

---

**PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS  
IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE**

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS  
DA 1ª e 2ª SÉRIES DA 190ª EMISSÃO DA**



**TRUE SECURITIZADORA S.A**  
Companhia Securitizadora  
Categoria "S1"  
CNPJ/MF nº 12.130.744/0001-00

Celebrado com a

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

**LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA DA SUPERFRIO  
ARMAZÉNS GERAIS S.A.**

---

Datado de  
11 de agosto de 2023

---

**PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª E 2ª SÉRIES DA 190ª EMISSÃO DA TRUE SECURITIZADORA S.A. LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA SUPERFRIO ARMAZÉNS GERAIS S.A.**

Pelo presente instrumento particular:

**(1) TRUE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, na categoria “S1”, perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro nº 48, 2º andar, conjunto 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“**CNPJ/MF**”) sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“**Emissora**” ou “**Securitizadora**”); e

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021,

**(2) OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 3.434, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“**Agente Fiduciário dos CRI**”).

Quando referidos em conjunto, a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI serão denominados “**Partes**” e, individualmente, “**Parte**”.

Celebram o presente “*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Crédito Imobiliário para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª Séries da 190ª Emissão da True Securitizadora S.A. Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Superfrio Armazéns Gerais S.A.*” (“**Aditamento**”), em observância às seguintes Cláusulas e condições:

**CONSIDERANDO QUE:**

(i) em 26 de julho de 2023, a Securitizadora e a Superfrio Armazéns Gerais S.A. (“Companhia”) firmaram o “*Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em até Duas Séries, para Colocação Privada, da Superfrio Armazéns Gerais S.A.*”, conforme aditado de tempos em tempos (“Termo de Emissão”), por meio da qual a Companhia emitiu as Debêntures (“Debentures” e “Oferta”, respectivamente);

(ii) em 26 de julho de 2023, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI celebraram o “*Termo de Securitização de Crédito Imobiliário para Emissão de*

*Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª Séries da 190ª Emissão da True Securitizadora S.A. Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Superfrio Armazéns Gerais S.A.*”, conforme aditado de tempos em tempos, por meio da qual a Securitizadora emitiu os certificados de recebíveis imobiliários (os “CRI” e “Termo de Securitização”, respectivamente);

(iii) até a presente data, os CRI ainda não foram subscritos e integralizados, de forma que (a) não há Titulares dos CRI objeto da Emissão; e (b) inexistente a necessidade de realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI (conforme definido no Termo de Securitização) para aprovar o ora disposto; e

(iv) até a presente data não houve a subscrição e integralização das Debêntures, fica dispensada a anuência dos investidores para a formalização das alterações desejadas.

**RESOLVEM** as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente Aditamento consoante os seguintes termos e condições:

## **CLÁUSULA I DAS DEFINIÇÕES**

**1.1.** Exceto se de outra forma definidos no presente Aditamento, os termos iniciados em letra maiúscula no presente Aditamento, estejam no singular ou no plural, que não estejam de outra forma definidos neste Aditamento, terão o significado a eles atribuídos no Termo de Securitização.

## **CLÁUSULA II ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO**

**2.1.** As Partes, em comum acordo, decidem alterar:

**2.1.1.** A qualificação da Securitizadora, que passará a vigorar de acordo com a seguinte redação:

**“(1) TRUE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, na categoria “S1”, perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro nº 48, 2º andar, conjunto 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“**CNPJ/MF**”) sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“**Emissora**” ou “**Securitizadora**”); e”

**2.1.2.** A definição de “B3”, “Documentos da Operação”, “Emissão ou

Operação”, “Índice Mínimo de Garantia”, “Legislação Socioambiental”, “Oferta” e “Sistemas de Negociação” na Cláusula 1.1 do Termo de Securitização, passando a vigorar com de acordo com a seguinte redação:

”

<p>”B3”:</p>	<p>A <b>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO B3</b>, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25, a qual disponibiliza sistema de registro e de liquidação financeira de ativos financeiros autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM.</p>
<p>”Documentos da Operação”:</p>	<p>Quando em conjunto, (i) o Termo de Emissão; (ii) o Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) os Termos de Cessão Fiduciária que venham a ser celebrados; (iv) os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) a Escritura de Emissão de CCI; (vi) o presente Termo de Securitização e o Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização; (vii) o Contrato de Distribuição; (viii) o boletim de subscrição das Notas Comerciais Escriturais e os boletins de subscrição dos CRI; (ix) a declaração de veracidade a ser emitida pela Devedora e pela Securitizadora no âmbito dos CRI; (x) os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem a presente operação e que venham a ser celebrados; e (xi) o Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início e o de Encerramento.</p>
<p>”Emissão” ou “Operação”:</p>	<p>A presente emissão dos CRI da 1ª e 2ª Séries da 190ª Emissão da Emissora, lastreados pela CCI representativa dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais Escriturais.</p>
<p>”Índice Mínimo de Garantia”:</p>	<p>A manutenção do Índice de Garantia em múltiplo igual ou superior a 1,25 (um inteiro e vinte e cinco centésimos) vezes.</p>

<p>"Legislação Socioambiental"</p>	<p><i>Significa a Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA e as demais legislações e regulamentações socioambientais supletivas em vigor.</i></p>
<p>"Oferta":</p>	<p><i>A oferta pública de distribuição dos CRI, sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26 e seguintes da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, nos termos e condições estabelecidos neste Termo de Securitização.</i></p>
<p>"Sistemas de Negociação":</p>	<p><i>A B3 ou qualquer outra câmara que mantenha sistemas de depósito e liquidação financeira de títulos privados, seja autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e venha a ser contratada para a negociação dos CRI.</i></p>

**2.1.3.** As Partes, decidem alterar a Cláusula 4.1 do Termo de Securitização, passando a vigorar com de acordo com a seguinte redação:

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

<p><b>1. Emissão:</b> 190<sup>a</sup></p>
<p><b>2. Série:</b> 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup></p>
<p><b>3. Quantidade de CRI:</b> até 80.000 (oitenta mil).</p>
<p><b>4. Valor Global:</b> até R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI.</p>
<p><b>5. Valor Nominal Unitário:</b> R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI.</p>
<p><b>6. Data de Emissão:</b> 15 de julho de 2023.</p>
<p><b>7. Prazo da Emissão:</b> 3.653 (três mil e seiscentos e cinquenta e três) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI até a Data do Vencimento dos CRI.</p>
<p><b>8. Data de Vencimento:</b> 15 de julho de 2033.</p>

**9. Atualização Monetária dos CRI da Primeira Série:** O Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série não será atualizado monetariamente.

**10. Atualização Monetária dos CRI da Segunda Série:** O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, será atualizado monetariamente, a partir da data de início da rentabilidade dos CRI até a Data de Vencimento (exclusive), pela variação do IPCA, calculada e aplicada mensalmente ao fim de cada Período de Capitalização, sendo o produto da atualização incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou seu saldo, calculado de acordo com a Cláusula 6.2. abaixo.

**11. Remuneração dos CRI da Primeira Série:** Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das 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, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) ("**Taxa DI**"), acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) de 4,25% (quatro inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração dos CRI da Primeira Série**"). A Remuneração dos CRI da Primeira Série será calculada de acordo com a fórmula constante da Cláusula 6.3. abaixo.

**12. Remuneração dos CRI da Segunda Série:** A partir da data de início da rentabilidade dos CRI, os CRI da Segunda Série farão jus a juros remuneratórios equivalente a um determinado percentual ao ano ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, que será definido no Procedimento de Bookbuilding, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado, limitados a (i) taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais, com vencimento em 2028, a ser verificada no Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Bookbuilding, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>), acrescida exponencialmente de um spread de 4,25% (quatro inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano; ou (ii) 10,00% (dez por cento) ao ano, entre os itens (i) e (ii) o que for maior, desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Remuneração dos CRI da Segunda Série**" e, quando em conjunto

<p>com a Remuneração dos CRI da Primeira Série, "<b>Remuneração</b>"). A Remuneração dos CRI da Primeira Série será calculada de acordo com a fórmula constante da Cláusula 6.4. abaixo.</p>
<p><b>13. Periodicidade:</b> (a) Amortização, a primeira amortização dos CRI da Primeira Série será em 15 de agosto de 2025 e dos CRI da Segunda Série em 15 de setembro de 2023; e (b) Remuneração, o primeiro pagamento será em 15 de setembro de 2023, nas datas previstas no <u>Anexo II</u> ao presente Termo de Securitização.</p>
<p><b>14. Período de Carência:</b> partir de 15 de julho de 2025, realizar o (i) Resgate Antecipado Facultativo; (ii) Resgate Antecipado Facultativo Especial; e (iii) Resgate Antecipado Compulsório.</p>
<p><b>15. Regime Fiduciário:</b> Sim.</p>
<p><b>16. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:</b> B3.</p>
<p><b>17. Data de Emissão dos CRI:</b> 15 de julho de 2023.</p>
<p><b>18. Local de Emissão:</b> São Paulo/SP.</p>
<p><b>19. Data de Vencimento Final dos CRI:</b> 15 de julho de 2033.</p>
<p><b>20. Taxa de Amortização:</b> De acordo com a tabela constante do <u>Anexo II</u> ao presente Termo de Securitização.</p>
<p><b>21. Garantia Flutuante:</b> Não.</p>
<p><b>22. Coobrigação da Emissora:</b> Não.</p>
<p><b>23. Garantias:</b> Os CRI não contarão com garantias reais. Os Créditos Imobiliários serão garantidos por Alienação Fiduciária de Imóveis e Cessão Fiduciária.</p>
<p><b>24. Classificação ANBIMA:</b> Comercial para fins logísticos.</p>

."

**2.1.4.** As Partes, decidem incluir a Cláusula 4.22.4 no Termo de Securitização, passando a vigorar com de acordo com a seguinte redação:

"4.22.4. A B3 deverá ser comunicada imediatamente da declaração de Vencimento Antecipado. Não obstante a comunicação à B3 prevista anteriormente, para que o pagamento da totalidade das Notas Comerciais Escriturais seja realizado por meio da B3, a Emissora deverá comunicar a B3, por meio de correspondência em conjunto com o Agente Fiduciário, sobre o tal pagamento, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data estipulada para a sua realização."

**2.1.5.** As Partes, decidem alterar as Cláusulas 6.2., 6.3.3., 6.8., 7.1.2.,

7.1.3., 7.1.6., 7.1.7., 7.1.13. e 7.2. do Termo de Securitização, passando a vigorar com de acordo com a seguinte redação:

"6.2. Atualização Monetária dos CRI da Segunda Série: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, será atualizado monetariamente, a partir da Data de Início da Rentabilidade (inclusive) até a Data de Vencimento (exclusive) ("**Atualização Monetária**"), pela variação do IPCA, calculada e aplicada mensalmente ao fim de cada Período de Capitalização, sendo o produto da atualização incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, conforme fórmula abaixo:

$$VNa = [VNe \times C]$$

onde:

$VNa$  = Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, na respectiva data de cálculo, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

$VNe$  = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário após atualização, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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

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

onde:

$k$  = número de ordem NIK;

$NI_k$  = número índice do IPCA do segundo mês imediatamente anterior à respectiva Data de Pagamento da Remuneração (conforme definido abaixo), ou seja, o número-índice do IPCA divulgado no mês imediatamente anterior à respectiva Data de Pagamento da Remuneração.

$NI_{k-1}$	valor do número-índice do IPCA do mês imediatamente anterior ao mês utilizado no mês "K";
=	
$dup$	número de Dias Úteis entre a (i) a primeira data de integralização dos CRI (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou (ii) a última Data de Pagamento da Remuneração, no caso dos demais Períodos de Capitalização (inclusive), conforme o caso, e a data de cálculo (exclusive), sendo dup um número inteiro; e
=	
$dut$	número de Dias Úteis entre a última Data de Pagamento da Remuneração (inclusive) e a próxima Data de Pagamento da Remuneração (exclusive), sendo dut um número inteiro. Na primeira data de pagamento, ou seja, em 15 de setembro de 2023, o dut será considerado como 21 (vinte e um) dias úteis"
=	

*"6.3.3. O cálculo da Remuneração dos CRI da Primeira Série será realizado considerando os critérios estabelecidos no "Caderno de Fórmulas de CRI – CETIP21", disponível para consulta na página da B3 na internet (<http://www.b3.com.br>)."*

*"6.8. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, de um Resgate Antecipado Facultativo, de um Resgate Antecipado Facultativo Especial e/ou de um Resgate Antecipado Compulsório, nos termos deste Termo de Securitização, o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será pago mensalmente, conforme tabela prevista no Anexo II do presente Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série devido em 15 de agosto de 2025 e dos o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série devido em 15 de setembro de 2023, (cada uma, uma "**Data de Pagamento da Amortização**", referida em conjunto com a Data de Pagamento da Remuneração, individual ou indistintamente, "**Data de Pagamento**")."*

*"7.1.2. Resgate Antecipado Facultativo dos CRI da Primeira Série: A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e a partir de 15 de julho de 2025, realizar o resgate antecipado da totalidade das Notas Comerciais*

*Escriturais da Primeira Série em circulação e, conseqüentemente, dos CRI da Primeira Série em circulação (“**Resgate Antecipado Facultativo dos CRI da Primeira Série**”).”*

*“7.1.3. Resgate Antecipado Facultativo do CRI da Segunda Série: A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e a partir de 15 de julho de 2025, realizar o resgate antecipado da totalidade das Notas Comerciais Escriturais da Segunda Série em circulação e, conseqüentemente, dos CRI da Segunda Série em circulação (“**Resgate Antecipado Facultativo do CRI da Segunda Série**” e, quando em conjunto com o Resgate Antecipado Facultativo dos CRI da Primeira Série, “**Resgate Antecipado Facultativo**”).”*

*“7.1.6. Resgate Antecipado Facultativo Especial dos CRI da Primeira Série: A Devedora poderá, a qualquer tempo, a partir de 15 de julho de 2025, promover o resgate antecipado da totalidade das Notas Comerciais Escriturais da Primeira Série em circulação e, conseqüentemente, dos CRI da Primeira Série em circulação, exclusivamente caso a majoração de alíquota ou base de cálculo dos Tributos, atuais ou futuros, bem como de quaisquer outros encargos que tenham ou venham a ter como fato gerador a presente Emissão, e cuja responsabilidade de pagamento seja da Devedora, tornem a presente Emissão excessivamente onerosa à Devedora, desde que referida majoração ou incidência de novos Tributos seja devidamente comprovada à Securitizadora e tenha fundamento em norma legal ou regulamentar, conforme deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral (“**Resgate Antecipado Facultativo Especial dos CRI da Primeira Série**”).”*

*“7.1.7. Resgate Antecipado Facultativo Especial dos CRI da Segunda Série: A Devedora poderá, a qualquer tempo, a partir de 15 de julho de 2025, promover o resgate antecipado da totalidade das Notas Comerciais Escriturais da Segunda Série em circulação e, conseqüentemente, dos CRI da Segunda Série em circulação, exclusivamente caso a majoração de alíquota ou base de cálculo dos Tributos, atuais ou futuros, bem como de quaisquer outros encargos que tenham ou venham a ter como fato gerador a presente Emissão, e cuja responsabilidade de pagamento seja da Devedora, tornem a presente Emissão excessivamente onerosa à Devedora, desde que referida majoração ou incidência de novos Tributos seja devidamente comprovada à Securitizadora e tenha fundamento em norma legal ou regulamentar, conforme deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral (“**Resgate Antecipado Facultativo Especial dos CRI da Segunda Série**” e, quando em conjunto com o Resgate Antecipado Facultativo Especial da Primeira Série, o “**Resgate***

**Antecipado Facultativo Especial”).**

*"7.1.12. Resgate Antecipado Compulsório dos CRI da Primeira Série: A Devedora obriga-se, a partir de 15 de julho de 2025, realizar o resgate antecipado compulsório dos CRI das Notas Comerciais Escriturais da Primeira Série em circulação e, conseqüentemente, dos CRI da Primeira Série em circulação, ("**Resgate Antecipado Compulsório dos CRI da Primeira Série**") nas seguintes hipóteses: (i) de forma total, caso os titulares dos CRI, reunidos em assembleia convocada nos termos da Cláusula 10.2 abaixo, deliberem no sentido de não aprovar a realização de qualquer operação ou reorganização societária envolvendo a Devedora que resulte, direta ou indiretamente, na alteração de controle, direto ou indireto, da Devedora; ou (ii) de forma proporcional, caso, no prazo de 90 (noventa) dias contados da data de celebração deste Termo de Securitização, não seja verificado o cumprimento da totalidade das Condições Precedentes para Integralização, e os Titulares dos CRI deliberem neste sentido."*

*"7.1.13. Resgate Antecipado Compulsório dos CRI da Segunda Série: A Devedora obriga-se, a partir de 15 de julho de 2025, realizar o resgate antecipado compulsório das Notas Comerciais Escriturais da Segunda Série em circulação e, conseqüentemente, dos CRI da Segunda Série em circulação, ("**Resgate Antecipado Compulsório dos CRI da Segunda Série**" e quando em conjunto com o Resgate Antecipado Compulsório dos CRI da Primeira Série, o "**Resgate Antecipado Compulsório**") nas seguintes hipóteses: (i) de forma total, caso os titulares dos CRI, reunidos em assembleia, deliberem no sentido de não aprovar a realização de qualquer operação ou reorganização societária envolvendo a Devedora que resulte, direta ou indiretamente, na alteração de controle, direto ou indireto, da Devedora; ou (ii) de forma proporcional, caso, no prazo de 90 (noventa) dias contados da data de celebração deste Termo de Securitização, não seja verificado o cumprimento da totalidade das Condições Precedentes para Integralização, e os Titulares dos CRI deliberem neste sentido."*

*"7.2. Amortização Extraordinária Compulsória: A Devedora realizará Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais Escriturais e, conseqüentemente, dos CRI, em montante a ser definido pelos titulares dos CRI reunidos em assembleia, do Valor Nominal Unitário Atualizado ("**Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI**"). A Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI estará limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, e deverá ser precedida de notificação, por escrito, à Securitizadora e a todos os*

*Titulares de CRI, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 10 (dez) dias à realização do pagamento da Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI ("**Notificação da Amortização Extraordinária Compulsória**")."*

**2.1.6.** As Partes decidem alterar o Anexo I ao Termo de Securitização, que passará a vigorar com a redação constante no Anexo I à versão consolidada do Termo de Securitização, já devidamente ajustada, conforma prevista no Anexo A ao presente Aditamento.

**2.1.7.** As Partes decidem alterar o Anexo II ao Termo de Securitização, que passará a vigorar com a redação constante no Anexo II à versão consolidada do Termo de Securitização, já devidamente ajustada, conforma prevista no Anexo A ao presente Aditamento.

**2.2.** As Partes resolvem neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, aditar o Termo de Securitização, conforme alteração previstas na cláusula 2.1. acima, e consolidar o Termo de Securitização, que passa a vigorar de acordo com a redação constante do Anexo A ao presente Aditamento.

### **CLÁUSULA III REQUISITOS**

**3.1.** Observado o disposto no artigo 26, parágrafo 1º, da 14.430/22 (i) a via digital do presente Aditamento será registrada na B3; e (ii) a Securitizadora deverá enviar ao Agente Fiduciário dos CRI 1 (uma) cópia deste Aditamento.

### **CLÁUSULA IV DISPOSIÇÕES GERAIS**

**4.1.** As Partes, neste ato, ratificam e renovam todas as declarações prestadas no Termo de Securitização, que se aplicam a este Aditamento, como se aqui estivessem transcritas.

**4.2.** O presente Aditamento poderá ser assinado por meios eletrônicos, digitais e/ou informáticos, sendo certo que as Partes reconhecem esta forma de contratação como válida e plenamente eficaz, constituindo forma legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade da declaração de vontade das Partes em celebrar eventuais aditamentos, devendo, em todo caso, atender às regras vigentes para verificação da autenticidade das assinaturas das Partes, desde que seja estabelecida com certificação dentro dos padrões ICP - BRASIL, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o §1º, do artigo 10º da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

**4.2.1.** Este Aditamento produz efeitos para todas as partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado.

**4.3.** Fica eleito o foro da Capital do Estado de São Paulo, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser.

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes firmam o presente Aditamento de forma eletrônica, em conjunto com as 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo/SP, 11 de agosto de 2023.

*(O restante da página foi deixado intencionalmente em branco.)*

*(As assinaturas seguem na próxima página.)*

*(Página de Assinaturas do "Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Crédito Imobiliário para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª Séries da 190ª Emissão da True Securitizadora S.A. Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Superfrio Armazéns Gerais S.A.")*

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

---

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

---

**TESTEMUNHAS:**

1. \_\_\_\_\_ 2. \_\_\_\_\_

*(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.)*

## **ANEXO A**

*(ao "Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Crédito Imobiliário para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª Séries da 190ª Emissão da True Securitizadora S.A. Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Superfrio Armazéns Gerais S.A.")*

**CONSOLIDAÇÃO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª E 2ª SÉRIES DA 190ª EMISSÃO DA TRUE SECURITIZADORA S.A. LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA SUPERFRIO ARMAZÉNS GERAIS S.A.**

*[Segue nas próximas páginas]*

---

---

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DE EMISSÃO DE**

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS  
DA 1ª e 2ª SÉRIES DA 190ª EMISSÃO DA**



**TRUE SECURITIZADORA S.A**  
Companhia Securitizadora  
Categoria "S1"  
CNPJ/MF nº 12.130.744/0001-00

celebrado com a

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

**LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA DA SUPERFRIO  
ARMAZÉNS GERAIS S.A.**

---

Datado de  
26 de julho de 2023

---

## ÍNDICE

<b>1. DEFINIÇÕES, PRAZO E AUTORIZAÇÃO .....</b>	<b>3</b>
<b>2. REGISTROS E DECLARAÇÕES .....</b>	<b>21</b>
<b>3. CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS .....</b>	<b>22</b>
<b>4. CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA .....</b>	<b>24</b>
<b>5. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI .....</b>	<b>42</b>
<b>6. CÁLCULO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO, REMUNERAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA .....</b>	<b>42</b>
<b>7. AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA COMPULSÓRIA, RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO, RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO ESPECIAL e RESGATE ANTECIPADO COMPULSÓRIO .....</b>	<b>50</b>
<b>8. GARANTIAS E ORDEM DE PAGAMENTOS .....</b>	<b>60</b>
<b>9. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....</b>	<b>67</b>
<b>10. DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA .....</b>	<b>70</b>
<b>11. DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI .....</b>	<b>76</b>
<b>12. ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CRI .....</b>	<b>85</b>
<b>13. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....</b>	<b>89</b>
<b>14. DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....</b>	<b>91</b>
<b>15. COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE .....</b>	<b>93</b>
<b>16. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES .....</b>	<b>95</b>
<b>17. FATORES DE RISCO .....</b>	<b>99</b>
<b>18. DISPOSIÇÕES GERAIS .....</b>	<b>124</b>
<b>19. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO .....</b>	<b>125</b>
<b>ANEXO I .....</b>	<b>127</b>
<b>ANEXO II .....</b>	<b>141</b>
<b>ANEXO III .....</b>	<b>148</b>
<b>ANEXO V .....</b>	<b>150</b>

ANEXO VI .....	269
ANEXO VI.A .....	270
ANEXO VI.B .....	285
ANEXO VII .....	327

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª E 2ª SÉRIES DA 190ª EMISSÃO DA TRUE SECURITIZADORA S.A. LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA SUPERFRIO ARMAZÉNS GERAIS S.A.**

Pelo presente instrumento particular:

**(3) TRUE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, na categoria "S1", perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro nº 48, 2º andar, conjunto 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ/MF**") sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**"); e

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021,

**(4) OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 3.434, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("**Agente Fiduciário dos CRI**").

Quando referidos em conjunto, a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI serão denominados "**Partes**" e, individualmente, "**Parte**".

Celebram o presente "*Termo de Securitização de Crédito Imobiliário para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª Séries da 190ª Emissão da True Securitizadora S.A. Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Superfrio Armazéns Gerais S.A.*" ("**Termo**" ou "**Termo de Securitização**"), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª séries da 190ª Emissão da Securitizadora, de acordo com o artigo 17, parágrafo único da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada ("**Lei nº 14.430**"), a Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 60**"), da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), demais legislações aplicáveis e as cláusulas abaixo:

## **1. DEFINIÇÕES, PRAZO E AUTORIZAÇÃO**

**1.1.** Definições: Exceto se expressamente indicado neste instrumento: (i) as palavras e expressões em maiúsculas terão o significado previsto abaixo; e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

“Agente Escriturador dos CRI”:	O <b>ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.</b> , instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3500, 3º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64.
“Agente Fiduciário dos CRI”:	A <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , acima qualificada.
“Alienação Fiduciária de Imóveis”:	A Alienação Fiduciária do Imóvel Superfrio e a Alienação Fiduciária do Imóvel CEFRI, em conjunto.
“Alienação Fiduciária do Imóvel CEFRI”:	A Alienação fiduciária do Imóvel CEFRI, a ser constituída pela CEFRI, em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, nos termos da Lei nº 9.514.
“Alienação Fiduciária do Imóvel Superfrio”:	A Alienação fiduciária do Imóvel Superfrio, a ser constituída pela Devedora, em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, nos termos da Lei nº 9.514.
“Alienações Fiduciárias de Imóveis”:	A Alienação Fiduciária Superfrio e a Alienação Fiduciária CEFRI, em conjunto.
“Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais Escriturais”:	Conforme definido no Termo de Emissão.
“Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI”:	A amortização extraordinária compulsória dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização.
“Amortização Programada dos CRI”:	A amortização programada dos CRI nos termos deste Termo de Securitização.
“ANBIMA”:	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
“Anexos”:	Os anexos ao presente Termo de Securitização, cujos termos são parte integrante e complementar deste Termo de Securitização, para todos os fins e efeitos de direito.
“Assembleia Geral” ou “Assembleia”:	A assembleia geral de Titulares dos CRI, realizada na forma deste Termo de Securitização.

“Atualização Monetária”:	A atualização monetária do Valor Nominal Unitário, conforme disposto na Cláusula 6.1 deste instrumento.
“Avaliador Autorizado”:	As seguintes empresas (a) Cushman Wakefield & Co.; (b) Colliers International; (c) Jones Lang La Salle; ou (d) CB Richard Ellis, a serem contratados pela Devedora para a elaboração do laudo de avaliação dos Imóveis e apuração do Valor de Liquidação Forçada.
“B3”:	A <b>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO B3</b> , com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25, a qual disponibiliza sistema de registro e de liquidação financeira de ativos financeiros autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM.
“Banco Liquidante”:	O <b>ITAÚ UNIBANCO S.A.</b> , instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Itausa, CEP 04344-902, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04 (“ <b>Itaú Unibanco</b> ”).
“Brasil” ou “País”:	A República Federativa do Brasil.
“CCI” ou “CCIs”:	02 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, representando a totalidade dos Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais Escriturais, sob a forma escritural, emitida pela Emissora, nos termos da Escritura de Emissão de CCI.
“CEFRI”:	<b>CEFRI - LOGÍSTICA, ARMAZENAGEM FRIGORIFICADA E AGROINDÚSTRIA LTDA.</b> , sociedade limitada, com sede na Cidade de Mairinque, Estado de São Paulo, na Avenida Alberto Cocozza, nº 4.300, sala 03, Goiânia, CEP 18.120-000, inscrita noCPJ/MF sob o nº 57.046.955/0001-05 e com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE nº 35.207.282.535.
“Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”:	A cessão fiduciária dos Direitos Creditórios e/ou dos Direitos Creditórios Futuros, conforme o caso, a ser outorgada pela Superfrio e pela CEFRI em garantia das Obrigações Garantidas, e em montante suficiente para a manutenção do Índice Mínimo de Garantia, a ser constituída por meio da celebração do Contrato de Cessão Fiduciária, de acordo com as disposições constantes no presente Termo.

"CETIP21":	O CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
"CMN":	O Conselho Monetário Nacional.
"CNPJ/MF":	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
"Código Civil":	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"Código de Processo Civil":	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
"COFINS":	A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.
"Condições Precedentes para Liberação":	Quando referidas em conjunto, as condições precedentes descritas na Cláusula 6.13 do Termo de Emissão. A liberação do Preço de Integralização das Notas Comerciais Escriturais está sujeita ao atendimento das Condições Precedentes Liberação, nos termos da Cláusula 6.13 do Termo de Emissão.
"Conta de Livre Movimentação CEFRI":	A conta corrente nº 46564-5, agência 774, do Itaú Unibanco S.A. (banco nº 341) de titularidade da CEFRI.
"Conta de Livre Movimentação Superfrio":	A conta corrente nº 07204-6, agência 5, do Itaú Unibanco S.A. (banco nº 341) de titularidade da Superfrio.
"Conta do Patrimônio Separado CEFRI":	A conta corrente nº 88190-0, agência 0350, do Itaú Unibanco S.A. de titularidade da Securitizadora.
"Conta do Patrimônio Separado Superfrio":	A conta corrente nº 87045-7, agência 0350, do Itaú Unibanco S.A. de titularidade da Securitizadora.
"Conta Escrow CEFRI":	A conta corrente nº 4126969-6, agência 0001, do QI Sociedade de Crédito Direto S.A. ("QI SCD S.A.") de titularidade da CEFRI e de movimentação exclusiva da Securitizadora.
"Conta Escrow Superfrio":	A conta corrente nº 2061335-1, agência 0001, do QI SCD de titularidade da Devedora e de movimentação exclusiva da Securitizadora.
"Contas de Livre Movimentação":	A Conta de Livre Movimentação Superfrio e a Conta de Livre Movimentação CEFRI, em conjunto.

"Contas do Patrimônio Separado":	A Conta do Patrimônio Separado Superfrio e a Conta do Patrimônio Separado CEFRI, em conjunto.
"Contas Escrow":	A Conta Escrow Superfrio e a Conta Escrow CEFRI, em conjunto.
"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel CEFRI":	O "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças" a ser celebrado entre a CEFRI, a Devedora e a Emissora.
"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Superfrio":	O "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças" a ser celebrado entre a Devedora e a Emissora.
"Contrato de Cessão Fiduciária":	O <i>"Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças"</i> , celebrado em 26 de julho de 2023, entre a Devedora, a CEFRI e a Emissora.
"Contrato de Distribuição":	O <i>"Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime Misto de Garantia Firme e Melhores Esforços de Colocação, da 1ª e 2ª Séries da 190ª Emissão da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Superfrio Armazéns Gerais S.A."</i> , celebrado em 26 de julho de 2023, entre a Emissora, a Devedora e o Coordenador Líder.
"Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis":	O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Superfrio e o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel CEFRI, em conjunto.
"Contratos Garantia":	Os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis e o Contrato de Cessão Fiduciária, em conjunto.
"Coordenador Líder":	O <b>BANCO ABC BRASIL S.A.</b> , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim nº 803, 2º andar, Itaim Bibi, CEP 01.453-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.195.667/0001-06.

