ativos: 350000
Data de Vencimento: 21/01/2025	
Taxa de Juros: 102% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Não há.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRA	
Série: 24	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00	Quantidade de ativos: 60000
Data de Vencimento: 17/03/2022	
Taxa de Juros: CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: - Relatório Trimestral elaborado pela Securitizadora contendo informações sobre o cumprimento de suas obrigações fiscais, trabalhistas e previdenciárias; - da Devedora: via original registrada RTD da cidade de Rondonópolis na Junta Comercial do Rio Grande do Sul do 1º Aditamento à Escritura de Debêntures. Ger1: Enviado a OT - código de rastreio DM04118054BR - E-mail: CRA True 24 e 25 - Destinação dos recursos; - da Securitizadora: Via original do Termo de Cessão registrado nos RTDs competentes, comunicando a cessão de novos Direitos Creditórios para que seja respeitado o Volume Mínimo de Garantia, conforme o caso; e	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA Série Sênior. Os CRA Série Sênior contarão com a vinculação dos Créditos do Agronegócio que, por sua vez, tem como garantias a Fiança prestada pelos Fiadores a Agra, a Carlos Lee, Lee Shing Wen e José Roberto Fraga Goulart; e a Cessão Fiduciária constituída sobre os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRA	
Série: 25	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 17/03/2022	
Taxa de Juros: CDI + 2,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: - Relatório Trimestral elaborado pela Securitizadora contendo informações sobre o cumprimento de suas obrigações fiscais, trabalhistas e previdenciárias; - da Devedora: via original registrada RTD da cidade de Rondonópolis na Junta Comercial do Rio Grande do Sul do 1º Aditamento à Escritura de Debêntures. Ger1: Enviado a OT - código de rastreio DM04118054BR - E-mail: CRA True 24 e 25 - Destinação dos recursos; - da	

Securitizadora: Via original do Termo de Cessão registrado nos RTDs competentes, comunicando a cessão de novos Direitos Creditórios para que seja respeitado o Volume Mínimo de Garantia, conforme o caso; e

Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA Série Sênior. Os CRA Série Sênior contarão com a vinculação dos Créditos do Agronegócio que, por sua vez, tem como garantias a Fiança prestada pelos Fiadores a Agra, a Carlos Lee, Lee Shing Wen e José Roberto Fraga Goulart; e a Cessão Fiduciária constituída sobre os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente.

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: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: - Cópia das autorizações dos credores das hipotecas de 1º Grau, em relação aos imóveis I e II, e em 1º grau, 2º Grau e 3º Grau em relação ao Imóvel III. Acompanhada da certidão de matrícula atualizada dos imóveis hipotecados. (Matrículas 12757, 12758 e 12759)

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.

ANEXO VII

DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

Imóvel Lastro	SPE (Proprietário)	CNPJ/ME	Habit-se?	Está sob o regime de incorporação?	Matrícula
"Imóvel Lorena"	Baltimore Investimentos Imobiliários Ltda.	14.130.673/0001-70	Não	Não	Matrículas nºs 14.087, 39.085, 39.151, 46.339, 54.627, 55.101, 59.965, 59.966, 59.967, 63.658, 63.659, 86.247, 89.507, 94.364, 103.133 - 13º RI de São Paulo - SP
"Imóvel Jardim das Perdizes"	Windsor Investimentos Imobiliários Ltda.	08.303.528/0001-41	Não	Não	Matrículas nºs. 128.808, 128.812, 128.821, 128.822, 128.823, 128.824, 128.825, 128.826, 128.827, 128.828, 128.829, 153.784, 161.919 – 10º RI de São Paulo - SP
"Imóvel Visconde de Guaratiba"	BRC1 Investimentos Imobiliários Ltda.	37.735.387/0001-34	Não	Sim	Matrícula nº 238.587 - 14º RI de São Paulo
"Belterra"	Manila Investimentos Imobiliários Ltda.	35.428.024/0001-20	Não	Não	Matrícula 332.810 – 11º RI de São Paulo
"Carneiro da Cunha"	Milao Investimentos Imobiliários Ltda.	37.580.470/0001-81	Não	Não	Mátrículas nºs. 41.164, 90.615, 90.616, 90.617 e 151.119, - 14º RI de São Paulo
"Tobias Barretos"	Kansas Investimentos Imobiliários Ltda.	14.130.618.0001-80	Não	Sim	Matrícula nº 204.242 - 7º RI de São Paulo