<p>“Créditos Imobiliários Segunda Série”:</p>	<p>Os créditos imobiliários oriundos das Notas Comerciais Escriturais da Segunda Série, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos em razão das Notas Comerciais Escriturais da Segunda Série, nos termos do Termo de Emissão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos no Termo de Emissão.</p>
<p>“Créditos Imobiliários”:</p>	<p>Os créditos imobiliários oriundos das Notas Comerciais Escriturais, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos em razão das Notas Comerciais Escriturais da Primeira Série, nos termos do Termo de Emissão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos no Termo de Emissão.</p>
<p>“CRI em Circulação”:</p>	<p>Para fins de quórum, a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora possuir em tesouraria ou que sejam de forma direta ou indireta propriedade da (i) Devedora; (ii) da Emissora; e (iii) de seus respectivos controladores ou de qualquer de suas respectivas controladas ou coligadas, dos fundos de investimento administrados por sociedades integrantes do grupo econômico da Emissora ou que tenham suas carteiras geridas por sociedades integrantes do grupo econômico da Emissora, bem como dos respectivos diretores, conselheiros e respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau das pessoas acima mencionadas.</p>
<p>“CRI”:</p>	<p>São, em conjunto, os CRI da presente Emissão, emitidos pela Emissora com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo, nos termos dos artigos 20 a 23 da Lei nº 14.430.</p>
<p>“CSLL”:</p>	<p>A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.</p>
<p>“CVM”:</p>	<p>A Comissão de Valores Mobiliários.</p>
<p>“Data de Aniversário”</p>	<p>Considerar-se-á data de aniversário, todo segundo Dia Útil (conforme abaixo definido) anterior ao dia 15 (quinze) de cada mês, e caso o dia 15 não seja Dia Útil, será o primeiro Dia Útil subsequente. Considera-se como mês da atualização o período mensal compreendido entre duas datas de aniversário consecutivas.</p>

“Data de Emissão dos CRI”:	A data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de julho de 2023.
“Data de Integralização das Notas Comerciais Escriturais”	Corresponde à data em que ocorrer a integralização das Notas Comerciais Escriturais, a qual, nos termos do Termo de Emissão, será a Data de Integralização dos CRI.
“Data de Integralização dos CRI”:	Corresponde à data de integralização dos CRI, que será a Data de Integralização das Notas Comerciais Escriturais.
“Data de Pagamento da Remuneração”	Corresponde as datas indicadas na tabela constante do Anexo II deste Termo.
“Data de Pagamento dos CRI”	Corresponde às datas indicadas na tabela constante do Anexo II deste Termo.
“Data de Vencimento Final dos CRI”:	A data de vencimento efetiva dos CRI, qual seja, 15 de julho de 2033.
“Data de Verificação do Fundo de Despesas”:	O Montante Mínimo do Fundo de Despesas será verificado mensalmente pela Emissora, a contar da primeira data de integralização dos CRI ou eventualmente caso haja necessidade de recomposição.
“Data de Verificação do LTV”:	As verificações do LTV serão realizadas pela Securitizadora com periodicidade anual, sempre no mês de julho de cada ano, a partir da Primeira Verificação do LTV e assim sucessivamente.
“Data de Verificação Índice”:	As datas de verificação (a.1) do Índice de Garantia; e (a.2) do Índice Mínimo de Garantia, a ser realizada pela Securitizadora até o 5º (quinto) Dia Útil do respectivo mês de apuração, conforme periodicidade em que deva ser apurado cada Índice, nos termos da Cláusula 8.6 do presente Termo.
“Decreto 6.306”:	O Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado;

<p>“Despesas Financeiras Líquidas”:</p>	<p>Significam as despesas financeiras relativas aos 12 (doze) últimos meses calculadas pelo regime de competência, em bases consolidadas pela Devedora, ou seja, (a) juros relativos a dívidas bancárias (líquida de receitas de aplicações financeiras), (b) parcela com impacto no caixa da variação monetária e cambial sobre juros das modalidades de dívida, (c) juros pagos às Notas Comerciais Escriturais e demais títulos e valores mobiliários emitidos nos mercados financeiro e de capitais, internacional e nacional (líquidas de receitas de aplicações em títulos e valores mobiliários ou em títulos públicos e privados de qualquer natureza), (d) despesas financeiras com impacto de caixa relativas a mútuos com partes relacionadas listados no passivo (líquidas de receitas financeiras com impacto no caixa, recebidas relativamente a mútuos com partes relacionadas listadas no ativo), bem como (e) o valor efetivamente desembolsado referente a passivos de operações de derivativos de proteção de dívidas (líquido dos valores efetivamente recebidos referentes a ativos de operações com derivativos de proteção de dívidas).</p>
<p>“Despesas”:</p>	<p>Todas e quaisquer despesas descritas na Cláusula 14 deste Termo de Securitização.</p>
<p>“Devedora” ou “Superfrio”:</p>	<p>A Superfrio Armazéns Gerais S.A., acima qualificada.</p>
<p>“Devedora”:</p>	<p>A <b>SUPERFRIO ARMAZÉNS GERAIS S.A.</b>, sociedade por ações de capital fechado, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Luiz Eduardo Toledo Prado, nº 800, Torre 1, 1º andar, Vila do Golfe, CEP 14.027- 250, inscrita no CNPJ sob o nº 02.060.862/0011-07, na qualidade de emissora das Notas Comerciais Escriturais.</p>
<p>“Dia Útil”:</p>	<p>Significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional. Quando a indicação de prazo contado por dia no presente Termo não vier acompanhada da indicação de “Dia Útil”, entende-se que o prazo é contado em dias corridos.</p>
<p>“Dia(s) Útil(eis)”:</p>	<p>Todo e qualquer dia exceto sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.</p>

<p>“Direitos Creditórios Futuros”:</p>	<p>Os direitos creditórios titulados pela Log Frio, decorrentes de futuros instrumentos de exploração comercial dos Imóveis e/ou das atividades neles desenvolvidas, bem como os direitos creditórios decorrentes da renovação dos instrumentos que deram origem aos Direitos Creditórios. Após a celebração dos respectivos Termos de Cessão Fiduciária (i) os Direitos Creditórios Futuros estarão sujeitos a todos os termos e condições constantes do Contrato de Cessão Fiduciária e dos demais Documentos da Operação; e (ii) para todos os fins e efeitos, o termo “<b>Direitos Creditórios</b>” passará a designar a totalidade dos Direitos Creditórios objeto da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, incluindo os Direitos Creditórios Futuros.</p>
<p>“Direitos Creditórios”:</p>	<p>Os direitos creditórios oriundos da exploração comercial dos Imóveis, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas e penalidades. Os Direitos Creditórios encontram-se descritos e caracterizados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária.</p>
<p>“Dívida Líquida”:</p>	<p>Significa o valor calculado em bases consolidadas da Devedora igual (a) à soma dos passivos junto a instituições financeiras, das operações de leasing operacional e financeiro, dos títulos e valores mobiliários representativos de dívida emitidos, bem como dos mútuos com partes relacionadas e do saldo líquido de operações de derivativos (passivos menos ativos de operações com derivativos), excluindo os efeitos relativos a aplicação do IFRS-16 na dívida da Emissora, desde que tais efeitos estejam devidamente discriminados nas Notas Explicativas constantes nas Demonstrações Financeiras emitidas pela Emissora, diminuído (b) das disponibilidades (caixa), bancos, aplicações de liquidez imediata ou aplicações de curto prazo, títulos e valores mobiliários de própria emissão ou de terceiros, e títulos públicos e privados de qualquer natureza, e (c) dos efeitos da marcação a mercado das operações de derivativos.</p>

<p>“Documentos da Operação”:</p>	<p>Quando em conjunto, (i) o Termo de Emissão; (ii) o Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) os Termos de Cessão Fiduciária que venham a ser celebrados; (iv) os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) a Escritura de Emissão de CCI; (vi) o presente Termo de Securitização e o Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização; (vii) o Contrato de Distribuição; (viii) o boletim de subscrição das Notas Comerciais Escriturais e os boletins de subscrição dos CRI; (ix) a declaração de veracidade a ser emitida pela Devedora e pela Securitizadora no âmbito dos CRI; (x) os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem a presente operação e que venham a ser celebrados; e (xi) o Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início e o de Encerramento.</p>
<p>“EBITDA”:</p>	<p>Significa o lucro ou prejuízo líquido da Devedora, em bases consolidadas, relativo aos 12 (doze) últimos meses, antes: (i) das despesas (receitas) financeiras líquidas excluídos os efeitos relativos à aplicação do IFRS - 16 nas Demonstrações Financeiras da Devedora, desde que tais efeitos estejam devidamente discriminados nas Notas Explicativas constantes das Demonstrações financeiras emitidas pela Devedora; (ii) do imposto de renda e da contribuição social; (iii) das despesas de depreciação e amortização excluídos os efeitos relativos à aplicação do IFRS - 16 nas Demonstrações Financeiras da Devedora, desde que tais efeitos estejam devidamente discriminados nas Notas Explicativas constantes das Demonstrações financeiras emitidas pela Devedora; (iv) do custo de <i>stock option</i>, desde que sem impacto caixa; (v) dos ajustes, positivos ou negativos, referentes a eventuais alterações no valor recuperável do ativo imobilizado da Devedora, se aplicável; e (vi) de eventuais despesas relativas aos honorários de assessores jurídicos, financeiros e consultorias contratados no âmbito de operações de aquisições de empresas e imóveis, desde que devidamente comprovadas e não ultrapassando o valor de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), por ano fiscal. Fica estabelecido que, caso ocorra uma Aquisição de Ativos, conforme abaixo definida, o cálculo do EBITDA deve ser feito em bases pro-forma do Ativo Adquirido, conforme abaixo definido, consolidado com o da Devedora, relativo aos 12 (doze) meses anteriores à data de liquidação da respectiva Aquisição de Ativo. O EBITDA do</p>

	<p>Ativo Adquirido deverá ser atestado por um relatório de auditoria de uma das seguintes empresas: (i) EY Brasil; (ii) PricewaterhouseCoopers; (iii) KPMG; ou (iv) Deloitte. "Aquisição de Ativos" significa a aquisição, pela Devedora, direta ou indiretamente, realizada após a Data de Emissão das Notas Comerciais Escriturais, conforme prevista no Termo de Emissão, de qualquer participação societária de uma empresa atuante no mesmo segmento de atuação do objeto social da Devedora ("<b>Ativo Adquirido</b>"). Para os fins do presente Termo, a Aquisição de Ativos será considerada como concluída quando a participação societária em questão passar a ser contabilizada nas informações financeiras da Devedora.</p>
"Emissão" ou "Operação":	<p>A presente emissão dos CRI da 1ª e 2ª Séries da 190ª Emissão da Emissora, lastreados pela CCI representativa dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais Escriturais.</p>
"Encargos Moratórios"	<p>Possui o significado que lhe é atribuído no Termo de Securitização</p>
"Escritura de Emissão de CCI":	<p>O "<i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças</i>", celebrado em 26 de julho de 2023, entre a Securitizadora e a Custodiante.</p>
"Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado":	<p>Qualquer um dos eventos previstos abaixo, os quais ensejarão a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário dos CRI, se aplicável.</p>
"Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais Escriturais":	<p>Os eventos em que a dívida prevista no Termo de Emissão poderá ser considerada antecipadamente vencida, os quais estão devidamente descritos no Termo de Emissão, o que acarretará o Resgate Antecipado dos CRI.</p>
"Fundo de Despesas":	<p>O fundo de despesas a ser constituído pela Devedora em favor da Securitizadora, no montante total de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), nos termos do presente Termo de Securitização, o qual poderá ser utilizado para o pagamento das despesas vinculadas à emissão dos CRI.</p>
"Garantias" ou "Garantias Reais":	<p>Quando mencionadas em conjunto, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a Alienação Fiduciária de Imóveis e o Fundo de Despesas.</p>

"IBGE"	Significa o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"IGP-M":	Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
"Imóveis":	O Imóvel Superfrio e o imóvel CEFRI, em conjunto.
"Imóvel CEFRI":	O imóvel objeto da matrícula de nº 9.773, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Mairinque/SP, de titularidade da CEFRI
"Imóvel Superfrio":	O imóvel objeto da matrícula de nº 8.521, do Cartório do Único Ofício de Benevides/PA, de titularidade da Devedora.
"Índice de Alavancagem Máxima":	Equivalente à razão entre (i) Dívida Líquida; e (ii) EBITDA, com base nos balancetes semestrais, referentes aos períodos terminados em junho e dezembro de cada ano, e nas demonstrações financeiras anuais auditadas da Devedora.
"Índice de Cobertura de Juros Mínimo":	Equivalente à razão entre (i) EBITDA; e (ii) Despesas Financeiras Líquidas, com base nos balancetes semestrais, referentes aos períodos terminados em junho e dezembro de cada ano, e nas demonstrações financeiras anuais auditadas da Devedora.
"Índice de Garantia":	Equivalente à razão entre (i) a totalidade dos valores decorrentes dos Direitos Creditórios efetivamente pagos e recebidos na Conta do Patrimônio Separado no mês imediatamente anterior à Data de Verificação Índice; e (ii) ao somatório das parcelas devidas no âmbito das Notas Comerciais Escriturais no mês de apuração do Índice de Garantia.
"Índice Mínimo de Garantia":	A manutenção do Índice de Garantia em múltiplo igual ou superior a 1,25 (um inteiro e vinte e cinco centésimos) vezes.
"Índices":	Quando em conjunto, o Índice de Garantia, o Índice Mínimo de Garantia, o Índice de Alavancagem Máxima, e o Índice de Cobertura de Juros Mínimo.
"Instituição Custodiante" ou "Custodiante":	A <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88.
"Investidores Profissionais":	Os investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução da CVM 30.

“Investidores Qualificados”:	Os investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM 30.
“Investidores” ou “Titulares dos CRI”:	Os investidores que sejam titulares dos CRI.
“Investimentos Permitidos”:	Tem o significado previsto na Cláusula 9.4 abaixo.
“IOF/Câmbio”:	O Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
“IOF/Títulos”:	O Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
“IPCA”:	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“IRPJ”:	O Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
“IRRF”:	O Imposto de Renda Retido na Fonte.
“ISS”:	Imposto Sobre Serviços.
“JTF”:	A jurisdição com tributação favorecida, são atualmente consideradas “JTF” as jurisdições listadas no artigo 1º da IN RFB n 1.037. Além disso, a recente Medida Provisória 1.152, de 28 de dezembro de 2022, reduziu para 17% o limite de 20% anteriormente previsto em lei, independentemente de qualquer outra condição. Referida Medida Provisória somente entrará em vigor em 1º de janeiro de 2024 (se convertida em lei – ela atualmente aguarda sanção presidencial).
“JUCESP”	Junta Comercial do Estado de São Paulo.
“Juros Remuneratórios”:	Os juros remuneratórios do CRI, conforme disposto na Cláusula 6.2 deste instrumento.
“Legislação Anticorrupção”	Significa as normas relativas a atos de corrupção em geral, nacionais e estrangeiras, incluindo, mas não se limitando aos previstos pelo Decreto-Lei nº 2.848/1940, pela Lei nº 12.846/2013, pelo <i>US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)</i> e pelo <i>UK Bribery Act</i> .
“Legislação Socioambiental”	Significa a Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA e as demais legislações e regulamentações socioambientais supletivas em vigor.
“Lei das Sociedades por Ações” ou “Lei nº 6.404”:	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

“Lei nº 10.931”:	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
“Lei nº 14.430”:	Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada.
“Lei nº 8.981”:	A Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.
“Lei nº 9.514”:	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
“LTV Máximo”:	Os percentuais máximos do LTV dos Imóveis, nos correspondentes períodos de verificação, nos termos deste Termo.
“LTV”:	Significa <i>Loan to Value</i> , definido como o saldo devedor dos CRI dividido pelo Valor de Liquidação Forçada dos Imóveis, conforme indicado em laudo de avaliação emitido por um Avaliador Autorizado deduzidos os impostos em aberto relativos aos Imóveis em garantia, nos termos da Cláusula 8.15, abaixo, conforme aplicável, bem como aqueles vinculados a tais CRI, conforme aplicável.
“MDA”:	O MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
“Montante Mínimo do Fundo de Despesas”:	O Fundo de Despesas sempre deverá manter o montante mínimo equivalente a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).
“Notas Comerciais Escriturais Primeira Série”:	As Notas Comerciais Escriturais da primeira série da 2ª (segunda) emissão de Notas Comerciais Escriturais, em até duas séries, para colocação privada da Devedora, nos termos do Termo de Emissão.
“Notas Comerciais Escriturais Segunda Série”:	As Notas Comerciais Escriturais da segunda série da 2ª (segunda) emissão de Notas Comerciais Escriturais, em até duas séries, para colocação privada da Devedora, nos termos do Termo de Emissão.
“Notas Comerciais Escriturais”:	As Notas Comerciais Escriturais da 2ª (segunda) emissão de Notas Comerciais Escriturais, em até duas séries, para colocação privada da Devedora, nos termos do Termo de Emissão.
“Obrigações Garantidas”:	Todas as obrigações com objetivo de assegurar o fiel, pontual e integral cumprimento das obrigações principais e/ou acessórias, presentes e/ou futuras assumidas pela Devedora no Termo de Emissão, incluindo o pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais, da remuneração das

	<p>Notas Comerciais Escriturais, dos Encargos Moratórios, se houver, bem como a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, os custos, as comissões e as despesas devidos pela Devedora no âmbito do Termo de Emissão, incluindo a totalidade das eventuais indenizações, custos, despesas, honorários arbitrados em juízo, e demais encargos comprovadamente incorridos pelo Agente Fiduciário dos CRI, ou pelos titulares dos CRI, em decorrência de quaisquer processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas decorrentes das Notas Comerciais Escriturais e/ou do Termo de Emissão, inclusive em razão de atos que os titulares dos CRI tenham que praticar por conta de: (i) custos de cobrança judicial ou extrajudicial decorrentes do inadimplemento, total ou parcial, das Notas Comerciais Escriturais; (ii) decretação de vencimento antecipado de todo e qualquer montante de pagamento, valor nominal do crédito, remuneração, encargos ordinários e/ou de mora; (iii) incidência de tributos e despesas gerais, conforme aplicáveis, inclusive, sem limitação, por força da excussão das Garantias (conforme abaixo definido); (iv) obrigações de pagar multas, penalidades, honorários, incluindo as remunerações do Agente Fiduciário dos CRI, do Agente Escriturador dos CRI, Banco Liquidante dos CRI, despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de direitos e prerrogativas decorrentes das Notas Comerciais Escriturais e dos Contratos de Garantia, bem como quaisquer despesas relacionadas, incluindo honorários advocatícios; (v) qualquer outro montante devido pela; e (vi) inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago pela Devedora</p>
<p>“Oferta”:</p>	<p>A oferta pública de distribuição dos CRI, sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26 e seguintes da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, nos termos e condições estabelecidos neste Termo de Securitização.</p>

<p>“Patrimônio Separado”:</p>	<p>Significa o patrimônio separado constituído em favor dos Titulares dos CRI após a instituição do Regime Fiduciário pela Securitizadora, administrado pela Securitizadora ou, transitoriamente, pelo Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, composto: (i) pelos valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado, incluindo os valores depositados a título de composição do Fundo de Despesas; (ii) pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI; e (iii) pelos respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos incisos (i) e (ii) acima. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio da Securitizadora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais, incluindo, mas não se limitando a das Despesas do Patrimônio Separado.</p>
<p>“Período de Capitalização”:</p>	<p>O intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração correspondente ao período em questão (exclusive), nos termos da Cláusula 6.2.1 deste Termo de Securitização.</p>
<p>“PIS”:</p>	<p>A Contribuição ao Programa de Integração Social;</p>
<p>“Preço de Integralização das Notas Comerciais Escriturais”:</p>	<p>O valor que a Securitizadora pagará à Devedora a título de integralização das Notas Comerciais Escriturais subscritas, mediante Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na Conta de Livre Movimentação Superfrio, equivalente ao produto do Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização dos CRI, ou o Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração, calculada <i>pro rata die</i>, desde a primeira Data de Integralização dos CRI até a data de sua efetiva integralização, pela quantidade de Notas Comerciais Escriturais emitidas.</p>
<p>“Preço de Integralização”</p>	<p>Tem o significado previsto na Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização.</p>
<p>“Primeira Verificação do LTV”:</p>	<p>A primeira Verificação do LTV, ocorrerá em 10 de julho de 2024.</p>

<p>"Procedimento de <i>Bookbuilding</i>"</p>	<p>O Coordenador Líder adotará o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, sem recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, com a finalidade de definir, a existência das duas séries, o Valor Total da Emissão, a quantidade de Notas Comerciais Escriturais objeto da Emissão, e, conseqüentemente, dos CRI, e a Remuneração das Notas Comerciais Escriturais da Segunda Série, e, , conseqüentemente, dos CRI da Segunda Série ("Procedimento de <i>Bookbuilding</i>").</p>
<p>"Promessa de Cessão Fiduciária":</p>	<p>A promessa de cessão fiduciária dos Direitos Creditórios Futuros, em montante suficiente para a manutenção do Índice Mínimo de Garantia, de modo a acrescentar os Direitos Creditórios Futuros à Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, mediante a formalização dos respectivos Termos de Cessão Fiduciária.</p>
<p>"Regime Fiduciário":</p>	<p>O regime fiduciário instituído pela Securitizadora, na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430, sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado. Os créditos e recursos submetidos ao Regime Fiduciário passarão a constituir o Patrimônio Separado.</p>
<p>"Remuneração":</p>	<p>A remuneração dos CRI, composta pela Atualização Monetária e pelos Juros Remuneratórios.</p>
<p>"Resgate Antecipado Compulsório":</p>	<p>O resgate antecipado compulsório dos CRI, nos termos do presente Termo de Securitização.</p>
<p>"Resgate Antecipado Facultativo Especial":</p>	<p>O resgate antecipado facultativo especial dos CRI, nos termos do presente Termo de Securitização.</p>
<p>"Resgate Antecipado Facultativo":</p>	<p>O resgate antecipado facultativo dos CRI, nos termos do presente Termo de Securitização.</p>
<p>"Resolução CVM 160":</p>	<p>Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.</p>
<p>"Resolução CVM 17"</p>	<p>A Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021.</p>
<p>"Resolução CVM 30":</p>	<p>Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.</p>
<p>"Resolução CVM 30"</p>	<p>A Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.</p>

“Resolução CVM 60”	A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021.
“Securizadora” ou “Emissora”:	True Securizadora S.A., acima qualificada.
“Sistemas de Negociação”:	A B3 ou qualquer outra câmara que mantenha sistemas de depósito e liquidação financeira de títulos privados, seja autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e venha a ser contratada para a negociação dos CRI.
“Taxa de Administração”:	A Emissora fará jus ao recebimento de uma taxa de administração mensal no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais) por mês, atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada pro rata die se necessário.
“Termo de Cessão Fiduciária”:	O Termo de Cessão Fiduciária, a ser celebrado substancialmente na forma do <u>Anexo IV</u> do Contrato de Cessão Fiduciária, por meio do qual, caso aplicável, será (i) outorgada a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios Futuros em favor da Emissora, em garantia das Obrigações Garantidas, e/ou (ii) outorgada a cessão fiduciária de Direitos Creditórios, em garantia das Obrigações Garantidas, por qualquer sociedade controlada da Devedora, as quais, por meio do Termo de Cessão Fiduciária irão aderir aos termos e condições do Contrato de Cessão Fiduciária.
“Termo de Emissão”:	O “ <i>Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em até Duas Séries, para Colocação Privada, da Superfrio Armazéns Gerais S.A.</i> ”, celebrado 26 de julho de 2023, entre a Devedora e Securizadora.
“Termo de Securização”:	O presente “ <i>Termo de Securização de Crédito Imobiliário para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª Séries da 190ª Emissão da True Securizadora S.A. Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Superfrio Armazéns Gerais S.A.</i> ”.
“Valor de Liquidação Forçada”:	O valor de venda forçada dos Imóveis, conforme definido por laudo de avaliação emitido por um Avaliador Autorizado.
“Valor de Vencimento Antecipado”	O valor a ser pago, pela Devedora à Securizadora, em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais, conforme previsto na Cláusula 10.4 da Escritura de Emissão das Notas Comerciais Escriturais.

Notas Comerciais Escriturais”:	
“Valor Nominal Unitário”:	Na Data de Emissão dos CRI, o valor nominal unitário correspondente a R\$ 1.000,00 (um mil reais).
“Valor Total da Emissão”:	Na Data de Emissão dos CRI, o valor correspondente a de até R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais).

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

**1.3. Aprovação da Emissão:** A presente Emissão e a Oferta 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 de Diretoria da Emissora, realizada em 30 de setembro de 2022, que autorizou a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários até o limite de R\$100.000.000.000,00 (cem bilhões de reais) pela Emissora, arquivada na JUCESP sob o nº 2.382.945/22-9 , 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.

## **2. REGISTROS E DECLARAÇÕES**

**2.1. Custodiante:** Este Termo e eventuais aditamentos serão ~~custodiados junto à~~ Custodiante, que assinará a declaração constante do Anexo III ao presente instrumento e serão registrados na B3, pela Emissora, para fins de instituição do regime fiduciário de que trata o parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430.

**2.2. Objeto da Oferta:** Os CRI serão objeto da Oferta.

**2.3. Declarações:** São apresentadas, nos Anexos III e IV ao presente Termo, as declarações emitidas pela Emissora, pelo Agente Fiduciário dos CRI e pela Custodiante.

**2.4. Depósito:** Os CRI serão depositados pela Emissora:

(a) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3 sendo a liquidação financeira da distribuição dos CRI realizada por meio da B3;

(b) para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, os eventos de pagamento e as

negociações liquidadas financeiramente e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3; e

(c) não obstante o disposto acima, os CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário: (i) entre Investidores Profissionais; e (ii) entre Investidores Qualificados, após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 86, inciso II, alínea "a", da Resolução CVM 160. Outrossim, os CRI poderão ser negociados no mercado secundário pelo público em geral após transcorrido 1 (um) ano contado da data de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 86, inciso II, alínea "b", da Resolução CVM 160, da divulgação do Anúncio de Encerramento, tendo em vista a condição de emissor de valores mobiliários categoria "A" da Emissora.

### **3. CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

#### **Créditos Imobiliários**

**3.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários:** Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes Notas Comerciais Escriturais, representados pela CCI, aos CRI das 1ª e 2ª séries de sua 190ª emissão, os quais passaram a ser de titularidade da Emissora mediante a subscrição das Notas Comerciais Escriturais, nos termos do Termo de Emissão, e cujas características são descritas na Cláusula 4 abaixo. Os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização e representados pela CCI a que estão vinculados, bem como as suas características específicas, estão descritos no Anexo I do presente Termo de Securitização.

**3.1.1.** Nos termos do Termo de Emissão, a totalidade dos recursos líquidos obtidos pela Devedora com a emissão e integralização das Notas Comerciais Escriturais será depositada e ficará retida na Conta do Patrimônio Separado, até o cumprimento das Condições Precedentes para Liberação, conforme previsto no Termo de Emissão, sendo que a integralização dos CRI será considerada e produzirá os efeitos da integralização das Notas Comerciais Escriturais. Os recursos serão liberados à Devedora conforme venha a ser verificado cumprimento das respectivas Condições Precedentes para Liberação, nos termos do Termo de Emissão, e suas respectivas subcláusulas, observados os termos e condições previstos no Termo de Emissão, que estão sujeitas à verificação ou à dispensa pela Emissora, devendo a dispensa ser previamente aprovada pelos Titulares dos CRI.

**3.2. Valor dos Créditos Imobiliários:** Na Data de Emissão dos CRI, os Créditos Imobiliários serão representados por 2 (duas) CCIs, decorrente das Notas Comerciais Escriturais, ora vinculadas aos CRI, possuem valor total da emissão de até R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais) na Data de Emissão (conforme definida abaixo), sendo que o presente Termo de Securitização deverá ser aditado, anteriormente à Data de Integralização, sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora e/ou pela Devedora, ou de realização de Assembleia Geral de Titulares dos CRI de maneira a refletir (i) o montante total a ser alocado nas Notas

Comerciais Escriturais da Primeira Série e nas Notas Comerciais Escriturais da Segunda Série, e, conseqüentemente, dos CRI, nos CRI da Segunda Série e nos CRI da Segunda Série; e (ii) o valor da taxa final da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais da Segunda Série, e, conseqüentemente, da Remuneração dos CRI da Segunda Série.

**3.3. Representação por CCI:** Os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização encontram-se representados exclusivamente pelas CCIs, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, nos termos da Lei nº 10.931.

**3.3.1.** A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, parágrafo 4º, da Lei nº 10.931.

**3.3.2.** A atuação da Instituição Custodiante do lastro limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante do lastro não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos. Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente instrumento, a Devedora obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.

**3.4. Segregação dos Créditos Imobiliários:** Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, bem como as respectivas Garantias, o Fundo de Despesas, a Conta do Patrimônio Separado, e os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado, são segregados do restante do patrimônio da Emissora mediante instituição de Regime Fiduciário, na forma prevista pela Cláusula 37 abaixo.

**3.5. Manutenção no Patrimônio Separado:** Até a quitação integral de todas e quaisquer obrigações principais e acessórias assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização a Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI agrupados em Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, nos termos da Cláusula 37 abaixo.

**3.6. Pagamento dos Créditos Imobiliários:** Os pagamentos dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado.

**3.7. Atualização Monetária:** Os Créditos Imobiliários da 1ª Série não serão atualizados monetariamente. Os Créditos Imobiliários da 2ª Série serão atualizados monetariamente calculado nos termos da Cláusula 4.10. do Termo de Emissão.

**3.8. Remuneração:** A remuneração dos Créditos Imobiliários será calculada nos termos da Cláusula 4.11. do Termo de Emissão.

**3.9. Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais Escriturais:** Nos termos da Cláusula Quinta do Termo de Emissão é admitida a realização a amortização extraordinária compulsória das Notas Comerciais Escriturais.

**3.10. Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Escriturais:** Nos termos da Cláusula Quinta do Termo de Emissão é admitida a realização do resgate antecipado facultativo das Notas Comerciais Escriturais.

**3.11. Resgate Antecipado Facultativo Especial das Notas Comerciais Escriturais:** Nos termos da Cláusula Quinta do Termo de Emissão é admitida a realização do resgate antecipado facultativo especial das Notas Comerciais Escriturais.

**3.12. Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais Escriturais:** Nos termos da Cláusula Quinta do Termo de Emissão é admitida a realização do resgate antecipado compulsório das Notas Comerciais Escriturais.

**3.13. Integralização das Notas Comerciais Escriturais:** Observados os termos do Termo de Emissão, as Notas Comerciais Escriturais serão consideradas integralizadas pela Emissora na Data de Integralização dos CRI.

**3.14. Liberação do Preço de Integralização das Notas Comerciais Escriturais:** Observados os termos da Cláusula 3.1.1 acima, os Créditos Imobiliários passaram a ser de titularidade da Emissora a partir celebração do Termo de Emissão, observado que a liberação do Preço de Integralização das Notas Comerciais Escriturais ocorrerá após a implementação das Condições Precedentes para Liberação descritas no Termo de Emissão.

**3.15. Titularidade dos Créditos Imobiliários:** A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora por meio da celebração do Termo de Emissão.

**3.16. Demais Características dos Créditos Imobiliários:** As demais características dos Créditos Imobiliários encontram-se descritas no Termo de Emissão.

#### **4. CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA**

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

<b>1. Emissão:</b> 190 <sup>a</sup>
<b>2. Série:</b> 1 <sup>a</sup> e 2 <sup>a</sup>
<b>3. Quantidade de CRI:</b> até 80.000 (oitenta mil).
<b>4. Valor Global:</b> até R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI.
<b>5. Valor Nominal Unitário:</b> R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI.
<b>6. Data de Emissão:</b> 15 de julho de 2023.

**7. Prazo da Emissão:** 3.653 (três mil e seiscentos e cinquenta e três)) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI até a Data do Vencimento dos CRI.

**8. Data de Vencimento:** 15 de julho de 2033.

**9. Atualização Monetária dos CRI da Primeira Série:** O Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série não será atualizado monetariamente.

**10. Atualização Monetária dos CRI da Segunda Série:** O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, será atualizado monetariamente, a partir da data de início da rentabilidade dos CRI até a Data de Vencimento (exclusive), pela variação do IPCA, calculada e aplicada mensalmente ao fim de cada Período de Capitalização, sendo o produto da atualização incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou seu saldo, calculado de acordo com a Cláusula 6.2. abaixo.

**11. Remuneração dos CRI da Primeira Série:** Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das 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, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) (“**Taxa DI**”), acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) de 4,25% (quatro inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“**Remuneração dos CRI da Primeira Série**”). A Remuneração dos CRI da Primeira Série será calculada de acordo com a fórmula constante da Cláusula 6.3. abaixo.

**12. Remuneração dos CRI da Segunda Série:** A partir da data de início da rentabilidade dos CRI, os CRI da Segunda Série farão jus a juros remuneratórios equivalente a um determinado percentual ao ano ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, que será definido no Procedimento de Bookbuilding, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado, limitados a (i) taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais, com vencimento em 2028, a ser verificada no Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Bookbuilding, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>), acrescida exponencialmente de um spread de 4,25% (quatro inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano; ou (ii) 10,00% (dez por cento) ao ano, entre os itens (i) e (ii) o que for maior, desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) (“**Remuneração dos CRI da Segunda Série**” e, quando em conjunto com a Remuneração dos CRI da Primeira Série, “**Remuneração**”). A Remuneração dos CRI da Primeira Série será calculada de acordo com a fórmula constante da Cláusula 6.4. abaixo.

<p><b>13. Periodicidade:</b> (a) Amortização, a primeira amortização dos CRI da Primeira Série será em 15 de agosto de 2025 e dos CRI da Segunda Série em 15 de setembro de 2023; e (b) Remuneração, o primeiro pagamento será em 15 de setembro de 2023, nas datas previstas no <u>Anexo II</u> ao presente Termo de Securitização.</p>
<p><b>14. Período de Carência:</b> a partir de 15 de julho de 2025, realizar o (i) Resgate Antecipado Facultativo; (ii) Resgate Antecipado Facultativo Especial; e (iii) Resgate Antecipado Compulsório.</p>
<p><b>15. Regime Fiduciário:</b> Sim.</p>
<p><b>16. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:</b> B3.</p>
<p><b>17. Data de Emissão dos CRI:</b> 15 de julho de 2023.</p>
<p><b>18. Local de Emissão:</b> São Paulo/SP.</p>
<p><b>19. Data de Vencimento Final dos CRI:</b> 15 de julho de 2033.</p>
<p><b>20. Taxa de Amortização:</b> De acordo com a tabela constante do <u>Anexo II</u> ao presente Termo de Securitização.</p>
<p><b>21. Garantia Flutuante:</b> Não.</p>
<p><b>22. Coobrigação da Emissora:</b> Não.</p>
<p><b>23. Garantias:</b> Os CRI não contarão com garantias reais. Os Créditos Imobiliários serão garantidos por Alienação Fiduciária de Imóveis e Cessão Fiduciária.</p>
<p><b>24. Classificação ANBIMA:</b> Comercial para fins logísticos.</p>

**4.1.1.** Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia por ela recebida e que seja devida aos Investidores, os valores a serem repassados ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, sem prejuízo da Remuneração, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento), sobre o valor em atraso; e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, ressalvado em decorrência de culpa de terceiros participantes com relação aos quais a Emissora não poderá ser responsabilizada (“**Encargos Moratórios**”).

#### **Distribuição**

**4.2. Oferta:** Nos termos da Resolução CVM nº 160, a Oferta (i) é realizada sob o rito de registro automático, estando automaticamente dispensada de análise prévia da CVM, nos termos do artigo 26, inciso V, da Resolução CVM 160; e (ii) está automaticamente dispensada de elaboração de prospecto de distribuição pública dos

CRI, em função do registro automático da oferta dos CRI na CVM. A Oferta deverá ser registrada perante a ANBIMA, nos termos do “*Código ANBIMA para Ofertas Públicas*” (“**Código ANBIMA**”), exclusivamente para fins de informação ao banco de dados da ANBIMA.

**4.3. Plano de Distribuição:** A Oferta será conduzida pelo Coordenador Líder conforme plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160 e previsto no Contrato de Distribuição (“**Plano de Distribuição**”), não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores acessados pelo Coordenador Líder, sendo possível, ainda, a subscrição dos CRI por qualquer número de Investidores.

**4.3.1.** A Oferta é destinada apenas a Investidores Profissionais, conforme definidos na Resolução CVM nº 30.

**4.3.2.** Os CRI serão depositados para distribuição primária e negociação secundária na B3 e colocados junto ao investidor pela Emissora, nos termos do Contrato de Distribuição.

**4.3.3.** Os CRI serão distribuídos sob o regime misto de garantia firme e melhores esforços de colocação, para o volume total da Oferta, desde que cumpridas todas as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição.

**4.3.4.** Os CRI serão subscritos e integralizados à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, pelos Investidores Profissionais, pelo Preço de Integralização, devendo os Investidores Profissionais por ocasião da subscrição fornecer, por escrito, declaração nos moldes constantes do Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que a oferta dos CRI não foi registrada na CVM e que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160.

**4.3.5.** No ato da subscrição e integralização dos CRI, os Investidores Profissionais deverão assinar o “*Termo de Aceite*” atestando, dentre outros: (i) que efetuaram sua própria análise, pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora e a Devedora, incluindo através do acesso documentos divulgados por cada uma delas nos respectivos sites e no portal da CVM, conforme aplicável, e respectivas situações financeiras, operacionais e reputacionais, bem como a análise com relação à capacidade de pagamento da Emissora e da Devedora; (ii) sua condição de Investidor Profissional, de acordo com o Anexo A da Resolução CVM 30; (iii) que as informações recebidas são suficientes para a sua tomada de decisão a respeito da Oferta; (iv) que estão cientes, entre outras coisas, de que possuem conhecimento sobre o mercado financeiro suficiente para que não lhes sejam aplicáveis um conjunto de proteções legais e regulamentares conferidas aos demais investidores; (v) que são capazes de entender e ponderar os riscos financeiros relacionados à aplicação de seus recursos em valores mobiliários que só podem ser adquiridos por Investidores Profissionais; e (vi) que estão integralmente de acordo

com todos os termos e condições do Termo de Emissão, deste Termo de Securitização e da Oferta.

**4.3.6.** os CRI: (i) poderão ser livremente negociadas entre Investidores Profissionais; (ii) somente poderão ser negociadas no mercado secundário entre investidores qualificados, assim definidos nos termos dos artigos 12 e 13 da Resolução CVM 30, após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 86, inciso II, alínea "(a)", da Resolução CVM 160; e (iii) somente poderão ser negociadas no mercado secundário entre o público em geral após decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 86, inciso II, alínea "(b)", da Resolução CVM 160.

**4.3.7.** Após encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, será divulgado o resultado da Oferta por meio do anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

**4.3.8.** Será admitida a distribuição parcial dos CRI 1ª Série ("**Distribuição Parcial**"), nos termos dos artigos 73, 74 e 75 da Resolução CVM 160, desde que haja a subscrição de, no mínimo, 39.600 (trinta e nove mil e seiscentas) CRI ("**Montante Mínimo**"). Caso haja Distribuição Parcial, o saldo dos CRI não colocadas no âmbito da Oferta e o Montante Mínimo será cancelado pela Devedora, o que será formalizado por meio de aditamento ao presente Termo de Securitização, sem necessidade de nova aprovação societária por qualquer das Partes ou de realização de Assembleia Geral de Titulares do CRI.

**4.3.9.** Observadas as disposições da regulamentação aplicável, as Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição pública dos CRI de forma a assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja equitativo.

**4.3.10.** As Instituições Participantes da Oferta deverão verificar a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes, nos termos da regulamentação da CVM que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente, e, adicionalmente, deverão diligenciar para verificar se os Investidores por eles acessados podem adquirir os CRI ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta.

**4.3.11.** O Coordenador Líder deve garantir **(i)** o recebimento prévio, pelos Participantes Especiais, dos Documentos da Operação, inclusive deste Termo de Securitização e do Termo de Emissão para leitura obrigatória e **(ii)** que eventuais dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada tempestivamente pelo Coordenador Líder para tal fim.

**4.4. Oferta a Mercado:** Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder realizará esforços de venda dos CRI a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos da Resolução CVM 160 ("**Oferta a Mercado**"). Simultaneamente à divulgação do Aviso ao Mercado, o Coordenador Líder deverá encaminhar à SRE e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os

CRI sejam admitidos à negociação, versão eletrônica do Aviso ao Mercado, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

**4.4.1.** As divulgações requeridas pela Resolução CVM 160 devem ser feitas, com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores: **(i)** da Emissora; **(ii)** do Coordenador Líder; **(iii)** da B3; **(iv)** da CVM; e, caso aplicável, **(v)** das demais instituições participantes do consórcio de distribuição. Adicionalmente, a critério do Coordenador Líder, a divulgação poderá ser feita em quaisquer outros meios que entender necessários para atender os fins da Oferta, observados os termos da Resolução CVM 160 (“**Meios de Divulgação**”).

**4.4.2.** A Oferta a Mercado é irrevogável, observadas as hipóteses de suspensão, cancelamento, alteração das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, exceto nos casos de **(i)** ocorrência de decretação de falência da Emissora; **(ii)** perda do registro de companhia securitizadora, nos termos do artigo 3º da Resolução CVM 60, pela Emissora; e **(iii)** ocorrência de qualquer das hipóteses de rescisão do Contrato de Distribuição.

**4.4.3.** A Oferta a Mercado está sujeita ao atendimento das Condições Precedentes previstas no Contrato de Distribuição, que deverão ser satisfeitas até a Data de Liquidação, sendo certo que tais condições encontram-se previamente indicadas no Contrato de Distribuição e constarão do Aviso ao Mercado.

**4.5. Publicidade da Oferta:** Após o início da Oferta a Mercado, é permitido à Devedora, à Emissora e ao Coordenador Líder da Oferta dar ampla publicidade à Oferta, inclusive por meio da disseminação de material de caráter explicativo e educacional, de material publicitário, de apresentação a potenciais Investidores e entrevistas na mídia, observados os critérios de consistência, linguagem

**4.5.1.** Os materiais publicitários e/ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados no âmbito da Oferta, após o início da Oferta a Mercado, deverão ser encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil contado da sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160.

**4.6. Coleta de Intenções de Investimento:** A partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos do artigo 62 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder realizará procedimento de coleta de intenções de investimento junto aos Investidores, sem recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, com a finalidade de definir a taxa final da remuneração dos CRI (e, conseqüentemente, das Notas Comerciais Escriturais).

**4.6.1.** Ao final do Procedimento de *Bookbuilding*, o Termo de Securitização será aditado para ratificação da taxa final da Remuneração dos CRI da Segunda Série, da existência das duas séries, o volume e a quantidade final de CRI, observadas as formalidades de registro previstas no Termo de Emissão e neste Termo de

Securitização, sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora, pela Devedora e/ou pelos Titulares dos CRI.

**4.6.2.** Ao final do Procedimento de *Bookbuilding*, o Termo de Emissão, a Escritura de Emissão de CCI e este Termo de Securitização serão aditados para ratificação do seu resultado.

**4.6.3.** resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será divulgado nos Meios de Divulgação aplicáveis em até 1 (um) Dia Útil.

**4.6.4.** A intenção de realização do Procedimento de *Bookbuilding* será comunicada à CVM juntamente com o requerimento de registro da Oferta.

**4.7.** Período de Distribuição: Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a distribuição dos CRI junto aos Investidores para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos: **(i)** cumprimento das condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, exceto as que expressamente renunciadas pelo Coordenador Líder; **(ii)** concessão do registro automático da Oferta pela CVM, nos termos do artigo 26, inciso V, da Resolução CVM 160; **(iii)** divulgação do Anúncio de Início da Oferta nos Meios de Divulgação. Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início, o Coordenador Líder deverá encaminhar à CVM e à entidade administradora de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação versão eletrônica do Anúncio de Início, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos; e **(iv)** o período de distribuição será de, no máximo, 180 (cento e oitenta) dias, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160.

**4.8.** Aceitação da Oferta: Os Investidores que manifestarem interesse na subscrição dos CRI por meio de preenchimento das ordens de subscrição e que tiverem suas intenções alocadas estarão dispensados da apresentação do boletim de subscrição, sendo certo que a ordem de subscrição preenchida pelo Investidor passará a ser o documento de aceitação de que trata o artigo 9º da Resolução CVM 160.

**4.9.** Integralização dos CRI: Na respectiva Data de Integralização, cada Instituição Participante da Oferta junto à qual a ordem de subscrição tenha sido realizada informará a cada Investidor o número de CRI alocado a tal Investidor, ressalvadas as hipóteses de cancelamento da ordem de subscrição.

**4.10.** Plataforma de Distribuição: A distribuição dos CRI junto aos Investidores será realizada por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3.

**4.11.** Fundo de Liquidez: Não será constituído fundo de sustentação de liquidez, tampouco será celebrado contrato de garantia de liquidez para os CRI.

**4.12. Prazo Máximo de Distribuição:** A subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contado da data de divulgação do Anúncio de Início.

**4.13. Encerramento da Oferta:** Após encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, será divulgado o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento da Oferta, nos Meios de Divulgação.

#### Destinação de Recursos

**4.14. Destinação dos Recursos pela Devedora:** Os recursos líquidos captados pela Devedora serão utilizados, por ela ou por suas subsidiárias ou controladas, para **(a)** destinação futura relativa a construção ou reforma dos empreendimentos imobiliários objetos das matrículas indicadas no Anexo VIII do Termo de Emissão ("**Empreendimentos Alvo**"); e **(b)** reembolso de despesas realizadas anteriormente à Data de Emissão, de natureza imobiliária diretamente atinentes à (i) aquisição dos imóveis objeto dos Empreendimentos Alvo descritos e indicados no Anexo VIII ao presente Termo de Securitização, incorridas pela Devedora em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses de antecedência à data de encerramento da Oferta, e (ii) construção ou reforma dos imóveis de titularidade da Devedora indicados no Anexo I do Termo de Emissão ("**Reembolso**"). A Devedora encaminhou para o Agente Fiduciário dos CRI, previamente a data de assinatura do Termo de Emissão, a comprovação da parcela destinada ao Reembolso, o relatório contábil e os documentos comprobatórios de tais despesas, cujo relatório consta descrito no Anexo VI ao presente Termo de Securitização, comprovando o total de R\$ 20.120.498,59 (vinte milhões cento e vinte mil quatrocentos e noventa e oito reais e cinquenta e nove centavos). Ademais, neste caso específico, a Devedora declara e certifica que as despesas a serem objeto de reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de CRI lastreado em créditos imobiliários por destinação.

**4.15.** Os recursos líquidos captados, excetuado o montante a título de Reembolso, serão utilizados pela Devedora até a Data de Vencimento dos CRI e conforme cronograma indicativo da destinação dos recursos constante do Anexo VIII ao presente Termo de Securitização. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo, (i) não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco será necessário aditar este Termo de Securitização e/ou o Termo de Emissão ou quaisquer outros Documentos da Operação, e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado deste Termo de Securitização e/ou do Termo de Emissão e nem dos CRI, desde que a Devedora comprove a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI.

**4.16.** A Devedora poderá solicitar à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, a realização de ajustes nos montantes a serem destinados a cada um dos imóveis dos Empreendimentos Alvo, hipótese em que o Anexo VIII ao presente Termo de Securitização deverá ser devidamente ajustado, mediante aditamento a este

Termo de Securitização e ao Termo de Emissão, observada à destinação e propósitos indicados na Cláusula 3.14., acima.

**4.17.** A realização dos aditamentos ao Termo de Emissão e ao presente Termo de Securitização, em virtude de alterações nos montantes a serem destinados aos Empreendimentos Alvo, não estará sujeita à prévia aprovação pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral de Titulares dos CRI .

**4.18.** Em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais ou nos casos de resgate antecipado total previstos no Termo de Emissão, a Devedora permanecerá obrigada a: **(i)** aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão, até a Data de Vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro; e **(ii)** prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos do Termo de Emissão incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário dos CRI.

**4.19.** Adicionalmente, até a Data de Vencimento dos CRI, será possível a inserção, por meio de aditamento a este Termo de Emissão, de novos empreendimentos imobiliários no Anexo VI ao presente Termo de Securitização, além daqueles inicialmente previstos no Termo de Emissão, desde que aprovado em Assembleia Geral por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação.

**4.19.1.** A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os titulares de CRI, o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização da destinação dos recursos oriundos das Notas Comerciais Escriturais de forma diversa da estabelecida nesta cláusula, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos titulares de CRI ou do Agente Fiduciário dos CRI.

**4.19.2.** A Devedora, desde já autoriza a Securitizadora e ainda o Agente Fiduciário, a seu exclusivo critério, a fiscalizar a aplicação dos recursos obtidos pela Devedora por meio dos CRI, diretamente ou por meio de empresas contratadas, a qualquer tempo, mesmo após a quitação integral das obrigações previstas neste Termo de Securitização.

**4.19.3.** Adicionalmente, a Devedora se obriga a apresentar quaisquer documentos adicionais que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário ou pela Securitizadora para esclarecimentos e/ou comprovação da destinação dos recursos prevista acima, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência do prazo demandado pela autoridade competente ou em prazo inferior que venha a ser concedido pela autoridade ou autarquia reguladora, o qual será de conhecimento da Devedora por meio de comunicação enviada pelo Agente Fiduciário ou pela Securitizadora, de modo a possibilitar o cumprimento tempestivo pelo Agente Fiduciário e/ou pela

Securitizadora de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, autorreguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais.

**4.19.4.** Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, que determina que em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada em sua totalidade. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos.

**4.19.5.** Para fins de comprovação da destinação futura a Devedora deverá encaminhar para Agente Fiduciário dos CRI, semestralmente, em até 10 (dez) dias após o encerramento dos semestres fiscais findos em de junho e dezembro, a partir da Data de Emissão e até a destinação total dos recursos obtidos pela Devedora nos termos do Termo de Emissão, um relatório a respeito da aplicação dos recursos obtidos com a Emissão, nos termos do Anexo VI a este Termo de Emissão ("**Destinação Futura**" e "**Relatório Semestral**", respectivamente, e quando em conjunto Destinação Futura e Reembolso, "**Destinação dos Recursos**"), com descrição detalhada e exaustiva da Destinação Futura descrevendo os valores e percentuais destinados aos Empreendimentos Alvo, aplicados no respectivo período, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento dos CRI, juntamente com Cronograma Físico-Financeiro e os relatórios de medição de obras dos Empreendimentos Alvo assinados pelos técnicos responsáveis das obras ("**Documentos Comprobatórios**"). Na hipótese da Securitizadora ou do Agente Fiduciário dos CRI ser exigido por autoridade competente a comprovar a destinação dos recursos objeto desta Emissão, a Devedora enviará à Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI os demais documentos (contratos, notas fiscais e seus arquivos XML emitidos automaticamente durante a emissão das notas fiscais (se for o caso), faturas, recibos, extratos, dentre outros) e informações necessárias para a comprovação das despesas objeto da Destinação dos Recursos, em até 10 (dez) dias contados da respectiva solicitação da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, ou em prazo inferior, de modo a possibilitar o cumprimento tempestivo pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas e/ou arbitrais.

**4.19.6.** Exclusivamente mediante o recebimento do Relatório Semestral e dos Documentos Comprobatórios dos Empreendimentos Alvo, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar o cumprimento da Destinação Futura assumida pela Devedora, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela

Devedora, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão. O Agente Fiduciário dos CRI deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação Futura do Termo de Emissão. Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Devedora.

**4.19.7.** A Devedora declara que os documentos encaminhados objeto da Destinação dos Recursos são verdadeiros, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pela Devedora, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, objeto da destinação dos recursos, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do Relatório Semestral.

**4.19.8.** A Devedora, no âmbito do Termo de Emissão e deste Termo de Securitização, se obriga em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os Titulares dos CRI e/ou o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) diretamente relacionados à Emissão que estas vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais Escriturais de forma diversa da estabelecida na Cláusula V do Termo de Emissão e suas subcláusulas, exceto em caso de comprovada fraude, dolo, má-fé ou culpa da Securitizadora, dos Titulares dos CRI ou do Agente Fiduciário dos CRI.

**4.19.9.** A Devedora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Notas Comerciais Escriturais, nos termos desta Cláusula.

**4.19.10.** A Devedora declara que as despesas imobiliárias objeto da Destinação Futura não serão vinculadas a nenhuma outra operação de certificados de recebíveis imobiliários até a Data de Vencimento dos CRI.

#### **4.20. Forma**

**4.20.1.** Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade o extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome do respectivo titular dos CRI, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI, o extrato em nome dos Titulares dos CRI emitido pelo Agente Escriturador dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

#### **4.21. Banco Liquidante**

**4.21.1.** O Banco Liquidante será contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares

dos CRI, executados por meio da B3, conforme o caso, nos termos da Cláusula 2.4 acima.

**4.22. Vencimento Antecipado:** Observado o disposto no Termo de Emissão, a Securitizadora deverá considerar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais e, conseqüentemente, dos CRI, e exigir, mediante notificação por escrito, o imediato pagamento pela Devedora, do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso, acrescido da Remuneração devida, calculados *pro rata temporis*, e dos Encargos Moratórios e multas, se houver, incidentes até a data do seu efetivo pagamento, ou convocar Assembleia Geral de Titulares dos CRI (nos casos aplicáveis e conforme definido abaixo), nos termos do Termo de Emissão e do presente Termo de Securitização, para deliberar sobre a declaração ou não do vencimento antecipado de todas as obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais e, conseqüentemente, dos CRI, independentemente de qualquer aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial à Devedora ou consulta aos titulares dos CRI, na ocorrência de qualquer das seguintes hipóteses (“**Vencimento Antecipado**”), respeitadas os respectivos prazos de cura (cada um desses eventos, um “**Evento de Inadimplemento**”):

**4.22.1.** Constituem Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento automático das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais e, conseqüentemente, dos CRI (cada evento, uma (“**Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático**”):

(i) (a) decretação de falência da Devedora e/ou de suas controladas e/ou controladora; (b) pedido de autofalência pela Devedora e/ou por suas controladas e/ou controladora, independentemente do deferimento do respectivo pedido; (iii) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora e/ou de suas controladas e/ou controladora, exceto por reorganizações societárias realizadas dentro do Grupo Econômico da Devedora; ou (c) qualquer evento análogo que caracterize estado de insolvência da Devedora e/ou de suas controladas e/ou controladora, nos termos da legislação aplicável;

(ii) (a) pedido de falência da Devedora e/ou de suas controladas e/ou controladora, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal, ou (b) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora e/ou de suas controladas e/ou controladora, independentemente do deferimento do respectivo pedido;

(iii) inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária decorrente do presente Termo de Emissão, dos Contratos de Garantia, dos documentos que formalizam a emissão dos CRI, incluindo, mas não se limitando ao pagamento da Remuneração nas respectivas datas de pagamento da remuneração e de principal, bem como de quaisquer outras obrigações

pecuniárias previstas neste instrumento, não sanado no prazo de 1 (um) Dia Útil contado da data do respectivo inadimplemento;

(iv) (a) redução do capital social da Devedora, bem como qualquer alteração, alienação, venda, permuta, comodato, empréstimo, locação, transferência ou cessão da titularidade de ações ou quotas, total ou parcial, conforme aplicável, representativas do capital social da Devedora, caso o patrimônio líquido da Devedora seja inferior a R\$ 497.933.965,73 (quatrocentos e noventa e sete milhões, novecentos e trinta e três mil, novecentos e sessenta e cinco reais e setenta e três centavos); (b) cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora, que resulte em alteração de controle, direto ou indireto, da Devedora, sem a prévia notificação da Securitizadora a respeito de referida reorganização societária, observadas as disposições referentes ao Resgate Antecipado Facultativo Especial; ou, ainda, de (c) celebração ou negociação de operação em que os atuais acionistas da Devedora deixem de ser ou possam deixar de ser (pelo mero decurso de prazo) os únicos titulares das ações representativas do capital social da Devedora, conforme aplicável, exceto, com relação aos subitens "a", "b" e "c" acima, se previamente aprovado em Assembleia Geral pelos Titulares dos CRI;

(v) alteração ou transferência do controle acionário direto ou indireto da Devedora exclusivamente para empresas não pertencentes ao mesmo Grupo Econômico da Devedora sem a prévia notificação da Securitizadora a respeito de referida alienação (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), observadas as disposições referentes ao Resgate Antecipado Facultativo Especial;

(vi) caso o presente Termo de Emissão e/ou os Contratos de Garantia ou qualquer disposição em outros instrumentos dele decorrentes ou os demais documentos da Emissão sejam, total ou parcialmente, pela Devedora e/ou qualquer pessoa ou entidade controladora, coligada, controlada ou sob controle comum com a Devedora, questionados judicialmente, revogados, rescindidos, anulados, declarados judicialmente ineficazes, nulos, inexequíveis ou deixem, por qualquer razão, de estar válidos e em vigor;

(vii) violação pela Devedora e de qualquer obrigação socioambiental e/ou anticorrupção prevista neste instrumento;

(viii) não cumprimento, pela Devedora (a) de qualquer decisão arbitral ou decisão judicial com exigibilidade imediata não sujeita a recurso com efeito suspensivo, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou seu valor equivalente em outras moedas; e/ou (b) de qualquer decisão arbitral ou decisão judicial com exigibilidade imediata, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a

R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou seu valor equivalente em outras moedas, desde que a Devedora, conforme aplicável, deixe de obter efeito suspensivo da respectiva decisão e/ou sentença, dentro do prazo legal; e/ou (c) de qualquer decisão administrativa, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou seu valor equivalente em outras moedas, desde que a Devedora, conforme aplicável, não obtenha judicialmente os efeitos suspensivos de referida decisão no prazo legal;

(ix) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora;

(x) inadimplemento de quaisquer instrumentos financeiros a que estejam sujeitas a Devedora, e/ou qualquer de suas controladas, desde que representem montantes superiores a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), observados os prazos de saneamento das obrigações previstos nos respectivos contratos ou instrumentos, bem como o prazo de cura de 02 (dois) Dias Úteis;

(xi) vencimento antecipado de quaisquer instrumentos financeiros a que estejam sujeitas a Devedora e/ou qualquer de suas controladas, desde que representem montantes superiores a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);

(xii) alienação ou qualquer forma de transferência dos Empreendimentos Alvo e de qualquer uma das Garantias, sem a prévia e expressa aprovação da Securitizadora, conforme aprovado em Assembleia Geral de Titulares dos CRI;

(xiii) criação de ônus sobre qualquer uma das Garantias, sem a prévia e expressa aprovação da Securitizadora, conforme aprovado em assembleia geral de titulares dos CRI, ressalvado a existência da Alienação Fiduciária de Imóveis;

(xiv) resgate ou amortização de ações, distribuição e/ou pagamento, pela Devedora, de dividendos, juros sobre capital próprio ou qualquer outra forma de remuneração do capital e/ou de distribuição de lucros estatutariamente prevista, caso a Devedora esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias ou não pecuniárias prevista no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização, nos instrumentos que formalizam a constituição das Garantias ou nos documentos que formalizam a emissão dos CRI, observado os prazos de cura estabelecidos no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização, ressalvado, entretanto, o artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;

(xv) venda ou transferência de ativos da Devedora, inclusive ações ou quotas de sociedades controladas que representem, em conjunto ou isoladamente, valor contábil igual ou superior a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido da Devedora, de acordo com as demonstrações financeiras da Devedora imediatamente anteriores ao evento, exceto bens inservíveis e/ou obsoletos para a operação da Devedora;

(xvi) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora, de qualquer das obrigações assumidas no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização, nos Contratos de Garantia sem a anuência prévia e expressa dos Titulares do CRI;

(xvii) ocorrência de qualquer das hipóteses legais previstas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil, as quais, conforme aplicável: (i) no caso de falência do devedor, ou de concurso de credores, (ii) se os bens, hipotecados ou empenhados, forem penhorados em execução por outro credor, (iii) se cessarem, ou se se tornarem insuficientes, as garantias do débito, fidejussórias, ou reais, e o devedor, intimado, se negar a reforçá-las ou, nos termos do artigo 1.425 do Código Civil: (i) se, deteriorando-se, ou depreciando-se o bem dado em segurança, desfaltar a garantia, e o devedor, intimado, não a reforçar ou substituir, (ii) se o devedor cair em insolvência ou falir, (iii) se as prestações não forem pontualmente pagas, toda vez que deste modo se achar estipulado o pagamento, (iv) se perecer o bem dado em garantia, e não for substituído, e (v) se se desapropriar o bem dado em garantia, hipótese na qual se depositará a parte do preço que for necessária para o pagamento integral do credor, todas caso não sanadas, em 15 (quinze) Dias Úteis após a ocorrência;

(xviii) não destinação de recursos captados por meio das Notas Comerciais Escriturais nos termos previstos no Termo de Emissão;

(xix) revelarem-se falsas, incorretas, inconsistentes, ou enganosas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer declarações ou garantias prestadas pela Devedora, por sua controladora ou sociedades controladas no Termo de Emissão nos instrumentos que formalizam a constituição das Garantias ou nos documentos que formalizam a emissão dos CRI, observado o prazo de cura de até 15 (quinze) dias úteis;

(xx) transformação da Devedora em outro tipo de sociedade, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações; ou

(xxi) não constituição da garantia de Alienação Fiduciária de Imóveis, no prazo previsto no Termo de Emissão.