ANEXO VIII

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

Imóvel Lastro	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro(R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Estimativa do custo total dos Empreendimentos a ser desenvolvido no Imóvel Lastro (R\$)	Foi objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Montante de recursos obtidos em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários destinados aos Empreendimentos Imobiliários, caso aplicável, na presente Data
"Imóvel Lorena"	10.000.000,00	10%	134.090.000,00	sim	56.450.000,00
"Imóvel Jardim das Perdizes"	40.000.000,00	38%	1.681.620.000,00	sim	152.675.000,00
"Imóvel Visconde de Guaratiba"	15.000.000,00	14%	152.970.000,00	sim	41.650.000,00
"Belterra"	10.000.000,00	10%	79.440.000,00	sim	55.500.000,00

"Carneiro da Cunha"	15.000.000,00	14%	52.670.000,00	sim	20.500.000,00
"Tobias Barretos"	15.000.000,00	14%	63.900.000,00	sim	35.600.000,00

ANEXO IX

CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DA EMISSÃO

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

O cronograma apresentado na tabela abaixo é indicativo e não constitui obrigação da Emissora de utilização dos recursos nas proporções, valores ou datas aqui indicados.

Período	"Imóvel Lorena"	"Imóvel Jardim das Perdizes"	"Imóvel Visconde de Guaratiba"	"Belterra"	"Carneiro da Cunha"	"Tobias Barretos"
2S/2022	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
1S/2023	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
2S/2023	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
1S/2024	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
2S/2024	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
1S/2025	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
2S/2025	1,50%	2,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
1S/2026	1,50%	2,50%	1,00%	1,50%	1,00%	1,00%
2S/2026	1,50%	2,50%	1,00%	1,50%	1,00%	1,00%
1S/2027	1,50%	2,50%	1,00%	1,50%	1,00%	1,00%
2S/2027	2,00%	3,00%	2,50%	2,00%	2,00%	2,00%
1S/2028	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Subtotal	16,50%	21,50%	15,50%	16,50%	15,00%	15,00%

Total	100,00%
--------------	---------

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Emissora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas neste cronograma, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

Do mesmo modo, o cronograma apresentado na tabela acima é meramente tentativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao cronograma deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no cronograma para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

ANEXO X

MODELO DE RELATÓRIO DE VERIFICAÇÃO

[dia] de [mês] de [ano]

À
TRUE SECURITIZADORA S.A.

Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000
CEP 04506-000
São Paulo/SP
At: Rodrigo Santos e Andressa Souza
<operacoes@truesecuritizadora.com.br>; <financeiro@truesecuritizadora.com.br>

Com cópia:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi,
CEP 04.534-004
São Paulo/SP
At: Nilson Raposo
<ger1.agente@oliveiratrust.com.br>

Ref. Relatório de Verificação da Destinação de Recursos – 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não

Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Tecnisa S.A.

TECNISA S.A., sociedade por ações, devidamente registrada como companhia aberta na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 20435, categoria “A”, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3729, 1º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 08.065.557/0001-12 e com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“Junta Comercial”) sob o NIRE 35.300.331.613, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“Emissora”), em cumprimento ao disposto na Cláusula Quarta do “*Instrumento Particular de Escritura da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Tecnisa S.A.*” celebrado entre a Emissora e a True Securitizadora S.A. em 14 de abril de 2022 (“Escritura de Emissão”, “Emissão” e “Debêntures”, respectivamente), por meio do presente, **DECLARA** que:

- (i) os recursos obtidos pela Emissora em virtude da integralização das Debêntures foram utilizados, até a presente data, para a finalidade prevista na Cláusula Quarta da Escritura de Emissão, conforme descrito abaixo e nos termos dos Documentos Comprobatórios anexos ao presente relatório e enviados nesta data para [*e-mail*]; e
- (ii) neste ato declara, de forma irrevogável e irretratável, que as informações e os eventuais documentos apresentados são verídicos e representam corretamente o direcionamento dos recursos obtidos por meio da Emissão.

Imóvel Lastro	Descrição da Despesa	Nota Fiscal Correspondente	Percentual do Recurso Utilizado Acumulado	Valor gasto (R\$)

Total utilizado no semestre		
Total utilizado anteriormente comprovado		
Total pendente de comprovação		

TECNISA S.A.
(inserir assinaturas)