**4.22.2.** Constituem Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento não automático das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais e, conseqüentemente, dos CRI (cada evento, uma (“**Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático**”):

(i) (a) existência de decisão administrativa ou judicial, em qualquer grau de jurisdição, condenatória relativamente à prática de atos, pela Devedora, que importem em infração à Legislação Ambiental, conforme abaixo definido, desde

que a Devedora não obtenha judicialmente os efeitos suspensivos de referida decisão no prazo legal; (b) inobservância das condicionantes das licenças e autorizações ambientais da Devedora que afete a condução das atividades da Devedora, verificada por autoridade pública competente, pelos meios previstos em lei, por ato administrativo terminativo ou judicial em qualquer instância; e/ou (c) violação pela Devedora de qualquer obrigação socioambiental prevista neste instrumento. Para fins deste instrumento, "Legislação Socioambiental" significa a Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA e as demais legislações e regulamentações socioambientais supletivas em vigor;

**(ii)** inadimplemento pela Devedora, conforme aplicável, de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste instrumento e/ou nos demais documentos relacionados à Emissão, não sanado em 10 (dez) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento, sendo certo que o prazo especificado neste item não se aplica às hipóteses que possuam prazo de cura específico;

**(iii)** protesto de títulos e/ou inscrição no sistema de informações de crédito do Banco Central contra a Devedora cujo valor, individual ou agregado, seja superior a R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais), salvo se, no prazo de 10 (dez) dias corridos contados da data do protesto ou no respectivo prazo legal para pagamento, o menor entre os dois, tiver sido comprovado que: (i) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiro; (ii) o protesto foi cancelado por decisão judicial; ou (iii) o valor integral dos títulos protestados foi depositado em juízo;

**(iv)** conforme aplicável, desapropriação, nacionalização, expropriação, confisco, arresto, sequestro, penhora de bens ou outra medida de qualquer entidade governamental ou judiciária que resulte ou possa resultar, mediante decurso de prazo, na perda, pela Devedora, de posse direta ou indireta de ativos e/ou propriedade da Devedora ou que cause Efeito Adverso Relevante (conforme definido abaixo);

**(v)** a concessão, pela Devedora ou por suas subsidiárias, controladas ou controladoras, de mútuo de qualquer natureza a quaisquer sociedades não pertencentes ao seu grupo econômico ou societário. Para os fins deste Cláusula, o termo "Grupo Econômico" compreende a Devedora, sua controladora Via Verona Investimentos e Participações S.A. e as subsidiárias e controladas da Devedora, observado o prazo de cura de até 15 (quinze) dias úteis];

**(vi)** concessão, pela Devedora de qualquer forma de garantia para obrigações de sociedades não pertencentes ao Grupo Econômico da Devedora. Para os fins deste Cláusula, o termo "Grupo Econômico" compreende a Devedora e as subsidiárias e controladas da Devedora, observado o prazo de

cura de até 15 (quinze) dias úteis;

**(vii)** não cumprimento, pela Devedora, das obrigações previstas na Cláusula 10.2 e suas respectivas subcláusulas, abaixo, referentes à constituição, manutenção e recomposição do Fundo de Despesas;

**(viii)** alteração relevante do objeto social da Devedora, conforme disposto em seu estatuto social, que altere as atividades empresariais atualmente praticadas e os ramos de negócios atualmente explorados pela Devedora;

**(ix)** caso, a partir da Primeira Verificação, observado o quanto disposto na Cláusula 13.7 e suas subcláusulas, o LTV, obtido com base em laudo de avaliação emitido por um Avaliador Autorizado, seja superior ao LTV Máximo em cada período de verificação;

**(x)** inclusão, em acordo societário ou estatuto social da Devedora, de dispositivo que importe em restrições ou prejuízo à capacidade de pagamento das obrigações financeiras decorrentes do presente Termo de Emissão e/ou dos Contratos de Garantia;

**(xi)** não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação, intervenção, cassação, extinção ou suspensão das autorizações, subvenções, concessões, alvarás, outorgas e/ou licenças (inclusive ambientais) necessárias para a atividade da Devedora, que afete o regular exercício das suas atividades, exceto se, no caso de cancelamento, revogação ou suspensão, a decisão que houver causado tal cancelamento, revogação ou suspensão for invalidada no prazo legal, por decisão emitida por autoridade competente (e desde que a referida decisão tenha efeito suspensivo), observado que a exceção aqui descrita somente se aplica enquanto a decisão que invalidou o cancelamento, revogação ou suspensão for mantida;

**(xii)** caso o Índice de Garantia fique inferior ao Índice Mínimo de Garantia, em qualquer Data de Verificação Índice (conforme abaixo definidos), desde que a Devedora descumpra a obrigação de realizar a Amortização Extraordinária Compulsória ou reforçar a Cessão Fiduciária, de modo a recompor o Índice Mínimo de Garantia;

**(xiii)** caso, nas respectivas Datas de Verificação Índice, o Índice de Alavancagem Máxima ou o Índice de Cobertura de Juros Mínimo, deixem de observar os limites previstos na Cláusula IX abaixo;

**(xiv)** destruição total ou parcial ou perda, de qualquer forma, a qualquer tempo, de ativos da Devedora em valor, individual ou agregado, igual ou superior a 10% (dez por cento) dos ativos da Devedora, desde que o(s) ativo(s) não esteja(m) segurado(s), ou que, independentemente do valor (e

independente de estar ou não segurado), cause ou possa causar um Efeito Adverso Relevante (conforme abaixo definido);

**(xv)** não constituição das Garantias Reais, a serem formalizadas por meio dos Contratos de Garantia;

**(xvi)** ocorrência de Efeito Adverso Relevante, que prejudique sua capacidade de adimplir as obrigações assumidas nos termos do Termo de Emissão. Para fins deste Termo de Securitização e do Termo de Emissão, "Efeito Adverso Relevante" significa: (a) qualquer alteração adversa e relevante nos negócios, nas condições econômicas, financeiras, reputacionais, socioambientais ou operacionais da Devedora, inclusive decorrente de caso fortuito ou força maior; e/ou (ii) qualquer ato ou fato que justificadamente, de forma razoável, resulte em um efeito adverso relevante na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações assumidas no Termo de Emissão; e/ou (iii) a ocorrência de situações especiais de mercado no setor de atuação da Devedora, no Brasil ou no exterior, inclusive de ordem política, econômica e social que tenham impacto direto no mercado financeiro e de capitais e/ou no setor de atuação da Devedora, que afetem a capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações assumidas no Termo de Emissão, na opinião justificada dos Securitizadoras, impossível ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui assumidas;

**(xvii)** o não cumprimento, pela Devedora, de quaisquer *covenants* financeiros ou de qualquer obrigação de manutenção de índices financeiros, previstos (i) em instrumentos de dívidas de longo ou curto prazo, (ii) em instrumentos relacionados à títulos ou valores mobiliários de emissão da Devedora, e/ou (iii) em quaisquer outros contratos celebrados pela Devedora, cuja observância ou manutenção, conforme o caso, sejam atribuídas à Devedora;

**(xviii)** não obtenção ou renovação, cancelamento, revogação, intervenção, suspensão ou extinção das autorizações, subvenções, dispensas e/ou protocolos de requerimento de alvarás ou licenças (incluindo ambientais), exceto (i) aquelas que estejam sendo discutidas de boa-fé ou que estejam em processo tempestivo de renovação, e/ou (ii) aquelas que não causem um Efeito Adverso Relevante;

**(xix)** caso por qualquer razão as Notas Comerciais Escriturais deixem de ser exigíveis;

**(xx)** se, após a respectiva formalização nos termos previstos no Termo de Emissão e nos Contratos de Garantia, as Garantias Reais tornarem-se ineficazes, inexecutáveis, inválidas, nulas ou insuficientes, bem como a ocorrência de quaisquer eventos que afetem de forma adversa as Garantias Reais ou o cumprimento das disposições contidas no Termo de Emissão e nos

Contratos de Garantia, e não seja realizado o reforço de garantia, nos termos dos Contratos de Garantia; e/ou

**(xxi)** administrativo, decisão judicial ou administrativa, condenando a Devedora por atos que importem em infração à legislação que trata do combate à discriminação de raça ou de gênero, ao trabalho infantil ou análogo a escravo, o proveito criminoso da prostituição, à corrupção ou aos crimes contra o meio ambiente, conforme definidos no Capítulo V da Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998, conforme alterada, ao assédio moral ou sexual ou ao proveito criminoso de prostituição; ou (b) inclusão da Devedora em listas públicas e oficiais de empregadores praticantes de trabalho análogo a escravo, infantil e à exploração sexual, sendo certo que a Devedora deverá tomar todas as medidas legais cabíveis para se defender desde o início do processo.

**4.22.3.** Na ocorrência de quaisquer das Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático que não sejam sanadas nos respectivos prazos de cura, quando estabelecidos, a Securitizadora deverá considerar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais e exigir o pagamento do que for devido, independentemente de convocação de Assembleia Geral de titulares dos CRI ou de qualquer forma de notificação à Devedora sem prejuízo do Vencimento Antecipado automático, a Securitizadora, em até 1 (um) Dia Útil, enviará à Devedora comunicação escrita, informando tal ocorrência.

**4.22.4.** A B3 deverá ser comunicada imediatamente da declaração de Vencimento Antecipado. Não obstante a comunicação à B3 prevista anteriormente, para que o pagamento da totalidade das Notas Comerciais Escriturais seja realizado por meio da B3, a Emissora deverá comunicar a B3, por meio de correspondência em conjunto com o Agente Fiduciário, sobre o tal pagamento, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data estipulada para a sua realização.

## **5. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI**

**5.1.** Integralização dos CRI: Os CRI serão subscritos e integralizados no mercado primário pelo Valor Nominal Unitário dos CRI na primeira Data de Integralização dos CRI, ou pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata die*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI até a data de sua efetiva integralização (“**Preço de Integralização**”), o qual será pago à vista em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3: **(i)** nos termos do respectivo Boletim de Subscrição; e **(ii)** para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme Cláusula 4.3 acima. A subscrição poderá ser em data diferente da integralização? Verificar pois na redação acima informa que a integralização será no ato da subscrição.

## **6. CÁLCULO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO, REMUNERAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA**

**6.1. Atualização Monetária dos CRI da Primeira Série:** O Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série não será atualizado monetariamente.

**6.2. Atualização Monetária dos CRI da Segunda Série:** O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, será atualizado monetariamente, a partir da Data de Início da Rentabilidade (inclusive) até a Data de Vencimento (exclusive) (“**Atualização Monetária**”), pela variação do IPCA, calculada e aplicada mensalmente ao fim de cada Período de Capitalização, sendo o produto da atualização incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, conforme fórmula abaixo:

$$VNa = [VNe \times C]$$

onde:

$VNa$  = Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, na respectiva data de cálculo, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

$VNe$  = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário após atualização, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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

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

onde:

$k$  = número de ordem NIK;

$NI_k$  = número índice do IPCA do segundo mês imediatamente anterior à respectiva Data de Pagamento da Remuneração (conforme definido abaixo), ou seja, o número-índice do IPCA divulgado no mês imediatamente anterior à respectiva Data de Pagamento da Remuneração.

$NI_{k-1}$  = valor do número-índice do IPCA do mês imediatamente anterior ao mês utilizado no mês “K”;

$dup$  = número de Dias Úteis entre a (i) a primeira data de integralização dos CRI (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou (ii) a última Data de Pagamento da Remuneração, no caso dos demais Períodos de Capitalização (inclusive), conforme o caso, e a data de cálculo (exclusive), sendo  $dup$  um número inteiro; e

$dut$  = número de Dias Úteis entre a última Data de Pagamento da Remuneração (inclusive) e a próxima Data de Pagamento da Remuneração (exclusive), sendo  $dut$  um número inteiro. Na primeira

data de pagamento, ou seja, em 15 de setembro de 2023, o dut será considerado como 21 (vinte e um) dias úteis

Observações:

(i) Caso na Data de Pagamento da Remuneração o índice do IPCA ainda não tenha sido publicado ou não esteja disponível por algum motivo, deverá ser utilizada a última variação mensal calculada nos termos desta Clausula;

(ii) Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do IPCA por proibição legal ou judicial, será utilizado o novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao IPCA;

(iii) Na falta de um novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao IPCA, nos termos acima previstos, a Securitizadora deverá em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento da inexistência de um novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao IPCA, convocar Assembleia Geral de Titulares dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, que terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI, em comum acordo com a Devedora e com a Securitizadora, do novo parâmetro para cálculo da Atualização Monetária. Tal assembleia deverá ser realizada dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da publicação do edital de convocação ou, caso não se verifique quórum para realização da Assembleia Geral de Titulares dos CRI em primeira convocação, no prazo de 8 (oito) dias contados da nova publicação do edital de convocação;

(iv) Tanto o IPCA quanto o novo índice citado no item (ii) ou (iii) acima, conforme o caso, deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo;

(v) Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de cálculo da Atualização Monetária ou caso a Assembleia Geral de Titulares dos CRI não seja realizada no prazo indicado no item (iii) acima, a Devedora deverá realizar a liquidação antecipada das Notas Comerciais Escriturais, e, conseqüentemente, dos CRI, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data: (i) de encerramento da respectiva Assembleia Geral de Titulares dos CRI ou em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo em referida assembleia; ou (ii) em que tal assembleia deveria ter ocorrido;

(vi) Caso o IPCA ou seu substituto venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, a referida assembleia não será mais realizada,

e o IPCA, a partir da sua validade, voltará a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária, permanecendo o último IPCA conhecido anteriormente a ser utilizada até data da divulgação da referida IPCA; e

(vii) Será considerada como Datas de Pagamento, as datas listadas no Anexo III ao presente Termo de Securitização.

**6.3. Remuneração dos CRI da Primeira Série:** Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das 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, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) (“**Taxa DI**”), acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) de 4,25% (quatro inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“**Remuneração dos CRI da Primeira Série**”).

**6.3.1.** A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série (ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário Dos CRI da Primeira Série), desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, até a Data de Pagamento da Remuneração em questão, a data de pagamento em razão de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Inadimplemento ou a data de um eventual Resgate Antecipado Facultativo, de um Resgate Antecipado Facultativo Especial e/ou de um Resgate Antecipado Compulsório ou de um resgate em decorrência de uma Oferta de Resgate Antecipado, o que ocorrer primeiro. A Remuneração dos CRI da Primeira Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

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

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

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

**FatorJuros = (FatorDI x FatorSpread)**

onde:

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

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

onde:

$n_{DI}$  = número total de Taxas DI, consideradas na atualização do ativo, sendo " $n_{DI}$ " um número inteiro;

**$TDI_k$**  = Taxa DI, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

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

onde:

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

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

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

onde:

**Spread** = 4,2500;

**n** = número de Dias Úteis entra a data do próximo Período de Capitalização e a data do período de capitalização anterior, sendo " $n$ " um número inteiro; e

**DP** = número de Dias Úteis entre o último Período de Capitalização ou a Primeira Data de Integralização e a data atual, sendo " $DP$ " um número inteiro.

Observações:

- (i) Efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1 + TDI_k)$ , sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis)

casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.

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

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

(iv) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3.

(v) Para efeito de cálculo deverá ser considerada a taxa DI divulgada no 4º (quarto) dia útil anterior a data de cálculo. Exemplo para o cálculo do dia 20, deverá ser considerada a taxa DI divulgada no dia 16, assumindo que os dias 20, 19, 18, 17 e 16 são dias úteis.

**6.3.2.** 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.

**6.3.3.** O cálculo da Remuneração dos CRI da Primeira Série será realizado considerando os critérios estabelecidos no "Caderno de Fórmulas de CRI – CETIP21", disponível para consulta na página da B3 na internet (<http://www.b3.com.br>).

**6.3.4.** O Período de Capitalização da Remuneração dos CRI da Primeira Série ("**Período de Capitalização dos CRI da Primeira Série**") é, para o 1º (primeiro) Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Início da Rentabilidade, inclusive, e termina na primeira Data de Pagamento, exclusive, e, para os demais Períodos de Capitalização dos CRI da Primeira Série, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, e termina na Data de Pagamento da Remuneração subsequente, exclusive. Cada Período de Capitalização dos CRI da Primeira Série sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.

**6.3.5.** Observado o disposto abaixo, se, a qualquer tempo durante a vigência dos CRI, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada a última Taxa DI disponível até o momento para cálculo da Remuneração dos CRI da Primeira Série, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Devedora e a Securitizadora quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

**6.3.6.** Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 30 (trinta) dias contado da data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade da Taxa DI por disposição legal ou determinação judicial, a Taxa DI deverá ser substituída pelo seu substituto legal. Caso não haja uma taxa substituta para a Taxa DI, a Securitizadora e/ou Agente Fiduciário dos CRI, caso a Securitizadora não o faça, convocarão uma Assembleia Geral de Titulares dos CRI, na forma e nos prazos estipulados no artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações, no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização,

para deliberação, entre os titulares dos CRI da Primeira Série em comum acordo com a Devedora e observada a regulamentação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI da Primeira Série a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado interbancário vigentes à época. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, a última Taxa DI divulgada será utilizada na apuração da Remuneração quando do cálculo de quaisquer obrigações previstas no Termo de Emissão e/ou neste Termo de Securitização, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Devedora e a Securitizadora quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração. Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de Remuneração dos CRI da Primeira Série entre a Devedora e os Titulares das Notas Comerciais representando, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI da Primeira Série em circulação em primeira e segunda convocação, a Devedora deverá resgatar a totalidade dos CRI da Primeira Série, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data de encerramento da respectiva Assembleia Geral de Titulares dos CRI ou em prazo que venha a ser definido em comum acordo em referida assembleia, pelo seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI da Primeira Série devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da Data de Início da Rentabilidade ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso.

**6.3.7.** Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Geral de Titulares dos CRI prevista acima, a Assembleia Geral de Titulares dos CRI não será realizada e a Taxa DI, conforme o caso, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações previstas no Termo de Emissão e/ou neste Termo de Securitização, sendo certo que até a data de divulgação da Taxa DI nos termos aqui previstos, a última Taxa DI divulgada será utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações previstas no Termo de Emissão e/ou neste Termo de Securitização, sendo dispensada, portanto, a realização da referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI.

**6.4.** Remuneração dos CRI da Segunda Série: A partir da Data de Início da Rentabilidade (inclusive), os CRI da Segunda Série farão jus a juros remuneratórios equivalente a um determinado percentual ao ano ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, que será definido no procedimento de *bookbuilding*, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado, limitados a (i) taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais, com vencimento em 2028, a ser verificada no Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>), acrescida exponencialmente de um *spread* de 4,25% (quatro inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano; ou (ii) 10,00% (dez por cento) ao ano, entre os itens (i) e (ii) o que for maior, desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo

pagamento (exclusive) (“**Remuneração dos CRI da Segunda Série**” e, quando em conjunto com a Remuneração dos CRI da Primeira Série, “**Remuneração**”).

**6.4.1.** A Remuneração dos CRI da Segunda Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início da Rentabilidade ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente subsequente (exclusive), e pagos ao final de cada Período de Capitalização, obedecida a seguinte fórmula:

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

Sendo que:

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

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme aplicável, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$Fator\ de\ Juros = (i + 1)^{\frac{dup}{252}}$$

Onde:

*i* = taxa de spread expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais ao ano a ser definida no procedimento de bookbuilding; e

dup = acima definido.

**6.4.2.** O Período de Capitalização da Remuneração dos CRI da Segunda Série (“**Período de Capitalização dos CRI da Segunda Série**”) é, para o 1º (primeiro) Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Início da Rentabilidade, inclusive, e termina na primeira Data de Pagamento, exclusive, e, para os demais Períodos de Capitalização dos CRI da Segunda Série, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, e termina na Data de Pagamento da Remuneração subsequente, exclusive. Cada Período de Capitalização dos CRI da Primeira Série sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.

**6.5.** Os pagamentos dos CRI referentes aos valores a que fazem jus os Titulares dos CRI serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, observado a Cláusula 6.7. abaixo. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3 nas Datas de Vencimento dos CRI, os pagamentos serão realizados por meio do Agente Escriturador dos CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou juros sobre o valor a ser recebido pelo respectivo Titular dos CRI.

**6.6.** O não comparecimento do Titular dos 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 nos termos da Cláusula 15 abaixo, 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.

**6.7.** 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), sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de pagamento não seja Dia Útil.

**6.7.1.** Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento pela Emissora de todos os Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI.

**6.8.** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, de um Resgate Antecipado Facultativo, de um Resgate Antecipado Facultativo Especial e/ou de um Resgate Antecipado Compulsório, nos termos deste Termo de Securitização, o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será pago mensalmente, conforme tabela prevista no Anexo II do presente Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série devido em 15 de agosto de 2025 e dos o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série devido em 15 de setembro de 2023, (cada uma, uma "**Data de Pagamento da Amortização**", referida em conjunto com a Data de Pagamento da Remuneração, individual ou indistintamente, "**Data de Pagamento**").

## **7. AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA COMPULSÓRIA, RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO, RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO ESPECIAL e RESGATE ANTECIPADO COMPULSÓRIO**

**7.1.** Resgate Antecipado dos CRI: Os CRI serão resgatados antecipadamente de forma total, nas hipóteses de antecipação do fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários, quais sejam nas hipóteses de resgate antecipado em virtude de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais Escriturais, de Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais Escriturais, de resgate antecipado das Notas Comerciais Escriturais, de resgate antecipado facultativo Especial das Notas Comerciais Escriturais, de resgate antecipado compulsório das Notas Comerciais Escriturais.

**7.1.1.** Vencimento Antecipado das Notas Comerciais Escriturais: Em caso de resgate antecipado dos CRI em razão da ocorrência de qualquer hipótese de Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais Escriturais, conforme previstos no Termo de Emissão, a os Titulares dos CRI receberão o Valor Nominal Unitário

Atualizado dos CRI acrescido da Remuneração, calculados *pro rata temporis* desde o último pagamento da Remuneração até a data do resgate dos CRI. A B3 deverá ser comunicada imediatamente em caso de declaração de vencimento antecipado.

**7.1.2. Resgate Antecipado Facultativo dos CRI da Primeira Série:** A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e a partir de 15 de julho de 2025, realizar o resgate antecipado da totalidade das Notas Comerciais Escriturais da Primeira Série em circulação e, consequentemente, dos CRI da Primeira Série em circulação ("**Resgate Antecipado Facultativo dos CRI da Primeira Série**").

**7.1.2.1.** O valor a ser pago aos Titulares dos CRI da Primeira Série em razão do Resgate Antecipado Facultativo dos CRI da Primeira Série ("**Valor do Resgate Antecipado Facultativo dos CRI da Primeira Série**") deverá ser equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série a ser resgatado, acrescido (i) da Remuneração dos CRI da Primeira Série, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização, ou da última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo resgate; (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo resgate; e (iii) do prêmio do Resgate Antecipado Facultativo dos CRI da Primeira Série, conforme tabela constante abaixo ("**Prêmio do Resgate Antecipado Facultativo do CRI da Primeira Série**"):

**7.1.2.2.**

<b>Período</b>	<b>Prêmio Flat (%)</b>
De 15 de julho de 2025 (inclusive) até 15 de julho de 2026 (inclusive)	3,50%
De 15 de julho de 2026 (exclusive) até 15 de julho de 2027 (inclusive)	3,25%
De 15 de julho de 2027 (exclusive) até 15 de julho de 2028 (inclusive)	3,00%
De 15 de julho de 2028 (exclusive) até 15 de julho de 2029 (inclusive)	2,75%
De 15 de julho de 2029 (exclusive) até 15 de julho de 2030 (inclusive)	2,50%
De 15 de julho de 2030 (exclusive) até 15 de julho de 2031 (inclusive)	2,25%

De 15 de julho de 2031 (exclusive) até 15 de julho de 2032 (inclusive)	2,00%
De 15 de julho de 2032 (exclusive) até a Data de Vencimento	1,75%

### 7.1.2.3.

**7.1.3. Resgate Antecipado Facultativo do CRI da Segunda Série:** A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e a partir de 15 de julho de 2025, realizar o resgate antecipado da totalidade das Notas Comerciais Escriturais da Segunda Série em circulação e, conseqüentemente, dos CRI da Segunda Série em circulação ("**Resgate Antecipado Facultativo do CRI da Segunda Série**" e, quando em conjunto com o Resgate Antecipado Facultativo dos CRI da Primeira Série, "**Resgate Antecipado Facultativo**").

**7.1.3.1.** O valor a ser pago aos Titulares dos CRI da Segunda Série em razão do Resgate Antecipado Facultativo dos CRI da Segunda Série ("**Valor do Resgate Antecipado Facultativo dos CRI da Segunda Série**") deverá ser equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série a ser resgatado, acrescido (i) da Remuneração dos CRI da Segunda Série, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização, ou da última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo resgate; (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo resgate; e (iii) do prêmio do Resgate Antecipado Facultativo dos CRI da Segunda Série, a ser calculado com base na fórmula constante da Cláusula abaixo ("**Prêmio do Resgate Antecipado Facultativo dos CRI da Segunda Série**").

**7.1.3.2.** O Prêmio do Resgate Antecipado Facultativo dos CRI da Segunda Série não poderá ser um valor negativo e será correspondente à diferença do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, acrescido da Remuneração dos CRI da Segunda Série e dos Encargos Moratórios, se houver, para o valor presente do fluxo futuro de pagamento dos CRI da Segunda Série, trazido a valor presente utilizando a taxa interna de retorno da Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B) de *duration* mais próxima ao fluxo remanescente dos CRI da Segunda Série, no momento de Resgate Antecipado Facultativo dos CRI da Segunda Série, de acordo com a seguinte fórmula:

**8.**

$$9. \quad P = \text{Max} \left[ 0; \sum_{k=1}^n \left( \frac{VNEk}{FVPk} \times C \right) \right]$$

**10.**

**11. C** = conforme definido na Cláusula 6.2. acima;

**12. VNEk** = valor unitário de cada um dos "k" valores devidos dos CRI da Segunda Série, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração

dos CRI da Segunda Série aplicáveis aos CRI da Segunda Série, conforme o caso e/ou à amortização do respectivo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série;

**13.**  $n$  = número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI da Segunda Série, sendo “n” um número inteiro;

**14.**  $nk$  = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo dos CRI da Segunda Série e a data de vencimento programada de cada parcela “k” vincenda;

**15.** **FVP<sub>k</sub>** = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

**16.**  $FVP_k = (1 + Taxa\ de\ Desconto)^{\frac{nk}{252}}$

**17.** Taxa de Desconto = Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento mais próximo à duration remanescente dos CRI da Segunda Série.

**17.1.1.1.** O Resgate Antecipado Facultativo deverá ser precedido de notificação por escrito ao Agente Fiduciário dos CRI e à B3, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias corridos da realização do pagamento do Resgate Antecipado Facultativo (“**Notificação do Resgate Antecipado Facultativo**”). A Notificação de Resgate Antecipado Facultativo deverá conter: (a) a data do Resgate Antecipado Facultativo; e (b) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo. O valor do Prêmio do Resgate Antecipado Facultativo da respectiva série e do pagamento devido à Securitizadora, a ser pago pela Devedora, deverá ser devidamente validado com a Securitizadora e com o Agente Fiduciário dos CRI, até a data do efetivo pagamento.

**17.1.2.** As Notas Comerciais Escriturais e, conseqüentemente, os CRI, resgatadas antecipadamente serão obrigatoriamente canceladas pela Devedora.

**17.1.3.** Não será admitido o resgate antecipado parcial dos CRI e, conseqüentemente, dos CRI.

**17.1.4.** Resgate Antecipado Facultativo Especial dos CRI da Primeira Série: A Devedora poderá, a qualquer tempo, a partir de 15 de julho de 2025, promover o resgate antecipado da totalidade das Notas Comerciais Escriturais da Primeira Série em circulação e, conseqüentemente, dos CRI da Primeira Série em circulação, exclusivamente caso a majoração de alíquota ou base de cálculo dos Tributos, atuais ou futuros, bem como de quaisquer outros encargos que tenham ou venham a ter como fato gerador a presente Emissão, e cuja responsabilidade de pagamento seja da Devedora, tornem a presente Emissão excessivamente onerosa à Devedora, desde que referida majoração ou incidência de novos Tributos seja devidamente comprovada à Securitizadora e tenha fundamento em norma legal ou regulamentar, conforme deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral (“**Resgate Antecipado Facultativo Especial dos CRI da Primeira Série**”).

**17.1.4.1.** O valor a ser pago aos Titulares dos CRI da Primeira Série a título de Resgate Antecipado Facultativo Especial dos CRI da Primeira Série será o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Primeira Série, ou da última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo resgate; (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo resgate; e (iii) do prêmio do Resgate Antecipado Facultativo Especial dos CRI da Primeira Série, conforme tabela constante abaixo (“**Prêmio do Resgate Antecipado Facultativo Especial dos CRI da Primeira Série**”).

**17.1.4.2.**

<b>Período</b>	<b>Prêmio Flat (%)</b>
De 15 de julho de 2025 (inclusive) até 15 de julho de 2026 (inclusive)	3,50%
De 15 de julho de 2026 (exclusive) até 15 de julho de 2027 (inclusive)	3,25%
De 15 de julho de 2027 (exclusive) até 15 de julho de 2028 (inclusive)	3,00%
De 15 de julho de 2028 (exclusive) até 15 de julho de 2029 (inclusive)	2,75%
De 15 de julho de 2029 (exclusive) até 15 de julho de 2030 (inclusive)	2,50%
De 15 de julho de 2030 (exclusive) até 15 de julho de 2031 (inclusive)	2,25%
De 15 de julho de 2031 (exclusive) até 15 de julho de 2032 (inclusive)	2,00%
De 15 de julho de 2032 (inclusive) até a Data de Vencimento	1,75%

**17.1.4.3.**

**17.1.5.** Resgate Antecipado Facultativo Especial dos CRI da Segunda Série: A Devedora poderá, a qualquer tempo, a partir de 15 de julho de 2025, promover o resgate antecipado da totalidade das Notas Comerciais Escriturais da Segunda Série em circulação e, conseqüentemente, dos CRI da Segunda Série em circulação, exclusivamente caso a majoração de alíquota ou base de cálculo dos Tributos, atuais ou futuros, bem como de quaisquer outros encargos que tenham ou venham a ter como fato gerador a presente Emissão, e cuja responsabilidade de pagamento seja

da Devedora, tornem a presente Emissão excessivamente onerosa à Devedora, desde que referida majoração ou incidência de novos Tributos seja devidamente comprovada à Securitizadora e tenha fundamento em norma legal ou regulamentar, conforme deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral (“**Resgate Antecipado Facultativo Especial dos CRI da Segunda Série**” e, quando em conjunto com o Resgate Antecipado Facultativo Especial da Primeira Série, o “**Resgate Antecipado Facultativo Especial**”).

**17.1.5.1.** O valor a ser pago aos Titulares dos CRI da Segunda Série a título de Resgate Antecipado Facultativo Especial dos CRI da Segunda Série será o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, ou da última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo resgate; (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo resgate; e (iii) do prêmio do Resgate Antecipado Facultativo Especial dos CRI da Segunda Série, calculado conforme abaixo (“**Prêmio do Resgate Antecipado Facultativo Especial**”).

**17.1.5.2.** O Prêmio do Resgate Antecipado Facultativo Especial dos CRI da Segunda Série não poderá ser um valor negativo e será calculado com base no fluxo de caixa das parcelas remanescentes dos CRI da Segunda Série, trazido a valor presente utilizando a taxa interna de retorno da Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B) de *duration* mais próxima ao fluxo remanescente dos CRI da Segunda Série, no momento de Resgate Antecipado Facultativo Especial dos CRI da Segunda Série, de acordo com a seguinte fórmula:

**18.** 
$$P = \text{Max} \left[ 0; \sum_{k=1}^n \left( \frac{VNEk}{FVPk} \times C \right) \right]$$

**19.**

**20.** **C** = conforme definido na Cláusula 6.2. acima;

**21.** **VNEk** = valor unitário de cada um dos “k” valores devidos dos CRI, sendo o valor de cada parcela “k” equivalente ao pagamento dos Juros Remuneratórios aplicáveis aos CRI, conforme o caso e/ou à amortização do respectivo Valor Nominal Unitário Atualizado;

**22.** **n** = número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI, sendo “n” um número inteiro;

**23.** **nk** = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo Especial dos CRI da Segunda Série e a data de vencimento programada de cada parcela “k” vincenda;

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

**25.** 
$$FVP_k = (1 + \text{Taxa de Desconto})^{\frac{nk}{252}}$$

**26. Taxa de Desconto** = Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento mais próximo à duration remanescente dos CRI.

**26.1.1.** A Emissora realizará o Resgate Antecipado Facultativo Especial por meio de comunicação endereçada ao Agente Fiduciário e à B3, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias corridos da realização do pagamento do Resgate Antecipado Facultativo Especial, a qual deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Especial, incluindo: (a) a data para o resgate dos CRI, da respectiva série, e o efetivo pagamento à Securitizadora; (b) o valor do prêmio do Resgate Antecipado Facultativo Especial, da respectiva série, a ser pago pela Devedora; e (c) demais informações consideradas relevantes pela Devedora para conhecimento da Securitizadora, incluindo documento que comprove a ocorrência da hipótese prevista nas Cláusulas acima.

**26.1.2.** As Notas Comerciais Escriturais e, conseqüentemente, os CRI, resgatadas antecipadamente serão obrigatoriamente canceladas pela Devedora.

**26.1.3.** Não será admitido o Resgate Antecipado Facultativo Especial parcial dos CRI.

**26.1.4.** A realização de qualquer operação ou reorganização societária envolvendo a Devedora, que resulte, direta ou indiretamente, em alteração de controle, direto ou indireto, da Devedora, deverá ser precedida do prévio consentimento da Securitizadora, conforme deliberado pelos titulares dos CRI reunidos em assembleia geral.

**26.1.5.** Resgate Antecipado Compulsório dos CRI da Primeira Série: A Devedora obriga-se, a partir de 15 de julho de 2025, realizar o resgate antecipado compulsório dos CRI das Notas Comerciais Escriturais da Primeira Série em circulação e, conseqüentemente, dos CRI da Primeira Série em circulação, ("**Resgate Antecipado Compulsório dos CRI da Primeira Série**") nas seguintes hipóteses: (i) de forma total, caso os titulares dos CRI, reunidos em assembleia convocada nos termos da Cláusula 10.2 abaixo, deliberem no sentido de não aprovar a realização de qualquer operação ou reorganização societária envolvendo a Devedora que resulte, direta ou indiretamente, na alteração de controle, direto ou indireto, da Devedora; ou (ii) de forma proporcional, caso, no prazo de 90 (noventa) dias contados da data de celebração deste Termo de Securitização, não seja verificado o cumprimento da totalidade das Condições Precedentes para Integralização, e os Titulares dos CRI deliberem neste sentido.

**26.1.5.1.** Em caso de Resgate Antecipado Compulsório dos CRI da Primeira Série, a Devedora obriga-se a efetuar o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, ou da última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo resgate; (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo resgate; e (iii) do prêmio do Resgate Antecipado Compulsório dos CRI da Primeira Série, conforme tabela constante abaixo ("**Prêmio do Resgate Antecipado Compulsório dos CRI da**

**Primeira Série**”), em até 12 (doze) Dias Úteis contados do recebimento, pela Devedora, de comunicação a ser enviada pela Securitizadora à Devedora por e-mail, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios.

#### 26.1.5.2.

<b>Período</b>	<b>Prêmio Flat (%)</b>
De 15 de julho de 2025 (inclusive) até 15 de julho de 2026 (inclusive)	3,50%
De 15 de julho de 2026 (exclusive) até 15 de julho de 2027 (inclusive)	3,25%
De 15 de julho de 2027 (exclusive) até 15 de julho de 2028 (inclusive)	3,00%
De 15 de julho de 2028 (exclusive) até 15 de julho de 2029 (inclusive)	2,75%
De 15 de julho de 2029 (exclusive) até 15 de julho de 2030 (inclusive)	2,50%
De 15 de julho de 2030 (exclusive) até 15 de julho de 2031 (inclusive)	2,25%
De 15 de julho de 2031 (exclusive) até 15 de julho de 2032 (inclusive)	2,00%
De 15 de julho de 2032 (inclusive) até a Data de Vencimento	1,75%

#### 26.1.5.3.

**26.1.6.** Resgate Antecipado Compulsório dos CRI da Segunda Série: A Devedora obriga-se, a partir de 15 de julho de 2025, realizar o resgate antecipado compulsório das Notas Comerciais Escriturais da Segunda Série em circulação e, consequentemente, dos CRI da Segunda Série em circulação, (“**Resgate Antecipado Compulsório dos CRI da Segunda Série**” e quando em conjunto com o Resgate Antecipado Compulsório dos CRI da Primeira Série, o “**Resgate Antecipado Compulsório**”) nas seguintes hipóteses: (i) de forma total, caso os titulares dos CRI, reunidos em assembleia, deliberem no sentido de não aprovar a realização de qualquer operação ou reorganização societária envolvendo a Devedora que resulte, direta ou indiretamente, na alteração de controle, direto ou indireto, da Devedora; ou (ii) de forma proporcional, caso, no prazo de 90 (noventa) dias

contados da data de celebração deste Termo de Securitização, não seja verificado o cumprimento da totalidade das Condições Precedentes para Integralização, e os Titulares dos CRI deliberem neste sentido.

**26.1.6.1.** Em caso de Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais Escriturais da Segunda Série, a Devedora obriga-se a efetuar o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, ou da última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo resgate; (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo resgate; e (iii) do prêmio do Resgate Antecipado Facultativo Especial dos CRI da Segunda Série, calculado conforme abaixo ("**Prêmio de Resgate Antecipado Compulsório dos CRI da Segunda Série**"), em até 12 (doze) Dias Úteis contados do recebimento, pela Devedora, de comunicação a ser enviada pela Securitizadora à Devedora por e-mail, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios.

**26.1.6.2.** Prêmio do Prêmio de Resgate Antecipado Compulsório dos CRI da Segunda Série não poderá ser um valor negativo e será calculado com base no fluxo de caixa das parcelas remanescentes dos CRI da Segunda Série, trazido a valor presente utilizando a taxa interna de retorno da Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B) de *duration* mais próxima ao fluxo remanescente dos CRI da Segunda Série, no momento de Resgate Antecipado Compulsório dos CRI da Segunda Série, de acordo com a seguinte fórmula:

$$27. \quad P = \text{Max} \left[ 0; \sum_{k=1}^n \left( \frac{VNE_k}{FVP_k} \times C \right) \right]$$

**28.**

**29. C** = conforme definido na Cláusula 6.2. acima;

**30. VNE<sub>k</sub>** = valor unitário de cada um dos "k" valores devidos dos CRI, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento dos Juros Remuneratórios aplicáveis aos CRI, conforme o caso e/ou à amortização do respectivo Valor Nominal Unitário Atualizado;

**31. n** = número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI, sendo "n" um número inteiro;

**32. nk** = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Compulsório dos CRI da Segunda Série e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda;

**33. FVP<sub>k</sub>** = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$34. \quad FVP_k = (1 + \text{Taxa de Desconto})^{\frac{nk}{252}}$$

**35. Taxa de Desconto** = Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento mais próximo à *duration* remanescente dos CRI.

**35.1.** Amortização Extraordinária Compulsória: A Devedora realizará Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais Escriturais e, conseqüentemente, dos CRI, em montante a ser definido pelos titulares dos CRI reunidos em assembleia, do Valor Nominal Unitário Atualizado ("**Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI**"). A Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI estará limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, e deverá ser precedida de notificação, por escrito, à Securitizadora e a todos os Titulares de CRI, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 10 (dez) dias à realização do pagamento da Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI ("**Notificação da Amortização Extraordinária Compulsória**").

**35.1.1.** A Notificação de Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI deverá conter: (i) data indicada para o pagamento da Amortização Extraordinária Compulsória, que deverá ser um Dia Útil e não poderá ser após o prazo das hipóteses previstas na Cláusula 8.7. abaixo ("**Data de Amortização Extraordinária Compulsória**"); (ii) o percentual do Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI objeto da Amortização Extraordinária Compulsória, acrescido; (iii) da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data de Amortização Extraordinária Compulsória; (iv) dos Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data da referida amortização; e (vi) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Compulsória.

**35.2.** Comunicação à B3: A Emissora deverá comunicar a B3 da realização de Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI ou do Resgate Antecipado Compulsório dos CRI, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data estipulada para o pagamento da Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI ou do Resgate Antecipado Compulsório dos CRI, conforme o caso. O pagamento dos CRI amortizados ou resgatados será feito por meio dos procedimentos adotados pela B3, para os CRI custodiados eletronicamente na B3 e, nas demais hipóteses, por meio do Escriturador.

**35.3.** Acompanhamento de Eventos: O acompanhamento dos eventos de Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI ou do Resgate Antecipado Compulsório dos CRI e dos Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais Escriturais, que estiverem ou não diretamente vinculados ao adimplemento das obrigações de pagamento dos Créditos Imobiliários, serão realizados pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI em caso de assunção transitória da administração do Patrimônio Separado dos CRI, a quem caberá adotar as providências estabelecidas, para essas situações, no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização. Para tanto, a Devedora deverá enviar à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI os documentos e informações nos prazos previstos no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização.

**35.4.** Ordem de Prioridade: A ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, na qual os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários e de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias devem ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (a) Pagamento das Despesas da Operação e eventuais encargos moratórios do Patrimônio Separado incorridas e não pagas, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Emissora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório do assessor legal contratado às expensas do Patrimônio Separado;
- (b) Recomposição do Fundo de Despesas, caso os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Montante Mínimo do Fundo de Despesas e caso a Devedora não realize a recomposição no prazo;
- (c) Parcelas de Remuneração vencidas em mês(es) anterior(es) e não paga(s), e multa e juros de mora relacionados aos CRI, caso existam;
- (d) Parcelas de Remuneração, imediatamente vincendas; e
- (e) Amortização programada dos CRI.

**35.5.** Os pagamentos a serem feitos pelo Patrimônio Separado para os Titulares dos CRI, de acordo com a Ordem de Prioridade, utilizarão os montantes disponíveis na Conta do Patrimônio Separado.

## **36. GARANTIAS E ORDEM DE PAGAMENTOS**

**36.1.** Garantia Flutuante: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, exceto pelo disposto na Cláusula 8.2 abaixo. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização.

**36.2.** Garantias: Os CRI não contarão com qualquer garantia. As Notas Comerciais Escriturais contarão com as seguintes garantias: **(i)** Alienações Fiduciárias de Imóveis; **(ii)** Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; **(iii)** Promessa de Cessão Fiduciária; e **(iv)** Fundo de Despesas.

**36.3.** Alienações Fiduciárias: **(a)** a Alienação Fiduciária do Imóvel Superfrio, conforme listado no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Superfrio, a ser celebrado entre a Devedora e a Securitizadora em até 30 (trinta) dias corridos contados da Data de Integralização, conforme modelo constante do Anexo VI do Termo de Emissão, podendo tal prazos acima ser prorrogado, uma única vez, por 30 (trinta) dias adicionais. A liberação parcial e proporcional da Alienação Fiduciária de Imóvel Superfrio quando do pagamento parcial das Obrigações Garantidas, desde que o LTV seja mantido e não tenha ocorrido ou esteja em curso um Evento de

Vencimento Antecipado, quando possível, estará permitida, observando-se que, nos casos de imóveis que possuam mais de uma matrícula, tais matrículas sejam liberadas em conjunto exclusivamente. Os demais termos e condições Alienação Fiduciária de Imóvel Superfrio seguirão descritos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Superfrio; e **(b)** a Alienação Fiduciária do Imóvel CEFRI, conforme listados no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel CEFRI, a ser celebrado entre a CEFRI, a Devedora e a Securitizadora em até 30 (trinta) dias corridos contados da Data de Integralização, conforme modelo constante do Anexo VI do Termo de Emissão, podendo tal prazos acima ser prorrogado, uma única vez, por 30 (trinta) dias adicionais. A liberação parcial e proporcional das Alienações Fiduciárias quando do pagamento parcial das Obrigações Garantidas, desde que o LTV seja mantido e não tenha ocorrido ou esteja em curso um Evento de Vencimento Antecipado, quando possível, estará permitida, observando-se que, nos casos de imóveis que possuam mais de uma matrícula, tais matrículas sejam liberadas em conjunto exclusivamente. Os demais termos e condições da Alienação Fiduciária de Imóvel CEFRI seguirão descritos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel CEFRI.

**36.4.** Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: a cessão fiduciária dos (i) direitos creditórios oriundos da exploração comercial dos Imóveis, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas e penalidades, bem como, a Conta do Patrimônio Separado Superfrio, a a Conta do Patrimônio Separado CEFRI, a Conta Escrow Superfrio, a Conta Escrow CEFRI, e os direitos delas decorrentes, nas quais transitarão os referidos direitos creditórios ("**Direitos Creditórios**") e/ou (ii) direitos creditórios titulados pela Devedora, decorrentes de futuros instrumentos de exploração comercial dos Imóveis e/ou das atividades neles desenvolvidas, bem como os direitos creditórios decorrentes da renovação dos instrumentos que deram origem aos Direitos Creditórios ("**Direitos Creditórios Futuros**"), a ser outorgada pela Devedora e pela CEFRI, em garantia das Obrigações Garantidas, em montante suficiente para a manutenção do Índice Mínimo de Garantia ("**Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios**" e, quando em conjunto com os Direitos Creditórios e os Direitos Creditórios Futuros, a "**Cessão Fiduciária**"), a ser constituída por meio da celebração do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*" ("**Contrato de Cessão Fiduciária**"), em caráter irrevogável e irretratável, a ser constituída pela Devedora e pela CEFRI, em favor da Securitizadora, por meio da celebração do Contrato de Cessão Fiduciária e/ou do Termo de Cessão Fiduciária, caso aplicável, após o devido registro de referido contrato e/ou do Termo de Cessão Fiduciária nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documento, em montante suficiente para a manutenção do Índice Mínimo de Garantia. Os demais termos e condições da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios seguirão descritos no Contrato de Cessão Fiduciárias.

**36.5.** Fundo de Despesas: Em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, a Devedora se obriga a constituir e manter um fundo de despesas, no montante total

de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), sendo que deverá manter o Montante Mínimo do Fundo de Despesas, atualizado monetariamente pelo IPCA, a partir da Data de Emissão dos CRI, mensalmente, em favor da Emissora, o qual poderá ser utilizado para o pagamento das despesas vinculadas à emissão dos CRI. A Devedora autoriza, desde já, a Emissora a reter na Conta do Patrimônio Separado os montantes acima mencionados para a constituição e manutenção do Fundo de Despesas referente aos CRI.

**36.5.1.** O Montante Mínimo do Fundo de Despesas será verificado mensalmente pela Emissora, a contar da primeira data de integralização dos CRI ou eventualmente caso haja necessidade de recomposição.

**36.5.2.** Caso, em qualquer data de pagamento aos Titulares dos CRI, os valores disponíveis na Conta do Patrimônio Separado sejam insuficientes para a satisfação integral dos valores de principal e Remuneração, devidos na respectiva data de pagamento aos Titulares dos CRI, bem como para a satisfação de quaisquer obrigações relacionadas aos CRI, a Securitizadora poderá utilizar os recursos do Fundo de Despesas disponíveis na Conta do Patrimônio Separado, em montante suficiente para a satisfação integral da referida parcela dos CRI e das obrigações a eles relacionadas.

**36.5.3.** Nos termos do Termo de Securitização, caso, nas respectivas Datas de Verificação do Fundo de Despesas, nos termos da Cláusula 8.6.1 acima, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Montante Mínimo do Fundo de Despesas, a Securitizadora poderá (i) exigir que a Devedora recomponha o Fundo de Despesas com recursos próprios, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição, os quais serão utilizados para cômputo do Montante Mínimo do Fundo de Despesas, e/ou (ii) caso a Devedora não recomponha o Fundo de Despesas nos termos da alínea "i", acima, utilizar os recursos da arrecadação dos Direitos Creditórios para recompor o Montante Mínimo do Fundo de Despesas.

**36.5.4.** A recomposição do Montante Mínimo do Fundo de Despesas, pela Devedora, na forma prevista na Cláusula 8.6.3, alínea "i", acima, dar-se-á mediante o envio de prévia notificação pela Securitizadora, demonstrando o cálculo e informando o montante que a Devedora deverá recompor do Fundo de Despesas, o qual deverá ser transferido pela Devedora à Conta do Patrimônio Separado, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados a partir do recebimento da referida notificação.

**36.5.5.** Os recursos mantidos no Fundo de Despesas serão investidos pela Securitizadora, na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado, nos Investimentos Permitidos. Os recursos que excederem o volume necessário para cumprir com o Montante Mínimo do Fundo de Despesas deverão ser transferidos pela Securitizadora à Devedora, nas Conta de Livre Movimentação, conforme aplicável, em até 1 (um) Dia Útil da Data de Verificação do Fundo de Despesas, desde que não esteja em curso um inadimplemento de quaisquer obrigações relacionadas aos CRI.

**36.5.6.** Caso, quando da liquidação integral dos CRI, e do cumprimento integral da totalidade das obrigações a eles relacionadas, ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Despesas, a Securitizadora deverá transferir o respectivo montante à Devedora, nas Contas de Livre Movimentação, conforme aplicável, líquido de tributos, taxas e encargos, no prazo de até 02 (dois) Dias Úteis contados do termo de quitação e liberação do Regime Fiduciário pela Securitizadora.

**36.5.7.** Os recursos do Fundo de Despesas (i) estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário, (ii) integrarão o Patrimônio Separado, e (iii) serão aplicados pela Emissora, na qualidade de administradora da Conta do Patrimônio Separado, nos Investimentos Permitidos. A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações nos Investimentos Permitidos, conforme previsto na Cláusula 8.6.5 acima, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras. Todos os valores restantes no Fundo de Despesas após a liquidação integral dos CRI e pagamento integral das Obrigações Garantidas deverão ser revertidos à Devedora, ressalvado à Emissora os benefícios fiscais destes rendimentos, mediante transferência para as Contas de Livre Movimentação, conforme aplicável.

**36.6. Índices:** A partir da Data de Emissão, a Securitizadora fará o levantamento dos: **(a.1)** Índice de Garantia; **(a.2)** Índice Mínimo de Garantia; **(b.1)** Índice de Alavancagem Máxima; e **(b.2)** Índice de Cobertura de Juros Mínimo, abaixo especificados (“**Índices**”), a serem calculados nas periodicidades descritas nas Cláusulas 8.8. e 8.10. deste Termo de Securitização (“**Data de Verificação Índice**”), utilizando como base, conforme o caso, os relatórios enviados pela Devedora, bem como os balancetes semestrais, referentes ao encerramento dos períodos terminados em junho e dezembro de cada ano, e as demonstrações financeiras anuais auditadas da Devedora:

(a) “**Índice de Garantia**”: à razão entre **(i)** a média aritmética da totalidade dos valores decorrentes dos Direitos Creditórios efetivamente pagos e recebidos nas Contas Escrow e transferidos automaticamente para a Conta do Patrimônio Separado nos 06 (seis) meses imediatamente anteriores à Data de Verificação Índice, conforme aplicável (excluindo-se o mês relativo ao da Data de Verificação Índice), sendo certo que o 7º (sétimo) mês deverá ser considerado o primeiro mês para início dos cálculos; e **(ii)** ao valor da parcela devida pela Devedora à Securitizadora no mês de apuração do Índice de Garantia;

(b) “**EBTIDA**”: Significa o lucro ou prejuízo líquido da Devedora, em bases consolidadas, relativo aos 12 (doze) últimos meses, antes: (i) das despesas (receitas) financeiras líquidas excluídos os efeitos relativos à aplicação do IFRS - 16 nas Demonstrações Financeiras da Devedora,

desde que tais efeitos estejam devidamente discriminados nas Notas Explicativas constantes das Demonstrações financeiras emitidas pela Devedora; (ii) do imposto de renda e da contribuição social; (iii) das despesas de depreciação e amortização excluídos os efeitos relativos à aplicação do IFRS - 16 nas Demonstrações Financeiras da Devedora, desde que tais efeitos estejam devidamente discriminados nas Notas Explicativas constantes das Demonstrações financeiras emitidas pela Devedora; (iv) do custo de stock option, desde que sem impacto caixa; (v) dos ajustes, positivos ou negativos, referentes a eventuais alterações no valor recuperável do ativo imobilizado da Devedora, se aplicável; e (vi) de eventuais despesas relativas aos honorários de assessores jurídicos, financeiros e consultorias contratados no âmbito de operações de aquisições de empresas e imóveis, desde que devidamente comprovadas e não ultrapassando o valor de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), por ano fiscal. Fica estabelecido que, caso ocorra uma Aquisição de Ativos, conforme abaixo definida, o cálculo do EBITDA deve ser feito em bases pro-forma do Ativo Adquirido, conforme abaixo definido, consolidado com o da Devedora, relativo aos 12 (doze) meses anteriores à data de liquidação da respectiva Aquisição de Ativo. O EBITDA do Ativo Adquirido deverá ser atestado por um relatório de auditoria de uma das seguintes empresas: (i) EY Brasil; (ii) PricewaterhouseCoopers; (iii) KPMG; (iv) Deloitte; ou (v) Alvarez & Marsal. **“Aquisição de Ativos”** significa a aquisição, pela Devedora, direta ou indiretamente, conforme prevista neste Termo de Securitização, de qualquer participação societária de uma empresa atuante no mesmo segmento de atuação do objeto social da Devedora (**“Ativo Adquirido”**). Para os fins deste Termo de Securitização, a Aquisição de Ativos será considerada como concluída quando a participação societária em questão passar a ser contabilizada nas informações financeiras da Devedora;

(c) **“Índice de Alavancagem Máxima”**: equivalente à razão entre **(i)** Dívida Líquida; e **(ii)** EBITDA, com base nos balancetes semestrais, referentes aos períodos terminados em junho e dezembro de cada ano, e nas demonstrações financeiras anuais auditadas da Devedora;

(d) **“Despesas Financeiras Líquidas”**: Significam as despesas financeiras relativas aos 12 (doze) últimos meses calculadas pelo regime de competência, em bases consolidadas pela Devedora, ou seja, (a) juros relativos a dívidas bancárias (líquida de receitas de aplicações financeiras), conforme Demonstração Financeira sob as rubricas: (i) Juros sobre Empréstimos e Financiamentos, (ii) Rendimentos sobre Aplicações Financeiras, conforme nota explicativa do Resultado Financeiro, (b) parcela com impacto no caixa da variação monetária e cambial sobre juros das modalidades de dívida, (c) juros pagos às Notas Comerciais

Escriturais e demais títulos e valores mobiliários emitidos nos mercados financeiro e de capitais, internacional e nacional (líquidas de receitas de aplicações em títulos e valores mobiliários ou em títulos públicos e privados de qualquer natureza), conforme Demonstração Financeira sob as rubricas: (i) Juros sobre Empréstimos e Financiamentos e (ii) Rendimentos sobre aplicações financeiras, conforme nota explicativa do Resultado Financeiro, (d) despesas financeiras com impacto de caixa relativas a mútuos com partes relacionadas listados no passivo (líquidas de receitas financeiras com impacto no caixa, recebidas relativamente a mútuos com partes relacionadas listadas no ativo), bem como (e) o valor efetivamente desembolsado referente a passivos de operações de derivativos de proteção de dívidas (líquido dos valores efetivamente recebidos referentes a ativos de operações com derivativos de proteção de dívidas);

(e) “**Índice de Cobertura de Juros Mínimo**”: equivalente à razão entre (i) EBITDA; e (ii) Despesas Financeiras Líquidas, com base nos balancetes semestrais, referentes aos períodos terminados em junho e dezembro de cada ano, e nas demonstrações financeiras anuais auditadas da Devedora; e

(f) “**LTV**”: *Loan to Value*, definido como o saldo devedor dos CRI dividido pelo Valor de Liquidação Forçada dos Imóveis, conforme indicado em laudo de avaliação emitido por um Avaliador Autorizado, deduzidos os impostos em aberto relativos aos Imóveis em garantia, conforme aplicável, bem como aqueles vinculados a tais CRI, conforme aplicável.

**36.7. Índice de Garantia:** O Índice de Garantia será apurado mensalmente pela Securitizadora, a partir do 7º (sétimo) mês (exclusive) contado da Data de Emissão, sendo certo que, caso, em qualquer Data de Verificação Índice, o Índice de Garantia seja inferior a 1,25 (um inteiro e vinte e cinco centésimos) (“**Índice Mínimo de Garantia**”), a Devedora ficará obrigada a recompor o Índice Mínimo de Garantia por meio da adoção dos procedimentos a seguir descritos, desde que previamente deliberado pelos titulares dos CRI, reunidos em assembleia convocada na forma e nos prazos previstos no Termo de Securitização: (i) reforço da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, mediante a apresentação, pela Devedora à Securitizadora, de novos Direitos Creditórios que serão submetidos à aprovação dos titulares dos CRI, sendo certo que para a recomposição do Índice Mínimo de Garantia, na modalidade prevista nesta alínea “i”, a Devedora poderá apresentar direitos creditórios por ela titulados e/ou titulados por suas controladas, decorrentes da exploração e/ou das atividades desenvolvidas em quaisquer imóveis de sua propriedade; ou (ii) amortização extraordinária compulsória das Notas Comerciais Escriturais, em montante a ser definido pelos titulares dos CRI reunidos em assembleia, suficiente à recomposição do Índice Mínimo de Garantia, a qual deverá ocorrer no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento, pela Devedora, de notificação da

Securitizadora informando a respeito da deliberação dos titulares dos CRI e do montante a ser pago a título de Amortização Extraordinária Compulsória .

**36.7.1.** Na hipótese da do item “i”, acima, a Devedora deverá realizar o reforço de garantia da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de recebimento de notificação da Securitizadora neste sentido.

**36.7.2.** Para os fins de apuração do Índice de Garantia, pela Securitizadora, a Devedora deverá encaminhar, à Securitizadora, até o Dia Útil imediatamente anterior a cada Data de Verificação Índice, relatório contendo a descrição individualizada da totalidade dos Direitos Creditórios efetivamente recebidos e pagos nas Contas Escrow e transferidos automaticamente para a Conta do Patrimônio Separado, no mês imediatamente anterior a cada Data de Verificação Índice. Caso o não envio do relatório, pela Devedora, impeça a apuração do Índice de Garantia na respectiva Data de Verificação Índice, os recursos constantes da Conta do Patrimônio Separado não serão de qualquer forma transferidos ou restituídos à Devedora até que a Devedora forneça à Securitizadora dados suficientes à apuração do Índice de Garantia.

**36.7.3.** Caso, em qualquer Data de Verificação Índice, com base nas informações apuradas pela Securitizadora, não tenha sido observado o Índice Mínimo de Garantia, os recursos efetivamente pagos e recebidos nas Contas Escrow e transferidos automaticamente para a Conta do Patrimônio Separado, decorrentes dos Direitos Creditórios, não serão de qualquer forma transferidos ou restituídos à Devedora, até que a Devedora realize os procedimentos descritos na Cláusula 13.2, acima, em conformidade com as deliberações dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia.

**36.8. Índice de Alavancagem Máxima:** Nos termos deste Termo de Securitização e do Termo de Emissão, a Devedora deverá manter o Índice de Alavancagem Máxima: **(a)** 4,25 (quatro inteiros e vinte e cinco centésimos) vezes com base nos balancetes intermediários encerrados em junho de 2023; **(b)** 4,0 (quatro inteiros) vezes entre com base nas demonstrações financeiras encerradas em dezembro de 2023 (inclusive); e **(c)** 3,5 (três inteiros e cinco décimos) vezes com base nos balancetes intermediários encerrados em junho de 2024 em diante, até Data de Vencimento.

**36.9.** O Índice de Alavancagem Máxima e o Índice de Mínimo de Garantia serão apurados semestralmente, pela Securitizadora, conforme balancetes intermediários de junho de cada ano, a serem enviados pela Devedora em até 45 (quarenta e cinco) dias após o término de cada semestre, e anualmente conforme demonstrações financeiras auditadas, a serem enviadas em até 90 (noventa) dias após o término do ano fiscal. O Índice de Alavancagem Máxima e o Índice de Mínimo de Garantia serão sempre medidos em bases consolidadas, com base nos resultados dos últimos 12 (doze) meses, e suas medições deverão ser acompanhadas da memória de cálculo, a serem enviadas pela Devedora à Securitizadora, compreendendo todas as rubricas necessárias para obtenção dos respectivos quocientes, se reservando a Securitizadora ao direito de solicitar todos os eventuais esclarecimentos adicionais

que se façam necessários à Devedora, tendo esta o prazo de 02 (dois) Dias Úteis para responder os eventuais esclarecimentos solicitados pelo Agente Fiduciário dos CR.

**36.10.** A Securitizadora deverá encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI os resultados de cada verificação do Índice de Garantia, do Índice de Alavancagem Máxima e do Índice de Cobertura de Juros Mínimo, em até 02 (dois) Dias Úteis de cada Data de Verificação Índice, para fins de acompanhamento da observância, pela Securitizadora, da manutenção dos Índices.

**36.11.** Datas de Verificação do LTV: As verificações do LTV serão realizadas pela Securitizadora com periodicidade anual, sempre no mês de julho de cada ano, a partir da Primeira Verificação do LTV e assim sucessivamente ("**Data de Verificação do LTV**"), sendo que o primeiro cálculo ocorrerá até a Primeira Data de Integralização ("**Primeira Verificação**"), a ser calculada com base nas informações financeiras do mês imediatamente anterior à Data de Verificação.

**36.11.1.** O laudo de avaliação dos Imóveis, o qual será arcado e providenciado pela Devedora, deverá: (i) ser elaborado de acordo com as normas técnicas emitidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas vigentes na data de sua celebração; (ii) prever o valor de venda forçada ("**Valor de Liquidação Forçada**") dos Imóveis; (iii) ser entregue à Securitizadora com até 10 (dez) dias de antecedência da Data de Verificação do LTV; e (iv) ter como data base de referência (data de emissão do laudo) até o terceiro mês imediatamente anterior à Data de Verificação do LTV.

**36.11.2.** Adicionalmente, a partir da Primeira Verificação do LTV, caso a Securitizadora entenda que os valores de avaliação dos Imóveis, apresentados no laudo, não refletem as condições de mercado de forma adequada, a Securitizadora poderá, mediante a escolha, pela Devedora, de outro Avaliador Autorizado, solicitar a elaboração de novo laudo em até 30 (trinta) dias após a Data de Verificação do LTV, às expensas da Securitizadora com recursos do Fundo de Despesas. Neste caso, o valor de avaliação dos Imóveis para fins da verificação do LTV será a média simples dos dois laudos.

**36.11.3.** A Securitizadora deverá encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI os resultados de cada verificação anual do LTV, em até 02 (dois) Dias Úteis de cada Data de Verificação do LTV, para fins de acompanhamento da observância, Agente Fiduciário dos CRI, da manutenção do LTV.

**36.12.** Manutenção de LTV Máximo: De acordo com os procedimentos descritos na Cláusula 13.7, acima, o LTV não poderá ser superior a 100% (cem por cento), entre a Data de Emissão e a Data de Vencimento, inclusive, com base no Valor de Liquidação Forçada ("**LTV Máximo**").

## **37. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**37.1.** Regime Fiduciário: Nos termos previstos pela Lei nº 9.514, conforme alterada pela Lei nº 14.430, será instituído regime fiduciário sobre os Créditos

Imobiliários e sobre as Garantias a eles vinculadas, bem como sobre quaisquer valores depositados na Conta do Patrimônio Separado e no Fundo de Despesas.

**37.2.** Separação Patrimonial: Os Créditos do Patrimônio Separado, as Garantias a eles vinculadas, bem como quaisquer valores depositados na Conta do Patrimônio Separado e no Fundo de Despesas, sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído, são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio 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 manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI a que estejam afetados, nos termos do artigo 27, da Lei nº 14.430.

**37.2.1.** O Patrimônio Separado será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, pelas Garantias a eles vinculadas, bem como por quaisquer valores depositados na Conta do Patrimônio Separado e no Fundo de Despesas.

**37.2.2.** Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares dos CRI terão o direito de haver seus créditos contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos Créditos do Patrimônio Separado, das Garantias a eles vinculadas, bem como de quaisquer valores depositados na Conta do Patrimônio Separado e no Fundo de Despesas.

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

**37.2.4.** A Assembleia de Titulares de CRI deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos, conforme inciso I, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei 14.430; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme inciso II, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei 14.430.

**37.2.5.** Na Assembleia de Titulares de CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: I - caso a assembleia geral não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou II - caso a assembleia geral seja instalada e os titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

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

**37.4.** Investimentos Permitidos: Significa o investimento em (a) cédulas de depósito bancário e operações compromissadas liquidez diária, emitidos pelo Itaú Unibanco e (c) Aplicação Automática conforme definida no Contrato de Cessão Fiduciária.

**37.4.1.** A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por morosidade (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes de tal morosidade.

**37.5.** Administração do Patrimônio Separado: Observado o disposto nesta Cláusula 9, a Emissora, em conformidade com a Lei nº 9.514: **(i)** administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão; **(ii)** promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade; **(iii)** manterá o registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio; e **(iv)** elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras.

**37.5.1.** A Emissora somente responderá pela insuficiência ou pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

**37.5.2.** A Emissora fará jus ao recebimento da Taxa de Administração.

**37.5.3.** Nos termos do Termo de Emissão e do Termo de Securitização, a Taxa de Administração será custeada pelo Fundo de Despesas, e será paga mensalmente, sendo a primeira parcela paga em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI.

**37.5.4.** A Taxa de Administração deixará de ser devida após a liquidação integral ou resgate antecipado dos CRI, exceto caso ainda existam quaisquer valores devidos para a Emissora ou caso a Emissora, mesmo após a liquidação integral ou resgate antecipado dos CRI, ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. Caso o Fundo de Despesas não possua recursos para o pagamento da Taxa de Administração, ou ainda, com recursos próprios a Devedora, não realize o

pagamento da Taxa de Administração, os Titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de em um segundo momento se reembolsarem com o(s) devedor(es) dos Créditos Imobiliários após a realização do Patrimônio Separado.

**37.5.5.** A Taxa de Administração será acrescida dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (pagamento com *gross up*), tais como: (i) ISS, (ii) PIS, (iii) COFINS, (iv) CSSL e (v) IRRF, excetuando-se o imposto de renda de responsabilidade da fonte pagadora, bem como outros tributos que venham a incidir sobre a Taxa de Administração, sendo certo que serão acrescidos aos pagamentos valores adicionais, de modo que a Emissora receba os mesmos valores que seriam recebidos caso nenhum dos impostos elencados nesta Cláusula fosse incidente.

**37.5.6.** Observado que todas as despesas relacionadas aos CRI e à Oferta serão de responsabilidade da Devedora, às expensas do Fundo de Despesas, o Patrimônio Separado ressarcirá a Emissora das despesas incorridas com relação ao exercício de suas funções, quais sejam, notificações, extração de certidões, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, assessoria legal, publicações em geral, transportes, alimentação, viagens e estadias, voltadas à proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realizar os Créditos Imobiliários. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a efetivação da despesa em questão.

**37.5.7.** No caso de inadimplemento ou de reestruturação das condições da oferta após a emissão, serão devidas, adicionalmente, o valor de R\$ 1.000,00 (mil reais) por hora-homem de trabalho dedicado à (i) execução das garantias, (ii) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas; (iii) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas, mensalmente, 10 (dez) dias após comprovação da entrega, pela Emissora de "relatório mensal de horas". Sendo que para reestruturação (entende-se por reestruturação das condições da oferta os eventos relacionados a (A) alteração (i) dos prazos de pagamento e remuneração, (ii) das condições relacionadas ao vencimento antecipado, e (iii) outras condições previstas nos Documentos da Operação, bem como validação (B) de assembleias gerais presenciais ou virtuais e aditamentos aos documentos da operação), também . Os eventos relacionados a amortização não são considerados reestruturação.

## **38. DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA**

**38.1.** Declarações da Emissora: Sem prejuízo das demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização, nos demais Documentos da Operação, a Emissora, neste ato declara e garante que:

- (a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a

CVM na categoria "S1, de acordo com a legislação e a regulamentação aplicáveis brasileiras;

(b) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à Emissão e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(c) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais documentos que amparam a Emissão têm poderes estatutários 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;

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

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

(f) exceto conforme informado em seu formulário de referência, não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;

(g) é responsável pela existência dos Créditos Imobiliários nos exatos valores e nas condições descritas no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização;

(h) é legítima e única titular do lastro dos CRI;

(i) o lastro dos CRI encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;

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

(k) não pratica crime contra o Sistema Financeiro Nacional, nos termos da Lei 7.492, de 16 de junho de 1986, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei 9.613, de 3 de março de 1998;

(l) a Emissora, suas controladas e suas controladoras atuam em conformidade e se comprometem a cumprir, na realização de suas atividades, as disposições das Leis Anticorrupção;

(m) conforme declarado pela Devedora no Termo de Emissão, não tem conhecimento, até a presente data, da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas aos Imóveis;

(n) cumpre, por si e por suas controladas, e pelas demais pessoas agindo em seu nome (incluindo gerentes, conselheiros, diretores, administradores, empregados ou terceiros contratados, subcontratados, assessores ou parceiros comerciais) de forma regular e integral as normas e leis de proteção ambiental aplicáveis a sua atividade e as normas e leis trabalhistas e relativas à saúde e segurança do trabalho, incluindo, sem limitação, a Legislação Socioambiental, possuindo todas as licenças e autorizações exigidas pelos órgãos competentes para o seu funcionamento, inclusive no que se refere aos seus bens imóveis, (b) não se utiliza de trabalho infantil ou análogo a escravo, e (c) não existe, nesta data, contra si ou empresas pertencentes ao seu grupo econômico processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil; e

(o) observa, cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, observem e cumpram as Leis Anticorrupção, bem como se abstém, juntamente com suas respectivas controladas, coligadas e seus administradores, empregados, agentes, representantes, fornecedores, contratados, subcontratados ou terceiros agindo em seu nome, de praticar quaisquer atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não.

**38.2.** Obrigações Adicionais da Emissora: Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora obriga-se, adicionalmente, a: administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;

(a) informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio de comunicação por escrito, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;

(b) fornecer, ao Agente Fiduciário dos CRI, os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado:

(i) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e 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;

- (ii) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora, nos termos da legislação vigente;
- (iii) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário dos CRI, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenham acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
- (iv) dentro de 5 (cinco) 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 dos CRI;
- (v) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora, que guarde relação ou possa impactar de alguma forma esse CRI, em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias;
- (c) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;
- (d) providenciar a retenção e o recolhimento dos tributos incidentes sobre as quantias pagas aos Titulares dos CRI, na forma da lei e demais disposições aplicáveis;
- (e) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta na CVM;
- (f) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante;
- (g) não realizar negócios 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;
- (h) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (i) comunicar, em até 3 (três) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos 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 dos CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

(j) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;

(k) 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 dos CRI o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;

(l) manter:

(i) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;

(ii) 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;

(iii) em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal; e

(iv) atualizados os registros de titularidade referentes aos CRI que eventualmente não estejam vinculados aos sistemas administrados pela B3.

(m) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;

(n) fornecer aos titulares dos CRI e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários;

(o) caso entenda necessário, a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, exceto Agente Fiduciário dos CRI e a Emissora, exceto se por anuência dos investidores por meio de Assembleia Geral ou outro ato equivalente, desde que não prejudique no pagamento da Remuneração, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento;

- (p) informar e enviar organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário dos CRI, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM; O referido organograma de grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, os controladores, as controladas, o controle comum, as coligadas e integrantes do bloco de controle, no encerramento de cada exercício social;
- (q) calcular diariamente, em conjunto com o Agente Fiduciário dos CRI, o valor unitário dos CRI;
- (r) informar ao Agente Fiduciário dos CRI a ocorrência de qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado, evento de vencimento antecipado e outros que possam impactar nos CRI, na mesma data de sua ciência;
- (s) fornecer, ao Agente Fiduciário dos CRI, relatório gestão nos prazos indicados na Cláusula 10.6 abaixo;
- (t) contratar instituição financeira habilitada para a prestação dos serviços de escriturador e liquidante dos CRI; e
- (u) fazer constar, nos contratos celebrados com os auditores independentes, que o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas nos termos de tais contratos, exceto nas hipóteses em que tais verbas sejam consideradas como Despesas do Patrimônio Separado.

**38.3.** Obrigações Legais: Sem prejuízo das demais obrigações legais da Emissora, é obrigatória:

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

**38.4.** Responsabilidade da Emissora: Em conformidade com as declarações da Devedora, a Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações ora prestadas ao Agente Fiduciário dos CRI e aos participantes do mercado de capitais, incluindo, sem limitação, os Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, tendo contratado assessor legal para a elaboração de opinião legal para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência e correção das informações disponibilizadas aos investidores e ao Agente Fiduciário dos CRI, declarando que os mesmos encontram-se perfeitamente

constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

**38.5.** Notificação pela Emissora: A Emissora compromete-se a notificar imediatamente os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário dos CRI caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

**38.6.** Acesso aos Relatórios: Sempre que solicitado pelos Titulares dos CRI, a Securitizadora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários.

**38.6.1.** O referido relatório mensal deverá incluir:

- (a) data de emissão dos CRI;
- (b) data de vencimento final dos CRI;
- (c) saldo devedor dos CRI;
- (d) valor unitário dos CRI
- (e) critério de reajuste dos CRI;
- (f) valor pago aos Titulares dos CRI no mês;
- (g) valor recebido da Devedora;
- (h) saldo da Conta do Patrimônio Separado e sua movimentação no mês;
- (i) o Montante Mínimo do Fundo de Despesas mantido na conta da operação;
- (j) o Índice de Garantia, bem como o Índice Mínimo de Garantia e o LTV previstos nos documentos da emissão;
- (k) rol das garantias prestadas à Emissão; e
- (l) informações sobre o cumprimento das obrigações decorrentes da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

### **39. DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI**

**39.1.** Agente Fiduciário dos CRI: A Emissora nomeia o Agente Fiduciário dos CRI, que formalmente aceita a nomeação para, nos termos da lei e do presente Termo de Securitização, representar os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI.

**39.2.** Declarações do Agente Fiduciário dos CRI: O Agente Fiduciário dos CRI declara que:

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

- (c) 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;
- (d) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário dos CRI;
- (e) sob as penas da lei, não tem qualquer impedimento legal, para exercer a função que lhe é conferida, conforme § 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações;
- (f) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17, conforme disposto na declaração descrita no Anexo IV deste Termo de Securitização;
- (g) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
- (h) verificou a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora no presente Termo, sendo certo que verificará a regularidade da constituição das Garantias e dos Créditos Imobiliários, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização (a) a ata de assembleia geral extraordinária da Devedora deverá ser registrada na competente Junta Comercial no que se refere a aprovação societária relativa a emissão das Notas Comerciais Escriturais; (b) as Alienações Fiduciárias de Imóveis não se encontram constituídas e exequíveis, uma vez que deverão ser registradas nos competentes Cartórios de Registros de Imóveis e na Junta Comercial no que se refere a aprovação societária relativa a outorga de garantia; (c) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios não se encontra constituída e exequível, uma vez que deverá ser registrada nos competentes Cartórios de Títulos e Documentos e na Junta Comercial no que se refere a aprovação societária relativa a outorga de garantia, conforme descrito no fator de risco "Risco do não registro das Alienações Fiduciárias de Imóveis e da Cessão Fiduciária", constante da cláusula 17 deste Termo; e (d) com base no valor atribuído pelas partes nos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, é suficiente em relação ao saldo devedor desta Emissão; (e) desde que observadas os Índices de Garantia na previsão da Cessão Fiduciária, a mesma poderá ser suficiente, entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das Alienações Fiduciárias de Imóveis e da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, o produto decorrente de tal execução será suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, dadas as peculiaridades dessa modalidade de garantia. Desta forma, na data de assinatura do presente Termo existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias ou, ainda, de impossibilidade na completa

constituição das referidas garantias, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão das Garantias caso as condições acima não sejam implementadas. Os prazos para o registro da garantia real estão previstos no respectivo instrumento de garantia, e, após a obtenção e comprovação do respectivo registro nos competentes cartórios, estará efetivamente constituída e exequível a garantia; e

(i) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários de eventuais emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários realizadas pela Emissora em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário.

**39.2.1.** Além do relacionamento decorrente: (i) da presente Oferta; e (ii) do eventual relacionamento comercial no curso normal dos negócios, o Agente Fiduciário dos CRI não mantém relacionamento com a Emissora ou outras sociedades de seu grupo econômico que o impeça de atuar na função de Agente Fiduciário dos CRI da presente Emissão. As outras emissões de títulos e valores mobiliários que o Agente Fiduciário dos CRI atua nesta função para a Emissora, encontram-se descritas e caracterizadas no Anexo V deste Termo de Securitização.

**39.3.** Início das Funções: O Agente Fiduciário dos CRI exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de suas funções até que todas as obrigações decorrentes da Emissão tenham sido efetivamente liquidadas ou até sua efetiva substituição.

**39.4.** Obrigações do Agente Fiduciário dos CRI: São obrigações do Agente Fiduciário dos CRI:

- (a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os titulares dos CRI;
- (b) proteger os direitos e interesses dos titulares dos 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;
- (c) renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia para deliberar sobre a sua substituição;
- (d) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (e) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Alienações Fiduciárias de Imóveis e a consistência das demais informações contidas no presente Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

- (f) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos sejam registrados na Custodiante, adotando, no caso de omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (g) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (h) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;
- (i) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações das condições dos CRI;
- (j) verificar a regularidade da constituição das garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, conforme o caso, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste Termo de Securitização;
- (k) examinar a proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando a sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (l) intimar, conforme o caso, a Emissora e a Devedora a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (m) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Devedora;
- (n) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou no Patrimônio Separado;
- (o) convocar, quando necessário, a assembleia de titulares dos CRI, através de anúncio publicado, pelo menos por três vezes, nos órgãos de imprensa onde a Emissora deve efetuar suas publicações;
- (p) comparecer à assembleia de titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (q) manter atualizada a relação dos titulares dos CRI e seus endereços;
- (r) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (s) observada a hipótese prevista na Cláusula 13.1 abaixo, comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo obrigações relativas às Alienações Fiduciárias de Imóveis, à Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos

titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de 07 (sete) Dias Úteis a contar da sua ciência;

(t) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários vinculados ao Patrimônio Separado, incluindo a execução das Alienações Fiduciárias de Imóveis e da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, caso a Emissora não faça;

(u) exercer, na hipótese de insolvência em relação às obrigações da Emissora contraídas em razão desta Emissão, a administração do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo de Securitização;

(v) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado; e

(w) elaborar anualmente relatório anual e divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 04 (quatro) meses após o Encerramento do Exercício Social da Emissora (conforme definido abaixo), o qual deverá conter, no mínimo as informações do anexo 15 da Resolução CVM 17.

**39.4.1.** A Emissora obriga-se a, no que lhe for aplicável, tomar todas as providências necessárias de forma que o Agente Fiduciário dos CRI possa cumprir suas obrigações acima, quando aplicável.

**39.4.2.** No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário dos CRI deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos titulares dos CRI, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17.

**39.5.** Remuneração do Agente Fiduciário dos CRI: (a) a título de implantação dos CRI e verificação da Destinação de Recursos - Reembolso, parcela única de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data, o que ocorrer primeiro; (b) à título de remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, o valor de R\$14.500,00 (quatorze mil e quinhentos reais) ), devendo a primeira parcela ser paga, até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Data de Integralização, ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data, o que ocorrer primeiro, e as demais serem pagas anualmente, nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI. Caso não haja integralização dos CRI e a oferta seja cancelada, o valor total anual descrito neste item "b" será devido a título de "abort fee". A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI; (c) por cada verificação da Destinação de Recursos - Futuro o valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) devendo a primeira parcela devida em 10 de janeiro de 2024, a segunda em 10 de julho de 2024 e assim sucessivamente até a comprovação total

da destinação futura, sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor do item “c” acima deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo à comprovar. As referidas despesas serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento, bem como atualizadas monetariamente pela variação positiva acumulado IPCA.

**39.6.** Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, 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.

**39.6.1.** Em caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou de alteração das condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros, que implique (a) comentários e/ou aditamentos aos Documentos da Operação; (b) execução de garantias, (c) participação em reuniões internas ou externas ao escritório da Securitizadora ou do Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso; (d) realização de assembleias gerais dos Titulares dos CRI (presenciais ou virtuais); ou (e) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, será devida, pela Devedora à Securitizadora ou ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme aplicável, uma remuneração adicional, equivalente a R\$600,00 (seiscentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora ou do Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, dedicados a tais atividades. O pagamento da remuneração prevista nesta alínea ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, sendo certo que a contratação de quaisquer terceiros dependerá da prévia aprovação dos titulares dos CRI.

**39.6.2.** todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, em caso de inadimplência.

**39.6.3.** A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários, caso estes não sejam quitadas na data de

seu vencimento, remuneração essa que será calculada pro rata die. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* de tal remuneração ou devolução, mesmo que parcial da mesma. Especialmente nos casos em que o Agente Fiduciário dos CRI for obrigado a acompanhar a destinação dos recursos da emissão, mesmo depois de seu encerramento seja por vencimento original ou antecipado, o Agente Fiduciário dos CRI, fará jus a sua remuneração até o cumprimento integral de tal destinação de recursos.

**39.6.4.** As parcelas citadas nas Cláusulas acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

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

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

**39.6.7.** O ressarcimento a que se refere à Cláusula acima será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

**39.6.8.** O Agente Fiduciário dos CRI poderá, em caso insuficiência do Patrimônio Separado de inadimplência da Devedora no pagamento das despesas acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos investidores adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário dos venha a incorrer para resguardar os interesses dos investidores, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Devedora, e adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Devedora, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, (i) incluem, mas não se limitam, os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Investidores bem como sua remuneração; e (ii) excluem os investidores impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais investidores ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos investidores que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles investidores que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação e o crédito do Agente Fiduciário dos CRI por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Investidores que não tenha sido saldado na forma prevista acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.

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

**39.7.** Substituição do Agente Fiduciário dos CRI: O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial, devendo ser substituído no prazo de até 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, mediante deliberação em sede de Assembleia Geral, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário dos CRI.

**39.7.1.** A Assembleia Geral será convocada pelo Agente Fiduciário dos CRI a ser substituído, podendo também ser convocada pelos Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação. Se a convocação não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do termo final do prazo referido na Cláusula acima, caberá à Emissora efetuar-la. Em casos excepcionais, a CVM

poderá proceder à convocação da Assembleia Geral para escolha do novo agente fiduciário dos CRI ou nomear substituto provisório.

**39.7.2.** A substituição do Agente Fiduciário dos CRI deve ser encaminhada à CVM, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados do registro do aditamento ao presente Termo de Securitização junto à Custodiante.

**39.7.3.** O Agente Fiduciário dos CRI poderá, ainda, ser destituído, mediante a imediata contratação de seu substituto a qualquer tempo, pelo voto favorável de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, reunidos em Assembleia Geral.

**39.7.4.** O Agente Fiduciário dos CRI eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

**39.7.5.** A substituição do Agente Fiduciário dos CRI em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização

**39.8.** Despesas em Caso de Inadimplemento da Emissora: Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário dos CRI venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, em caso de inadimplemento da Emissora ou a Devedora, deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares dos CRI. Tais despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI ou decorrente de ações contra ele intentadas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante dos titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos titulares dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese da Emissora ou da Devedora permanecer em atraso com relação ao pagamento dos CRI por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário dos CRI solicitar garantia dos titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência.

**39.9.** Outras Despesas: As despesas que forem consideradas como de responsabilidade da Emissora que venham a ser honradas pelo Patrimônio Separado continuarão como de responsabilidade destas e deverão ser ressarcidas, podendo ser cobradas pelos titulares dos CRI judicial ou extrajudicialmente.

**39.10.** Responsabilidade do Agente Fiduciário dos CRI: O Agente Fiduciário dos CRI responde perante os Titulares dos CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo, no exercício de suas funções, conforme decisão transitada em julgado, da qual não caibam mais recursos.

**39.11.** Assunção de Veracidade: Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI assumirá que os documentos

originais ou cópias autenticadas 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.

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

**39.12.** Validade dos Atos do Agente Fiduciário dos CRI: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário dos CRI, que criarem responsabilidade para os titulares dos CRI ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral, salvo em relação aos atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário dos CRI que, por exigência legal ou regulamentar, devem ser praticadas independente de aprovação dos titulares dos CRI.

#### **40. ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CRI**

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

**40.2.** Competência de Convocação: A Assembleia Geral dos titulares dos CRI poderá ser convocada:

- (a) pela Emissora;
- (b) pelo Agente Fiduciário dos CRI;
- (c) pela CVM; ou
- (d) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

**40.3.** Forma de Convocação: Mediante publicação de edital publicado na forma abaixo, com a antecedência de 20 (vinte) dias, em primeira convocação, e no prazo de 8 (oito) dias contado de nova publicação do edital de convocação, em segunda convocação. Nos termos da Resolução CVM nº 60/21, os editais de convocação de Assembleia Gerais, deverão ser serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet ([https://www.truesecuritizadora.com.br /](https://www.truesecuritizadora.com.br/)), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e conforme parágrafo 3º do artigo 30 da Lei 14.430.

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

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

**40.3.3.** A Assembleia Geral realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede ou de forma remota, observado os termos da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81, quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar e horário da reunião.

**40.3.4.** Observado o disposto na Cláusula 12.3. acima, deverá ser convocada Assembleia de Titulares de CRI toda vez que a Emissora, na qualidade de credora dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, tiver de exercer ativamente algum dos direitos estabelecidos no Termo de Emissão.

**40.3.5.** Somente após receber a orientação definida pelos Titulares de CRI a Emissora deverá exercer referido direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso os Titulares de CRI não compareçam à Assembleia de Titulares de CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, 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.

**40.3.6.** 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 frente à Devedora, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares de CRI ou à Emissora.

**40.4.** Presidência da Assembleia Geral: A presidência da Assembleia Geral caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente a qualquer representante da Securitizadora, ou ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes, ou seu representante, no caso de haver somente pessoas jurídicas.

**40.5.** Participação de Terceiros na Assembleia Geral: Sem prejuízo do disposto na Cláusula 12.6 abaixo, a Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

**40.6.** Participação do Agente Fiduciário dos CRI: O Agente Fiduciário dos CRI deverá comparecer a todas as Assembleias Gerais e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo certo que deve agir conforme instrução dos Titulares dos CRI nas decisões relativas à administração, caso necessário.

**40.7.** Direito de Voto: A cada CRI em Circulação corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações.

**40.7.1.** Os Titulares dos CRI poderão exercer o voto em Assembleia de Titulares dos CRI por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto a distância, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Geral na forma do § 2º do artigo 29 e § 5º do artigo 30 da Resolução CVM 60 e observadas as demais disposições da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81.

**40.7.2.** Caso os Titulares dos CRI possam participar da Assembleia Geral à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deverá conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares dos CRI podem participar e votar à distância na Assembleia Geral, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a Assembleia Geral será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

**40.7.3.** No caso de utilização de meio eletrônico para realização da Assembleia Geral, a Emissora deverá adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação dos Titulares dos CRI.

**40.8.** Instalação. Exceto se de outra forma disposta neste Termo de Securitização, a Assembleia de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

**40.8.1.** Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias de Titulares de CRI.

**40.8.2.** Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia de Titulares de CRI e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

**40.8.3.** A presidência da Assembleia de Titulares de CRI caberá ao Titular de CRI eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM.

**40.9.** Deliberações da Assembleia Geral: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, as deliberações das Assembleias Gerais serão tomadas por Titulares dos CRI que representem no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação ou 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação em segunda convocação, observados os quóruns estabelecidos neste Termo de Securitização, serão consideradas existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a Emissora e a todos os Titulares dos CRI.

**40.9.1.** As alterações relativas **(i)** às datas de amortização e às datas de Remuneração; **(ii)** ao prazo de vencimento dos CRI; **(iii)** aos Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais Escriturais; **(iv)** à Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais Escriturais, ao Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais, ao Resgate Antecipado Facultativo Especial das Notas Comerciais Escriturais, ao Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais Escriturais, previstas no presente Termo de Securitização e no Termo de Emissão; **(v)** às hipóteses de Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais previstas no presente Termo de Securitização e no Termo de Emissão; e **(vi)** às Garantias, deverão ser aprovadas, seja em primeira convocação da Assembleia Geral ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem no mínimo 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação.

**40.9.1.1.** As deliberações relativas **(i)** não declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais, conforme previsto no Termo de Emissão; **(ii)** às despesas da Emissora, não previstas neste Termo; **(iii) (iv)** à substituição do Agente Fiduciário dos CRI, salvo nas hipóteses expressamente previstas no presente instrumento deverão ser aprovadas, em primeira convocação da Assembleia Geral por 75% dos CRI em circulação ou 50% (cinquenta por cento) mais um dos titulares de CRI em segunda convocação.

**40.9.2.** As alterações relativas à **(i)** Remuneração e amortização dos CRI; e **(ii)** direito de voto dos titulares dos CRI e alterações de quóruns da Assembleia Geral

dos Titulares dos CRI, deverão ser aprovadas, seja em primeira convocação da Assembleia Geral ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem a totalidade dos CRI em Circulação.

**40.10.** Regularidade da Assembleia Geral: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Geral a que comparecem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

**40.11.** O exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão terá como término o dia 30 de junho de cada ano ("**Encerramento do Exercício Social**").

**40.12.** Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral para deliberar sobre: (i) o aditamento dos Documentos da Operação para a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; (iii) alterações a quaisquer Documentos da Operação em razão de exigências formuladas pela CVM, ANBIMA ou pela B3, em virtude de atendimento à exigências de adequação às normas legais ou regulamentares; ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares os CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos titulares pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, através dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) dias úteis contado da data em que tiverem sido implementadas, na forma do §4º do artigo 25 da Resolução CVM 60.

**40.13.** As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Gerais de Titulares de CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares de CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Titulares dos CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

**40.14.** A Assembleia Geral que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que não contiverem ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso na referida Assembleia Geral não haja quórum para deliberação ou para instalação em 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 pelos Fundos de Despesas ou, em caso de insuficiência destes, pela Devedora e, na sua inadimplência, pelo Patrimônio Separado.

## **41. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**41.1.** Assembleia Geral para Liquidação do Patrimônio Separado: A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos de liquidação do Patrimônio Separado poderá ensejar a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário dos CRI, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário dos CRI deverá convocar em até 20 (vinte) dias a contar de sua ciência, uma Assembleia Geral para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado:

- (a) pedido ou requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (c) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; e
- (d) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização que dure por mais de 02 (dois) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado.

**41.2.** A Securitizadora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário. Ajustam as Partes, desde logo, que não estão inseridos no conceito de insolvência da acima o inadimplemento e/ou mora da Securitizadora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora e/ou de Garantidores.

**41.2.1.** As Partes concordam, ainda, que a liquidação do Patrimônio Separado não implica e/ou configura qualquer evento de resgate antecipado dos CRI.

**41.3.** A Assembleia deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, (hipótese na qual os respectivos Titulares dos CRI presentes em referida Assembleia deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação) ou pela não liquidação do Patrimônio Separado (hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora ou nomeação de nova securitizadora, fixando as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração).

**41.4.** A Assembleia prevista acima deverá ser realizada no prazo de até 20 (vinte) dias, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a

Assembleia será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital. A Assembleia instalar-se-á, em primeira convocação ou segunda convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60.

**41.5.** A Assembleia convocada para deliberar sobre qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado decidirá, pela maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, em primeira ou em segunda convocação para os fins de liquidação do Patrimônio Separado, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

**41.6.** A instituição liquidante será a própria Securitizadora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

**41.6.1.** A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, resultado da satisfação dos procedimentos de execução/excussão dos direitos e garantias, na proporção dos créditos representados pelos CRI em Circulação que cada um deles é titular, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora decorrente dos CRI.

**41.7.** O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o conseqüente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (a) caso a Assembleia Geral de que trata as Cláusulas 13.4 e seguintes acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (b) caso a Assembleia Geral de que trata as Cláusulas 13.4 e seguintes acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

## **42. DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**42.1.** Despesas do Patrimônio Separado: Serão de responsabilidade do Patrimônio Separado às expensas da Devedora, conforme obrigação por ela assumida nos termos do Termo de Emissão, em adição aos pagamentos de Amortização Programada dos CRI, Remuneração e demais pagamentos previstos neste Termo ("**Despesas**"), conforme o caso:

- (a) as despesas com a gestão, realização e administração do Patrimônio Separado e na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, incluindo, sem limitação, o pagamento da Taxa de Administração;
- (b) as despesas com prestadores de serviços contratados para a Emissão, tais como instituição custodiante e registrador da CCI, empresa de

arquivo/guarda de documentos; Securitizadora, agente escriturador, banco liquidante, câmaras de liquidação onde os CRI estejam registrados para negociação;

(c) os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos Créditos do Patrimônio Separado;

(d) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos Créditos do Patrimônio Separado;

(e) honorários e demais verbas e despesas ao Agente Fiduciário dos CRI, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados em razão do exercício de suas funções nos termos deste Termo de Securitização;

(f) despesas com B3 ou qualquer outra câmara de custódia e liquidação onde a CCI e os CRI venham a ser registrados, bem como as despesas relacionadas ao registro da oferta dos CRI na ANBIMA, nos termos do art. 1º do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários;

(g) remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;

(h) despesas com registros e movimentação perante a CVM, B3, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, conforme o caso, da documentação societária da Emissora relacionada aos CRI, a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;

(i) despesas com a publicação de atos societários da Emissora e necessárias à realização de Assembleias Gerais, na forma da regulamentação aplicável;

(j) honorários de advogados fixados em juízo, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado;

(k) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Emissora;

(l) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Emissora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar

adversamente o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização;

(m) os custos e despesas relativas à execução e à excussão das Garantias e a retificação do registro da CCI e dos CRI na B3, quando necessário;

(n) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos neste Termo de Securitização; e

(o) quaisquer custos e despesas relativos à movimentação dos Documentos da Operação, e/ou às providências para a efetivação dos registros necessários, incluindo, mas não se limitando a despesas com envio de documentos, courier, correios, taxas e emolumentos cartorários (tabelionato de notas, registro de títulos e documentos, e registro de imóveis).

**42.1.1.** Independentemente de qualquer outra disposição deste Termo de Securitização, em caso de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, e não recomposição pela Devedora, a Emissora deverá convocar Assembleia Geral para deliberar sobre o aporte de recursos pelos titulares dos CRI para arcar com as Despesas e/ou sobre a liquidação do respectivo Patrimônio Separado, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, os procedimentos do artigo 30 da Lei nº 14.430, devendo respeitar o estabelecido na Cláusula 13, acima. Em hipótese alguma a Securitizadora será responsável direta por tais despesas contratadas pelo Patrimônio Separado.

**42.1.2.** Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as obrigações de aporte e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais titulares de CRI adimplentes com estas despesas.

**42.2.** Despesas com Tributos: Constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI, que não incidem no Patrimônio Separado, os tributos previstos na Cláusula 16 abaixo.

### **43. COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE**

**43.1.** Comunicações: Todas e quaisquer notificações, solicitações, autorizações e pedidos nos termos deste Termo de Securitização deverão ser feitos por escrito (ou por *fax* ou por mensagem eletrônica – e-mail) e serão considerados válidos (a) conforme comprovados por meio de recibo assinado pelo destinatário, da entrega da notificação judicial ou extrajudicial ou, no caso de envio por fac-símile ou entrega de correspondência, por meio do relatório de transmissão ou comprovante de entrega; ou (b) quando realizadas por mensagem eletrônica (e-mail), desde que o remetente receba confirmação do recebimento do e-mail. Deverão ser endereçados da seguinte forma:

*Para a Emissora:*

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

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

At.: Arley Custódia Fonseca

Telefone: (11) 3071-4475

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

*Para o Agente Fiduciário dos CRI:*

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

Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi  
São Paulo/SP, CEP 04531-004

At.: Antonio Amaro e Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

Telefone: (21) 3514-0000

E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br;  
af.assembleias@oliveiratrust.com.br; af.precificacao@oliveiratrust.com.br  
(esse último para preço unitário do ativo)

**43.1.1.** A mudança, pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, de seus dados deverá ser comunicada por escrito à outra parte.

**43.1.2.** Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário dos CRI, poderá ocorrer através do e-mail do Agente Fiduciário (af.controles@oliveiratrust.com.br).

**43.2.** Publicações: Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares dos CRI deverão ser veiculados, na forma de aviso, no jornal de grande circulação geralmente utilizado pela Emissora para publicação de seus atos societários, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário dos CRI da realização de qualquer publicação em até 5 (cinco) dias antes da sua ocorrência.

**43.2.1.** A publicação mencionada na Cláusula 15.2 acima, estará dispensada quando for feita divulgação em pelo menos 1 (um) portal de notícias com página na rede mundial de computadores, que disponibilize, em seção disponível para acesso gratuito, as informações em sua integralidade.

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

disposto nesta Cláusula não inclui “atos e fatos relevantes”, que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM 44.

**43.4.** Demais Informações Periódicas: As demais informações periódicas da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema da CVM de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, ou de outras formas exigidas pela legislação aplicável.

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

**44.1.** Tratamento Tributário: 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 ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos.

##### **44.2.** Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil

**44.2.1.** Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, aplicadas de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 a 360 dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e **(iv)** acima de 720 dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

**44.2.2.** 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.

**44.2.3.** 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 restituição ou compensação com o 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 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).

**44.2.4.** 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, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF, de acordo com as leis e normativos aplicáveis em cada caso.

**44.2.5.** 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) sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente à multiplicação de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração; e pela CSLL. A Lei nº 14.183/21 (conversão da Medida Provisória 1.034/21) alterou as alíquotas de CSLL aplicáveis às entidades financeiras e assemelhadas nos seguintes termos: (a) 15% a partir de 1º de janeiro de 2022, no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das de capitalização, distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos, sociedades de crédito imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil, associações de poupança e empréstimo e cooperativas de crédito; e (b) 20% a partir de 1º de janeiro de 2022, no caso dos bancos de qualquer espécie.

**44.2.6.** Vale ressaltar que, em 28 de abril de 2022, foi publicada a Medida Provisória 1.115 (convertida na Lei 14.446/2022), que elevou, até 31 de dezembro de 2022, as alíquotas de CSLL dos bancos para 21% e de outras instituições financeiras para 16%. Atualmente, as alíquotas foram reestabelecidas para 15% (outras instituições financeiras) e 20% (bancos), nos termos da Lei nº 14.183/2021. As carteiras de fundos de investimentos, em regra (com exceção de fundos imobiliários), não estão sujeitas à tributação.

**44.2.7.** 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 11.033/04. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

**44.2.8.** Pessoas físicas e pessoas 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.

**44.2.9.** Para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras 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 (Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015). O Decreto 11.322, de 30 de dezembro de 2022, instituiu alíquotas de 0,33% (PIS) e 2% (COFINS) a receitas financeiras, tendo sido imediatamente revogado pelo Decreto 11.374, de 1º de janeiro de 2023, que retomou as alíquotas anteriores. Há controvérsia acerca da aplicabilidade da anterioridade nonagesimal à majoração promovida pelo Decreto 11.374. Recomenda-se aos investidores analisar o tema junto aos seus assessores tributários.

**44.2.10.** No caso dos Investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, porém, tais receitas financeiras podem não estar sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, em razão da revogação do § 1º, do artigo 3º da Lei nº 9.718 pela Lei nº 11.941, decorrente da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal. Recomenda-se aos investidores analisar o tema junto aos seus assessores tributários.

**44.2.11.** No caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

**44.2.12.** Atualmente, tramitam no Congresso projetos de Lei que podem trazer significativas mudanças ao sistema tributário nacional. Caso sejam convertidos em Leis, as regras de tributação aqui descritas poderão ser significativamente alteradas.

### **44.3.** Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

**44.3.1.** De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 85, § 4º da IN RFB nº 1.585/15, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior que invistam em CRI, no país, de acordo com as normas previstas na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, inclusive as pessoas físicas residentes em JTF, estão atualmente isentos de IRRF.

**44.3.2.** 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 4.373/14 estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). 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 4.373/2014 e que não estejam localizados em JTF, regra geral, são isentos de tributação. Investidores domiciliados em JTF, 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).

**44.3.3.** 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), ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. Destaque-se, ainda, que a Portaria MF nº 488, de 28 de novembro de 2014, reduziu de 20% (vinte por cento) para 17% (dezessete por cento) a alíquota máxima para fins de classificação de determinada jurisdição como "JTF", desde que referida jurisdição esteja alinhada com os padrões internacionais de transparência fiscal, nos termos definidos pela Receita Federal do Brasil na Instrução Normativa RFB nº 1.530, de 19 de dezembro de 2014 e mediante requerimento da jurisdição interessada. De todo modo, a despeito do conceito legal e das alterações trazidas pela Portaria MF nº 488, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "JTF" as jurisdições listadas no artigo 1º da IN RFB n 1.037. Além disso, a recente Medida Provisória 1.152, de 28 de dezembro de 2022, reduziu para 17% o limite de 20% anteriormente previsto em lei, independentemente de qualquer outra condição. Referida Medida Provisória somente entrará em vigor em 1º de janeiro de 2024 (se convertida em lei – ela atualmente aguarda sanção presidencial).

#### **44.4.** Imposto sobre Operações de Câmbio - IOF/Câmbio

**44.4.1.** Como 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, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração.

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

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

#### **45. FATORES DE RISCO**

**45.1.** Fatores de Risco: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade e regulamentação específica, que se relacionam tanto à Emissora quanto à Devedora, às Garantias e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Estão descritos a seguir os riscos relacionados, exclusivamente, à Emissora, aos CRI, às Garantias e à estrutura jurídica da presente Emissão de forma não exaustiva. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o investidor:

#### **RISCOS RELACIONADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, AOS CRI E À OFERTA**

##### ***Risco de crédito.***

A Emissora está exposta ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. A falta de pagamento ou impontualidade poderá importar a impossibilidade de a Emissora efetuar os pagamentos aos Titulares de CRI.

As obrigações da Devedora constantes do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação estão sujeitas a eventos de vencimento antecipado. O Termo de Emissão estabelece hipóteses que ensejam o vencimento antecipado (automático ou não) das obrigações da Devedora. Não há garantias de que a Devedora terá recursos suficientes em caixa para fazer face ao pagamento dos Créditos Imobiliários na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado de suas obrigações. Ademais, o vencimento antecipado poderá causar um impacto negativo relevante nos resultados e atividades da Devedora. Nesta hipótese, não há garantias que os Titulares dos CRI receberão a totalidade ou mesmo parte do seu investimento.

##### ***Risco Tributário.***

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos

financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas possuem isenção no pagamento de imposto de renda sobre rendimentos de CRI. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os investidores. Hoje, os rendimentos auferidos por investidores estão isentos de IRRF e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores. Ademais, existe divergência sobre a tributação aplicável aos ganhos obtidos pelos Investidores em caso de alienação, havendo certas correntes que defendem a tributação segundo a escala decrescente aplicável aos investimentos de renda fixa, e outras que defendem a alíquota de 15%. De qualquer forma, dependendo da interpretação que se firmar com relação ao assunto, o Investidor poderá sofrer uma tributação maior ou menor em eventuais ganhos que obtenham na alienação de seus CRI. Adicionalmente, a tramitação e eventual aprovação da reforma tributária em curso no Brasil pode afetar adversamente os negócios e investimentos da Devedora, em vista das incertezas sobre o tema. As alterações legislativas propostas podem resultar em um ambiente de incertezas e aumentos quanto à carga tributária incidente sobre a Devedora, seu grupo econômico, suas atividades, suas operações financeiras e econômicas, e seus empreendimentos.

***Risco da ocorrência de eventos de inadimplemento ou antecipação dos pagamentos.***

A ocorrência de qualquer evento de Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais Escriturais, Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais, vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais, bem como de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

***Riscos de concentração de crédito na Devedora.***

Uma vez que o pagamento dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo dos respectivos Créditos Imobiliários pela Devedora, a alteração na situação econômico-financeira da Devedora, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI.

***Limitação do Escopo da Due Diligence.***

A auditoria jurídica conduzida por escritório de advocacia especializado foi realizada entre os meses de junho e julho de 2023 na ocasião e para os fins da presente

Emissão, nos termos contratados, com escopo limitado a determinados aspectos, tendo sido objeto da diligência a análise da Devedora, na qualidade de emissora das Notas Comerciais Escriturais.

No âmbito da diligência jurídica realizada, não foram identificados pelo assessor jurídico fatos ou situações que pudessem inviabilizar absolutamente a Emissão, contudo, foram formuladas observações e ressalvas pelo assessor legal na presente seção de Fatores de Risco, que poderão, eventualmente, impactar, de forma mais ou menos relevante a presente Emissão.

A *due diligence* teve seu escopo limitado, de acordo com a opinião legal elaborada pelo assessor legal, e há o risco de que fatos, informações ou documentos que não tenham sido levados ao conhecimento e à análise do assessor legal, bem como fatos supervenientes, afetem negativamente os CRI.

***Ausência de emissão de carta conforto ou manifestação escrita de auditores independentes sobre as informações financeiras da Emissora e/ou da Devedora no âmbito da Oferta.***

As informações financeiras da Emissora e da Devedora não foram objeto de auditoria contábil especificamente para os fins desta Oferta e, portanto, não foi emitida qualquer carta conforto ou manifestação escrita de auditores independentes neste sentido. Deste modo, as informações financeiras da Emissora, da Devedora divulgadas ao mercado poderão não refletir a posição econômico-financeira mais atualizada de tais companhias, o que poderá levar o investidor a basear sua decisão de investimento dos CRI desatualizadas, e, portanto, impactar sua decisão de investimento nos CRI.

***Risco da suficiência das Garantias Reais.***

Nos termos do Termo de Emissão, as Garantias Reais asseguram o adimplemento dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI. Não obstante, caso a referida garantia seja objeto de execução, o valor eventualmente obtido com a excussão da garantia poderá não ser suficiente para o integral adimplemento dos Créditos Imobiliários, ocasião em que a Securitizadora não disporá de outras fontes de recurso para satisfação do crédito do investidor. Além disso, até a data de assinatura deste Termo de Securitização, a Alienação Fiduciária de Imóveis ainda não se encontra constituída, tendo-se em vista que os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis ainda não foram registrados perante os cartórios de registro de imóveis competentes, razão pela qual existe o risco de atrasos ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição da garantia, principalmente em decorrência de burocracia e exigências cartoriais.

***Riscos relativos à execução das Garantias Reais.***

A impontualidade ou o inadimplemento relativo aos Créditos Imobiliários poderá levar à necessidade de execução das Garantias Reais. Não é possível assegurar que as Garantias Reais serão executadas, caso necessário, de forma a garantir o pagamento integral e tempestivo dos CRI.

É possível que seu respectivo procedimento de execução possa ter custo elevado (em razão de custos com advogados, procedimentos de publicação de editais, custos judiciais para propositura e acompanhamento de procedimento arbitral e/ou de ações judiciais, entre outros) ou tenha seu prazo estendido de forma excessiva (em razão, por exemplo, de eventuais questionamentos relacionados à legalidade do procedimento, da dificuldade de intimação da Devedora não alienação de bens em leilão, entre outros).

### ***Risco de Não Constituição das Garantias Reais.***

A constituição das Garantias Reais, mediante o registro Contratos de Garantia nos competentes cartórios, não é condição para a liquidação financeira dos CRI. Sendo assim, como a subscrição e integralização inicial dos CRI poderá ocorrer sem que tenha ocorrido o registro das Garantias Reais de acordo com o previsto na legislação aplicável para sua constituição, os Titulares de CRI assumirão o risco de que eventual excussão das Garantias Reais poderá ser prejudicada pela ausência de registro do referido contrato.

### ***Risco da Não Notificação dos Devedores dos Direitos Creditórios.***

Na Data de Emissão dos CRI, conforme consta dos Documentos da Operação não foram notificados os devedores dos direitos creditórios, objetos da Cessão Fiduciária. Isto posto, caso não ocorra a devida notificação dos mencionados devedores, informando a respeito da Cessão Fiduciária juntamente com os dados bancários da Conta do Patrimônio Separado para a realização dos pagamentos dos direitos creditórios, os Titulares dos CRI poderão ser adversamente afetados, uma vez que os recebíveis esperados em decorrência da Cessão Fiduciária poderão continuar a ser pagos em conta corrente de titularidade da Devedora.

### ***Risco da Guarda Física dos Documentos Comprobatórios.***

Alguns dos documentos relacionados a Cessão Fiduciária ficaram sob a guarda da Devedora. A perda e/ou extravio de quaisquer Documentos da Operação que sejam necessários para a cobrança dos Direitos Creditórios, relacionados ao objeto da Cessão Fiduciária, poderá resultar em perdas para os Titulares de CRI.

### ***Riscos de Formalização do Lastro da Emissão.***

Problemas na originação e na formalização dos Créditos Imobiliários, oriundos das Notas Comerciais Escriturais, podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, podendo

afetar adversamente a validade da constituição da Emissão e afetando o lastro, com os riscos detalhados abaixo.

***Risco de concentração de Devedor e dos Créditos Imobiliários.***

Os CRI são concentrados em apenas 1 (uma) devedora, a qual origina os Créditos Imobiliários. A ausência de diversificação da Devedora pode trazer riscos para os Investidores e provocar um efeito adverso aos Titulares de CRI, uma vez que qualquer alteração na condição da Devedora pode prejudicar o pagamento da integralidade dos Créditos Imobiliários.

***Risco de Performance dos Empreendimentos Destinação.***

Os Empreendimentos Destinação encontram-se em fase de construção e/ou expansão, sendo que, em caso de paralisação, interrupção, atraso ou não conclusão das obras, a Devedora poderá não ter capacidade de adimplir com as obrigações pecuniárias decorrentes dos Créditos Imobiliários.

***Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários.***

Problemas na originação e na formalização dos Créditos Imobiliários, oriundos das Notas Comerciais Escriturais, podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, podendo afetar adversamente a validade da constituição da Emissão e afetando o lastro, com os riscos detalhados abaixo.

***Verificação da Capacidade de a Devedora honrar com suas obrigações.***

Não houve qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente Emissão realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pela Devedora poderá comprometer a sua capacidade em cumprir com o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários, bem como a capacidade de a Devedora cumprir com as demais obrigações previstas nos demais Documentos da Operação, inclusive, mas sem limitações, as obrigações decorrentes das Garantias Reais.

***Risco de deterioração da qualidade dos recursos que compõem o Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI.***

Os CRI são lastreados na CCI, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais Escriturais. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, serão pagos, prioritariamente, com os recursos provenientes das Notas Comerciais Escriturais, sem prejuízo da obrigação da Devedora de arcar com o pagamento dos Créditos Imobiliários com quaisquer outros recursos.

***Risco de ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a liquidação ou amortização dos Créditos Imobiliários.***

O Termo de Emissão estabelece hipóteses que ensejam o vencimento antecipado (automático ou não) das obrigações da Devedora com relação às Notas Comerciais Escriturais. Não há garantias de que a Devedora disporá de recursos suficientes em caixa para fazer face ao pagamento das Notas Comerciais Escriturais na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado das obrigações da Devedora com relação às Notas Comerciais Escriturais, e conseqüentemente, que a Emissora poderá arcar com o pagamento dos CRI. Ademais, o vencimento antecipado poderá causar um impacto negativo relevante nos resultados e atividades da Devedora. Nesta hipótese, não há garantias que os Titulares de CRI receberão a totalidade ou mesmo parte do seu investimento nos CRI.

***Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos.***

A ocorrência de qualquer evento de oferta de resgate antecipado dos CRI, resgate antecipado dos CRI ou Eventos de Vencimento Antecipado, acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

***Liquidação do Patrimônio Separado.***

Caso seja verificada a ocorrência de qualquer dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado previstos no Termo de Securitização, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir imediata e temporariamente a administração do Patrimônio Separado e os Titulares de CRI deverão decidir, em Assembleia Especial de Titulares de CRI convocada especificamente para este fim, sobre a liquidação do Patrimônio Separado ou sobre a nova administração do Patrimônio Separado, nos termos deste Termo de Securitização.

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

***Baixa Liquidez dos CRI no Mercado Secundário.***

Atualmente, o mercado secundário para a negociação, 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.

### ***Restrição à negociação dos CRI no mercado secundário.***

Os CRI adquiridos no âmbito da Oferta ficarão bloqueados na B3 e somente poderão ser negociados no mercado secundário, nos termos do artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160, bem como nos termos do artigo 4º, do Anexo Normativo I, da Resolução CVM 60, junto (a) a Investidores Profissionais, no Dia Útil imediatamente subsequente à divulgação do Anúncio de Encerramento; (b) a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30, após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta; e (c) após transcorrido 1 (um) ano contado da data de encerramento da Oferta, no mercado secundário pelo público em geral, nos termos da Resolução CVM 160.

Sendo assim, os investidores deverão observar as restrições para negociação dos CRI nos termos da regulamentação vigente. As restrições acima mencionadas podem afetar desfavoravelmente a liquidez da negociação dos CRI no mercado, resultando em perdas para os investidores.

### ***Risco de distribuição parcial dos CRI.***

Os CRI serão objeto de distribuição pública sob regime de melhores esforços de colocação, de forma que o montante total dos CRI inicialmente ofertado poderá ser reduzido, na medida em que é admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta. Dessa forma, é possível que os CRI objeto de melhores esforços de colocação não sejam integralmente colocadas perante os investidores da Oferta, o que resultará na redução do montante total da Emissão e da Oferta, podendo resultar na redução da liquidez dos CRI no mercado secundário. Da mesma forma, caso haja distribuição parcial, a Devedora não pode garantir que terá disponível recursos provenientes de financiamentos por outras instituições financeiras e/ou de caixa próprio suficiente.

### ***Os Titulares de CRI não têm qualquer direito sobre os imóveis da Devedora.***

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares de CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Devedora. A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários, bem como da capacidade de a Devedora cumprir com obrigações no âmbito dos Documentos da Operação.

Portanto, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e sua respectiva capacidade de pagamento, poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, uma vez que o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento das Notas Comerciais Escriturais pela Devedora, em tempo suficiente para o pagamento dos valores

devidos aos Titulares de CRI conforme o cronograma previsto no Termo de Securitização.

Os CRI não asseguram aos seus titulares qualquer direito sobre os imóveis relacionados à Emissão e não há quaisquer garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial das Notas Comerciais Escriturais, terão um resultado positivo aos Titulares de CRI, e mesmo nesse caso, não se pode garantir seja suficiente para a integral quitação dos valores devidos pela Devedora de acordo com o Termo de Emissão.

#### ***Risco da Marcação a Mercado.***

Desde 02 de janeiro de 2023, distribuidores de investimento, como bancos e corretoras, deverão disponibilizar para os clientes os valores de referência para Notas Comerciais Escriturais, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e títulos públicos federais (exceto tesouro direto) que eles possuem. Isso significa que tais títulos, inclusive os CRI, serão marcados a mercado, ou seja, terá a atualização diária de seu preço unitário em função de vários fatores, como mudanças nas taxas de juros e nas condições de oferta e demanda pelo ativo. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos CRI visando o cálculo de seu preço unitário, pode causar oscilações negativas no valor dos CRI, poderá não refletir necessariamente a rentabilidade teórica dos CRI. Dessa forma, os CRI poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação dos CRI pelo Investidor no mercado secundário.

#### ***Ausência de coobrigação da Securitizadora.***

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

Os CRI são títulos lastreados pelos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais Escriturais. Ao avaliarem os riscos inerentes à operação, os Investidores Profissionais devem atentar para a capacidade da Devedora de honrar suas obrigações de pagamento no âmbito da Emissão

#### ***Descasamento entre o índice da Taxa DI a ser utilizado e a data de pagamento dos CRI.***

Todos os pagamentos de Remuneração dos CRI serão feitos com base na Taxa DI referente a 4 (quatro) Dias Úteis antes da data de cálculo da Remuneração dos CRI. Nesse sentido, o valor da Remuneração dos CRI a ser efetivamente pago ao Titular dos CRI poderá ser maior ou menor que o valor da Remuneração dos CRI calculada

com base nas Taxas DI do respectivo Período de Capitalização, podendo ter um efeito adverso na rentabilidade dos CRI.

***Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio.***

Os CRI serão subscritos e integralizados à vista, em moeda corrente nacional, com a possibilidade de ágio ou deságio, conforme definido no ato de subscrição dos CRI, observado, contudo, (a) o ágio ou deságio será o mesmo para todos os CRI, e (b) que, neste caso, a Emissora receberá, em cada Data de Integralização, o mesmo valor que receberiam caso a integralização ocorresse pela integralidade do valor nominal unitário dos CRI e, conseqüentemente, a Devedora receberá, em cada Data de Integralização das Notas Comerciais Escriturais, o mesmo valor que receberiam caso a integralização ocorresse pela integralidade do valor nominal unitário das Notas Comerciais Escriturais.

Além disso, os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário e, portanto, sem qualquer responsabilidade, controle ou participação da Emissora e/ou do Coordenador Líder, poderão ser negociados pelos novos investidores com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado.

Na ocorrência do Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais, os recursos decorrentes deste pagamento serão imputados pela Emissora no Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos Titulares de CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares de CRI.

***Risco Relacionado à Inexistência de Informações Estatísticas sobre Inadimplementos, Perdas e Pré-Pagamento.***

Considerando que a Devedora emitiu as Notas Comerciais Escriturais em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da presente Oferta, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado. A referida inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento impactam negativamente na análise criteriosa da qualidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais Escriturais e poderão gerar um impacto negativo sobre a adimplência das Notas Comerciais Escriturais e, conseqüentemente, dos CRI, podendo afetar de forma negativa o fluxo de pagamentos dos CRI e, conseqüentemente, gerar um impacto negativo para o investidor.

***Risco legal.***

Não obstante a legalidade e regularidade dos demais Documentos da Operação, não

pode ser afastada a hipótese de que decisões judiciais futuras serem contrárias ao disposto nos Documentos da Operação.

Além disso, toda a estrutura de emissão e remuneração dos CRI, a vinculação dos Créditos Imobiliários e a constituição das garantias foram realizadas com base em disposições legais vigentes atualmente. Dessa forma, eventuais restrições de natureza legal ou regulatória, que possam vir a ser editadas podem afetar adversamente a validade da constituição da Emissão ou dos Créditos Imobiliários, podendo gerar perda do capital investido pelos titulares de CRI.

***As atividades de construção podem expor a Devedora a riscos socioambientais e, por consequência, podem afetar adversamente os seus resultados operacionais.***

As atividades de construção que podem ser realizadas com os recursos das Notas Comerciais Escriturais ou mesmo recursos próprios da Devedora podem sujeitar a Devedora a diversas obrigações, inclusive de caráter socioambiental. As despesas operacionais podem ser maiores do que as estimadas devido aos custos relativos ao cumprimento das leis e regulamentações socioambientais existentes e futuras. Adicionalmente, de acordo com diversas leis federais e locais, bem como resoluções e regulamentações aplicáveis, a Devedora pode ser considerada proprietária ou operadora da propriedade ou ter providenciado a remoção ou o tratamento de substâncias nocivas ou tóxicas. Dessa forma, a Devedora pode ser responsável pelos custos de remoção ou tratamento de determinadas substâncias nocivas em suas propriedades. A Devedora pode incorrer em tais custos, os quais podem representar efeito adverso relevante em seus resultados operacionais e em sua condição financeira.

***Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem causar efeitos adversos relevantes para a Devedora.***

A Devedora é ré em processos judiciais e administrativos, nas esferas cível, tributária, econômica e trabalhista, cujos resultados não pode garantir que serão favoráveis ou que não sejam julgados improcedentes, ou, ainda, que tais ações estejam plenamente provisionadas. Caso tenhamos decisões judiciais desfavoráveis em tais processos, os resultados da Devedora poderão ser afetados. Por fim, as autoridades fiscais podem ter entendimentos ou interpretações diversos daqueles adotados pela Devedora na estruturação dos negócios, o que poderá acarretar investigações, autuações ou processos judiciais ou administrativos, cuja decisão final poderá causar efeitos adversos para a Devedora.

***Risco em função do registro automático da oferta dos CRI na CVM e não análise prévia da ANBIMA.***

A Oferta, nos termos da Resolução CVM 160, será automaticamente registrada perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Securitizadora, pela Devedora e pelo Coordenador Líder 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 adversamente o Investidor Profissional. A Oferta está também dispensada do atendimento de determinados requisitos e procedimentos normalmente observados em ofertas públicas de valores mobiliários registradas na CVM, com os quais os investidores usuais do mercado de capitais estão familiarizados. Adicionalmente, a Emissão, distribuída nos termos da Resolução CVM 160, não foi objeto de análise prévia pela ANBIMA, de forma que as informações prestadas pela Securitizadora, pela Devedora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise prévia pela referida entidade. Por se tratar de distribuição pública, a Emissão será registrada na ANBIMA, nos termos do Código ANBIMA. Nesse sentido, os Investidores Profissionais interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora e a Devedora e, bem como suas atividades e situação financeira, tendo em vista que (i) não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, e (ii) as informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas à apreciação e revisão pela CVM nem à análise prévia da ANBIMA.

***Risco de não cumprimento de condições precedentes.***

O Contrato de Distribuição prevê diversas condições precedentes que deverão ser satisfeitas para a realização da Oferta dos CRI. Na hipótese do não atendimento de tais condições precedentes, o Coordenador Líder poderá decidir pela não continuidade da Oferta. Caso as condições precedentes não sejam cumpridas e o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das partes, com o consequente cancelamento da Oferta.

***Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão.***

A Emissão conta com prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades, como o Coordenador Líder, o Agente Fiduciário, o Banco Liquidante, a Instituição Custodiante, o Escriturador, 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.

### ***Risco de Destituição da Emissora da Administração dos Patrimônios Separados.***

Na hipótese de a Emissora ser destituída da administração do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos créditos do Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os Titulares dos 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 dos CRI. Conseqüentemente, 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.

### ***Quórum de deliberação.***

As deliberações a serem tomadas em assembleia são aprovadas pelos quóruns estabelecidos nesse Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular do CRI. 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.

### ***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 dos CRI.

### ***Riscos associados à guarda de documentos pela Instituição Custodiante.***

A Instituição Custodiante será responsável pela custódia eletrônica dos documentos comprobatórios que evidenciam a existência dos Direitos Creditórios Imobiliários e seus eventuais futuros aditamentos, sendo que os demais Documentos da Operação serão custodiados pela Emissora. A perda e/ou extravio dos referidos documentos poderá resultar em perdas para os Titulares dos CRI.

***Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado.***

Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida no Termo de Securitização, a eventos de amortização extraordinária ou resgate antecipado. Conseqüentemente, 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 ocorrência da hipótese de resgate antecipado dos CRI, 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 alíquota que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas quando de seu vencimento programado.

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

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

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

***Risco de Adoção da Taxa DI para cálculo da Remuneração.***

A Súmula nº 176, editada pelo Superior Tribunal de Justiça, enuncia que é nula a cláusula contratual que sujeita o devedor a taxa de juros divulgada pela B3, tal como

o é a Taxa DI divulgada pela B3. A referida súmula decorreu do julgamento de ações judiciais em que se discutia a validade da aplicação da Taxa DI divulgada pela B3 em contratos utilizados em operações bancárias ativas. Há a possibilidade de, numa eventual disputa judicial, a Súmula nº 176 vir a ser aplicada pelo Poder Judiciário para considerar que a Taxa DI não é válida como fator de remuneração dos CRI e das Notas Comerciais Escriturais, ou ainda, que a remuneração dos CRI e das Notas Comerciais Escriturais deve ser limitada à taxa de 1% (um por cento) ao mês. Caso se concretize referida hipótese, o índice que vier a ser indicado pelo Poder Judiciário para substituir a Taxa DI, poderá conceder aos Titulares de CRI juros remuneratórios inferiores à atual taxa de Remuneração, bem como limitar a aplicação de fator de juros limitado a 1% (um por cento) ao mês, nos termos da legislação brasileira aplicável à fixação de juros remuneratórios.

***Eventual resgate antecipado obrigatório dos CRI decorrente indisponibilidade, impossibilidade de aplicação ou extinção da Taxa DI.***

Se na data de vencimento de quaisquer obrigações pecuniárias da Devedora, no âmbito do Termo de Emissão, não houver divulgação da Taxa DI pela B3, será aplicada a última Taxa DI divulgada. Nas hipóteses de restrição de uso, ausência de publicação, suspensão do cálculo ou extinção da Taxa DI, a Emissora convocará uma Assembleia Geral dos Titulares dos CRI para a definição do novo índice, em comum acordo com a Devedora. Na hipótese da Devedora e da Emissora não chegarem a um acordo, as Notas Comerciais Escriturais poderão ser consideradas vencidas antecipadamente, o que poderá resultar em um resgate antecipado obrigatório dos CRI e causar prejuízos aos Titulares dos CRI.

***OS CRI poderão ser objeto de um Resgate Antecipado Facultativo, de uma Amortização Extraordinária Compulsória, de um Resgate Antecipado Facultativo Especial e/ou de um Resgate Antecipado Compulsório, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o que poderá impactar de maneira adversa a liquidez dos CRI no mercado secundário.***

Conforme os termos e condições incluídos neste Termo de Securitização e na regulamentação da CVM aplicável, é facultado à Emissora realizar o Resgate Antecipado Facultativo, a Amortização Extraordinária Compulsória, o Resgate Antecipado Facultativo Especial e/ou o Resgate Antecipado Compulsório.

Caso a Emissora opte por realizar um Resgate Antecipado Facultativo, uma Amortização Extraordinária Compulsória, um Resgate Antecipado Facultativo Especial e/ou um Resgate Antecipado Compulsório, os Titulares dos CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tais atos, uma vez que não há qualquer garantia de que existirão, no momento da oferta do resgate ou da aquisição, outros ativos no mercado que possuam risco e retorno semelhantes aos CRI. Além disso, a realização de tais resgates, amortizações ou aquisições, conforme o caso, poderão ter impacto adverso na liquidez dos CRI no mercado secundário, uma vez que,

conforme o caso, parte considerável dos CRI poderá ser retirada de negociação, podendo ocasionar em prejuízos financeiros sobre o investimento realizado nos CRI. Adicionalmente, a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá implicar em uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidadas apenas na data de seu vencimento.

### ***Riscos de Conflito de Interesses.***

Na data de celebração do Termos 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 dos CRI e os titulares de CRI das demais emissões. Adicionalmente, os prestadores de serviços da Oferta e/ou sociedades integrantes de seu conglomerado econômico eventualmente possuem títulos e valores mobiliários de emissão da Emissora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridas em operações regulares em bolsa de valores a preços e condições de mercado, bem como mantêm relações comerciais, no curso normal de seus negócios, com a Emissora. Por esta razão, o relacionamento entre a Emissora, os prestadores de serviços e as sociedades integrantes do conglomerado econômico dos prestadores de serviços pode gerar um conflito de interesses.

### ***Conflito de interesse entre a Devedora e sociedades do conglomerado econômico do Coordenador Líder.***

O Coordenador Líder e/ou sociedades integrantes de seu conglomerado econômico eventualmente possuem títulos e valores mobiliários de emissão da Devedora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridas em operações regulares em bolsa de valores a preços e condições de mercado, bem como mantêm relações comerciais, no curso normal de seus negócios, com a Devedora. Por esta razão, o relacionamento entre a Devedora, o Coordenador Líder e sociedades integrantes do conglomerado econômico do Coordenador Líder pode gerar um conflito de interesses em relação às Notas Comerciais Escriturais da Emissão e afetar adversamente as Notas Comerciais Escriturais e/ou a Devedora. Adicionalmente, o Coordenador Líder e as empresas de seu grupo não estarão obrigados a restringir quaisquer de suas atividades conduzidas no curso normal de seus negócios em decorrência da Oferta, o que também pode resultar em prejuízos financeiros aos Investidores Profissionais

### ***Riscos Financeiros.***

Há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de

securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez.

### ***Risco Estrutural.***

A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de stress, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

## **RISCOS RELACIONADOS À EMISSORA**

### ***Manutenção de Registro de Companhia Aberta.***

A Emissora possui registro de companhia aberta desde 25 de novembro de 2010. 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 suspensão ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

### ***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 no qual a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

### ***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 negativamente.

### ***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.

### ***Ausência de Coobrigação da Emissora.***

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

## **RISCOS RELACIONADOS AO MERCADO E À OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO**

### ***Risco de estrutura.***

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

### ***Recente Desenvolvimento da Securitização Imobiliária.***

A securitização de Créditos Imobiliários é uma modalidade de operação recente no Brasil. A Lei nº 9.514, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora.

Na hipótese de a Emissora ser declarada inadimplente com relação à Emissão, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir a custódia e administração dos créditos integrantes do Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os Titulares dos 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 da Emissora perante os Investidores.

### ***Inflação.***

(v) No passado, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. As medidas governamentais promovidas para combater a inflação geram efeitos adversos sobre a economia do país, que envolveram controle de salários e preços, desvalorização da moeda, limites de importações, alterações bruscas e relevantes nas taxas de juros da economia, entre outras.

Em 1994, foi implementado o plano de estabilização (Real) que teve sucesso na redução da inflação. Desde então, no entanto, por diversas razões, (crises nos mercados financeiros internacionais, mudanças na política cambial, eleições presidenciais, etc.) ocorreram novos “repiques” inflacionários. A elevação da inflação poderá reduzir a taxa de crescimento da economia, causando, inclusive, recessão no país, ocasionando desemprego e eventualmente elevando a taxa de inadimplência.

### ***Política Monetária.***

O governo federal influencia as taxas de juros praticadas na economia uma vez que estas se constituem um dos principais instrumentos de política monetária utilizado. Historicamente, esta política tem sido instável, havendo grande variação nas taxas praticadas. A política monetária brasileira possui como função regular a oferta de moeda no país e muitas vezes é 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 Estados Unidos. Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, uma vez que com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva, os investimentos se retraem e assim, via de regra, eleva o desemprego e aumenta os índices de inadimplência.

### ***Ambiente Macroeconômico Internacional.***

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado é influenciado pela percepção de risco do Brasil e outras economias emergentes, e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países emergentes, especialmente na América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas 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.

Além disso, em resultado da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país como também economia dos países desenvolvidos como os Estados Unidos interferem consideravelmente o mercado brasileiro.

Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados emergentes em anos recentes, os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos e causam uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares norte-americanos do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentassem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente, como no exterior, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacional. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionarem uma redução ou falta de liquidez para os CRI.

### ***Atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários ou insolvência da Emissora.***

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI.

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 por sua liquidação, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares de CRI.

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

A Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias Reais, de modo a garantir a satisfação dos Créditos Imobiliários e consequente satisfação do crédito dos Titulares de CRI, em caso de necessidade.

A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e/ou das Garantias Reais 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 ou excussão das Garantias Reais, também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

### ***Risco de pagamento das despesas pela Devedora.***

Nos termos dos Documentos da Operação, todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta 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 do Patrimônio Separado. 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 de tais 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.

## **RISCOS RELACIONADOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO**

### ***Interferência do Governo Brasileiro na economia pode causar efeitos adversos.***

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 relevante nas atividades da Emissora e da Devedora. As atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora e da Devedora poderão ser prejudicados de maneira relevante ou adversamente afetados devido a modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, como aqueles que foram impostos em 1989 e no início de 1990; (iii) flutuações cambiais; (iv) inflação; (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vi) política fiscal; e (vii) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal, nas políticas ou normas

que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar ou causar efeitos adversos nas atividades e resultados operacionais da Emissora e da Devedora.

***A inflação e os esforços da ação governamental de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil e podem provocar efeitos adversos no negócio da Emissora e da Devedora.***

Historicamente, o Brasil vem experimentando altos índices de inflação. A inflação, juntamente com medidas governamentais recentes destinadas a combatê-la, combinada com a especulação pública sobre possíveis medidas futuras, tiveram efeitos negativos significativos sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído uma manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. As taxas de juros têm flutuado de maneira significativa. Futuras medidas do Governo Federal, inclusive aumento ou redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora e sobre a Devedora, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, na condição financeira e resultados da Emissora e Devedora.

***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.

***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.

***Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Devedora e da Securitizadora.***

O Governo Federal brasileiro tem frequentemente implementado e pode continuar implementando mudanças em suas políticas fiscais, incluindo alterações de alíquotas, taxas, encargos setoriais e, ocasionalmente, recolhimento de contribuições temporárias. Algumas dessas medidas podem resultar em aumentos de tributos que podem afetar negativamente os negócios da Devedora e da Securitizadora, como a redução de isenções de imposto sobre lucros e dividendos. Aumentos de tributos também podem impactar material e adversamente a rentabilidade do setor e os preços dos serviços da Devedora e restringir a capacidade da Devedora de realizar negócios em seus atuais e futuros mercados e impactar negativamente seus resultados financeiros, o que pode afetá-las adversamente.

Além disso, a Devedora e a Securitizadora podem estar sujeitas a fiscalização da Receita Federal de tempos em tempos. Como resultado de tais fiscalizações, as posições fiscais podem ser questionadas pelas autoridades fiscais, gerando procedimentos e processos fiscais. A Devedora e a Securitizadora não podem garantir que os provisionamentos de seus procedimentos e processos serão corretos, que não haverá identificação de exposição fiscal adicional nem que não será necessária constituição de reservas fiscais adicionais para qualquer exposição fiscal. Qualquer aumento no montante da tributação como resultado das contestações às posições fiscais da Devedora e da Securitizadora e pode afetar adversamente os seus negócios, seus resultados operacionais e a sua condição financeira prejudicando a capacidade da Devedora e da Securitizadora de cumprirem suas obrigações dispostas nos documentos da Oferta e, conseqüentemente, afetando adversamente os Titulares de CRI. As autoridades fiscais brasileiras intensificaram, recentemente, o número de fiscalizações. Existem diversas questões fiscais objeto de preocupação das autoridades brasileiras e com relação às quais as autoridades brasileiras regularmente fiscalizam as empresas, incluindo despesas de amortização de ágio, reestruturação societária e planejamento tributário, entre outros. Quaisquer processos relacionados a assuntos fiscais perante os tribunais, incluindo o Conselho

Administrativo de Recursos Fiscais, pode afetar negativamente a Devedora e a Securitizadora.

Na data deste Termo de Securitização, o Congresso Nacional considera uma ampla reforma tributária, algumas das alterações propostas incluem mudanças materiais do sistema tributário nacional, com a eliminação ou unificação de determinados tributos, como PIS, COFINS, ICMS e ISS, e a possibilidade de criação de novos tributos, incluindo tributos sobre operações financeiras. Há outros projetos de lei em tramitação no Congresso Nacional que buscam revogar isenções fiscais sobre lucros distribuídos e dividendos e alterar ou revogar leis relacionadas aos juros sobre capital próprio, conforme o caso. Aprovações dessas propostas legislativas relacionadas a questões tributárias podem impactar as obrigações tributárias da Devedora e da Securitizadora que, por sua vez, podem ter um efeito material adverso em sua situação financeira e resultados operacionais e afetar sua capacidade de cumprir com suas obrigações financeiras. Eventual efeito material adverso poderá prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, afetando adversamente os Titulares de CRI. Adicionalmente, não há garantias de que a Devedora será capaz de manter o fluxo de caixa se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações, conseqüentemente, afetando adversamente os Titulares de CRI.

### ***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.

### ***Efeitos da elevação súbita da taxa de juros.***

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

***Alterações na legislação tributária aplicável aos CRI ou na interpretação das normas tributárias podem afetar o rendimento dos CRI.***

Atualmente, os rendimentos gerados pela aplicação em certificados de recebíveis imobiliários por pessoas físicas são isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04, isenção essa que pode vir a ser alterada. Além disso, também não há uniformidade na interpretação quanto à tributação aplicável sobre eventual ganho de capital auferido por pessoa jurídica não financeira na alienação de CRI. Em virtude dessas divergências de interpretação, recomenda-se aos Investidores que consultem seus assessores tributários em relação ao tema.

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

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

O desenvolvimento e a percepção de risco em outros países, principalmente em países de economia emergente, nos Estados Unidos, na China e em países da Europa, podem afetar adversamente a economia brasileira, os negócios da Devedora e o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, incluindo os CRI.

O valor de mercado dos valores mobiliários de emissão das companhias brasileiras (incluindo os CRI) pode ser influenciado pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive dos Estados Unidos, da China, de países da Europa e de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de emissores brasileiros (incluindo os CRI). Potenciais crises, conflitos ou quaisquer outros acontecimentos relevantes nos Estados Unidos, na China, na Europa ou nos países de economia emergente podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários dos emissores brasileiros (inclusive nos CRI).

Adicionalmente, a economia de outros países além da brasileira pode ser afetada pela variação das condições econômicas do mercado internacional, e notadamente pela

conjuntura econômica dos Estados Unidos, da China e da Europa. Ainda, eventuais reduções na oferta de crédito e a deterioração das condições econômicas nesses outros países podem prejudicar os preços de mercado dos valores mobiliários brasileiros (incluindo dos CRI). Adicionalmente, o risco de inadimplemento de países em crise financeira pode reduzir a confiança dos investidores internacionais e trazer volatilidade para os mercados de capitais globais, incluindo o mercado de capitais do Brasil.

Em fevereiro de 2022, o presidente da Rússia, Vladimir Putin, anunciou o início de uma operação militar especial na região de Donbas, no leste da Ucrânia, o que desencadeou em um conflito armado entre estes países. Desde então, outros países da Europa e os Estados Unidos da América passaram a formalizar sanções com viés econômico e diplomático contra a Rússia, incluindo, mas não se limitando, à exclusão de determinados bancos russos do sistema de transferências financeiras internacionais, o Swift, ao congelamento de parte das reservas econômicas internacionais do Banco Central da Rússia mantidas no exterior, à proibição de importação, pelos Estados Unidos, de petróleo, gás natural e carvão da Rússia e ao fechamento do espaço aéreo para aeronaves de companhias aéreas russas em alguns países da Europa e nos Estados Unidos. Essas sanções impactaram e poderão continuar a impactar adversamente e de forma relevante a economia russa e, como consequência, a economia dos outros países que mantêm relações comerciais com a Rússia (incluindo o Brasil). Adicionalmente, não é possível prever se sanções adicionais à Rússia serão aplicadas e, caso aplicadas, em que grau essas sanções impactarão a economia do Brasil. Tampouco é possível prever qual a extensão da reação russa a essas sanções. Toda essa tensão provocada pelo conflito na Ucrânia já desencadeou um processo inflacionário sobre commodities (principalmente sobre o petróleo), que poderá impactar de forma relevante os negócios e a capacidade de pagamento de sociedades do mundo inteiro, incluindo da Devedora, aumentando, portanto, o risco de a Devedora não conseguir honrar as obrigações de pagamento decorrente da emissão das Notas Comerciais Escriturais, e consequentemente dos CRI. Além disso, o mencionado conflito tem provocado oscilações diárias relevantes nos mercados de capitais globais (inclusive no Brasil), o que poderá representar um aumento da volatilidade do preço dos CRI no mercado secundário.

Ainda, decisões políticas e eleições presidenciais podem gerar um clima de incerteza política e econômica globalmente. Por exemplo, o Presidente dos Estados Unidos tem um poder considerável na determinação de políticas e ações governamentais que podem ter um efeito adverso relevante sobre a economia global (incluindo a brasileira) e sobre a estabilidade política mundial. Não podemos assegurar que o governo americano irá manter políticas projetadas para promover a estabilidade macroeconômica, disciplina fiscal e investimento doméstico e estrangeiro, o que poderá ter um efeito adverso relevante nos mercados de capitais no Brasil, em sociedades brasileiras, incluindo a Devedora, e sobre valores mobiliários emitidos por emissores brasileiros (incluindo os CRI).

Todas as tensões descritas acima podem gerar uma instabilidade política e econômica

ao redor do mundo, impactando de forma adversa e relevante o mercado secundário em que os CRI serão negociadas, o que poderá resultar em prejuízos aos investidores.

***Surtos de doenças transmissíveis em escala global têm acarretado medidas diversas cujos efeitos podem levar a maior volatilidade no mercado de capitais global e à potencial desaceleração do crescimento da economia brasileira.***

Surtos de doenças transmissíveis em escala global, como o recente surto do COVID-19 e as diversas variantes que continuam surgindo, 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, 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 empresariais 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.

## **DEMAIS RISCOS**

(vi) Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que é afetada 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.

### **46. DISPOSIÇÕES GERAIS**

**46.1.** Relatório de Gestão: Sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização.

**46.2.** Prevalência das Disposições do Termo de Securitização: Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

**46.3.** Mora: Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, cujo montante encontra-se depositado na Conta do Patrimônio Separado, para tanto, e não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após o efetivo recebimento dos Créditos Imobiliários, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora devidamente acrescidos da remuneração respectiva, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento) e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês.

#### **47. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO**

**47.1.** Interpretação: Os termos e condições deste instrumento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

**47.2.** Foro: As Partes elegem o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste instrumento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

**47.3.** Assinatura Eletrônica: O presente Termo poderá ser assinado por meios eletrônicos, digitais e/ou informáticos, sendo certo que as Partes reconhecem esta forma de contratação como válida e plenamente eficaz, constituindo forma legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade da declaração de vontade das Partes em celebrar eventuais aditamentos, devendo, em todo caso, atender às regras vigentes para verificação da autenticidade das assinaturas das Partes, desde que seja estabelecida com certificação dentro dos padrões ICP - BRASIL, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o §1º, do artigo 10º da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo/SP, 26 de julho de 2023.

*(O restante da página foi intencionalmente deixado em banco.)*

*(As assinaturas encontram-se nas páginas seguintes.)*

*(Página de Assinaturas do "Termo de Securitização de Crédito Imobiliário para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª Séries da 190ª Emissão da True Securitizadora S.A. Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Superfrio Armazéns Gerais S.A.")*

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

\_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_

**TESTEMUNHAS:**

1. \_\_\_\_\_ 2. \_\_\_\_\_

**ANEXO I**

**DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**CCI 001**

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO DA PRIMEIRA</b>				<b>DATA DE EMISSÃO: 15 de julho de 2023</b>			
<b>SÉRIE</b>	1ª (Primeira)	<b>NÚMERO</b>	001	<b>TIPO DE CCI</b>		INTEGRAL	
<b>1. EMISSORA:</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>TRUE SECURITIZADORA S.A.</b>							
CNPJ/MF: 12.130.744/0001-00							
ENDEREÇO: Avenida Santo Amaro, nº 48, Vila Nova Conceição							
COMPLEMENTO	1º andar, conjunto 12	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04506-000
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA</b>							
CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215 – Pinheiros							
COMPLEMENTO:	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05.425-020
<b>3. DEVEDORA (EMISSORA DAS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAS):</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>SUPERFRIO ARMAZÉNS GERAIS S.A.</b>							
CNPJ/MF: 02.060.862/0011-07							
ENDEREÇO: Avenida Luiz Eduardo Toledo Prado, nº 800							
COMPLEMENTO:	Torre 1, 1º Andar	CIDADE:	Ribeirão Preto	UF:	SP	CEP:	14.027-250
<b>4. TÍTULO:</b>							
O "Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em até Duas Séries, para Colocação Privada, da Superfrio Armazéns Gerais S.A.", datado de 26 de julho de 2023, celebrado entre a <b>Devedora</b> e a <b>Emissora</b> , por meio do qual a Devedora emitiu até 80.000 (oitenta mil) Notas Comerciais Escriturais em favor da Securitizadora.							
<b>5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO:</b> O valor do Crédito Imobiliário da Primeira Série é equivalente à totalidade das Notas Comerciais Escriturais da primeira série, nos termos do Termo de Emissão.							
<b>6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS:</b>							

<b>IMÓVEL LASTRO (RGI/ENDEREÇO)</b>	<b>PROPRIETÁRIO</b>
<p>Imóvel Benevides, Matrícula 8521 do Cartório do Ofício Único de Benevides. Endereço: Rodovia BR 316, S/N, Bairro Itapepocu, CEP: 68.795-000, na cidade de Benevides, Estado do Pará.</p>	<p>Superfrio Armazéns Gerais S.A.</p>
<p>Imóvel Cambé, Matrícula 44479 do Ofício de Registro de Imóveis de Cambé. Endereço: Avenida José Bonifácio, nº 1183, na Vila Atalaia, CEP: 86.181-570, na cidade de Cambé, Estado do Paraná.</p>	<p>Superfrio Armazéns Gerais S.A.</p>
<p>Imóvel Campo Grande, Matrícula 95144 da 2ª Circunscrição de Registro de Imóveis de Campo Grande. Endereço: Avenida Solon Padilha, nº 2 402, Sala 02, Polo Empresarial Oeste, CEP: - , na cidade de Campo Grande, Estado do Mato Grosso do Sul</p>	<p>Superfrio Armazéns Gerais S.A.</p>
<p>Imóvel Cuiabá, Matrícula 109404 do Oficial Registro Geral da 2ª Circunscrição Imobiliária de Cuiabá. Endereço: Rodovia dos Imigrantes, S/N, Km 06, Distrito Industrial, CEP: 78.098-970, na cidade de Cuiabá, Estado do Mato Grosso.</p>	<p>Superfrio Armazéns Gerais S.A.</p>
<p>Imóvel Duque de Caxias, Matrícula 23.037 e 23.038 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Duque de Caxias. Endereço: Estrada Venâncio Pereira</p>	<p>Log Frio Logística Ltda</p>

	Veloso, nº 1.480, Quadra 06, Rem. Lotes 01 e 02, Chacaras Rio-Petrópolis, CEP 25230-615, cidade de Duque de Caxias, Estado do Rio de Janeiro		
	Imóvel Manaus, Matrícula 55282 do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Manaus. Endereço: Rua Gisele, nº 0, Raimundinho A2, Mauzinho, CEP: 69.083-000, na cidade de Manaus, Estado do Amazonas	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	
	Imóvel Nova Santa Rita, Matrícula 127233 do Registro de Imóveis de Canoas. Endereço: Rua da Pedreira, nº 74, Pedreira, CEP: 92.480-000, na cidade de Nova Santa Rita, Estado do Rio Grande do Sul	3SB Logística e Serviços de Transportes Ltda.	
	Imóvel Ribeirão Preto, Matrícula 157008 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto. Endereço: Rua Sylvio Magalhães Padilha, nº 720, CEP 14.072-102, Distrito Industrial, na cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	
	Imóvel São José dos Pinhais, Matrícula 60327 do Registro de Imóveis - 2º Ofício da Comarca de São José dos Pinhais. Endereço: Miringuava, Município de São José dos Pinhais, Estado do Paraná	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	
	Imóvel Benevides, Matrícula 8521 do Cartório do Ofício	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	

	<p>Único de Benevides. Endereço: Rodovia BR 316, S/N, Bairro Itapepocu, CEP: 68.795-000, na cidade de Benevides, Estado do Pará.</p>		
	<p>Imóvel Cambé, Matrícula 44479 do Ofício de Registro de Imóveis de Cambé. Endereço: Avenida José Bonifácio, nº 1183, na Vila Atalaia, CEP: 86.181-570, na cidade de Cambé, Estado do Paraná.</p>	<p>Superfrio Armazéns Gerais S.A.</p>	
	<p>Imóvel Campo Grande, Matrícula 95144 da 2ª Circunscrição de Registro de Imóveis de Campo Grande. Endereço: Avenida Solon Padilha, nº 2 402, Sala 02, Polo Empresarial Oeste, CEP: -, na cidade de Campo Grande, Estado do Mato Grosso do Sul</p>	<p>Superfrio Armazéns Gerais S.A.</p>	
	<p>Imóvel Cuiabá, Matrícula 109404 do Oficial Registro Geral da 2ª Circunscrição Imobiliária de Cuiabá. Endereço: Rodovia dos Imigrantes, S/N, Km 06, Distrito Industrial, CEP: 78.098-970, na cidade de Cuiabá, Estado do Mato Grosso.</p>	<p>Superfrio Armazéns Gerais S.A.</p>	
<b>7.CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>			
7.1. VALOR TOTAL DA EMISSÃO	<p>O valor total da Emissão será de até R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais) na Data de Emissão (conforme definida abaixo) (“<u>Valor Total da Emissão</u>”).</p>		
7.2. PRAZO	<p>3.651 (três mil e seiscentos e cinquenta e um) dias corridos contados entre a Data de Emissão das Notas Comerciais Escriturais e a Data de Vencimento das Notas Comerciais Escriturais.</p>		

<p>7.3. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO</p>	<p>O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais da Primeira Série não será atualizado monetariamente.</p> <p>Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais da Primeira Série incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das 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, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<a href="http://www.b3.com.br">http://www.b3.com.br</a>) (“Taxa DI”), acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) de 4,25% (quatro inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“<u>Remuneração das Notas Comerciais Escriturais da Primeira Série</u>”). A Remuneração das Notas Comerciais Escriturais Primeira Série será calculada de acordo com a fórmula constante no Termo de Emissão.</p>
<p>7.4. PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO</p>	<p>Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, de Resgate Antecipado Facultativo, de Resgate Antecipado Facultativo Especial e/ou de Resgate Antecipado Compulsório, nos termos previstos neste Termo de Emissão, a Remuneração será paga mensalmente, sendo o primeiro pagamento em 13 de setembro de 2023 e o último na Data de Vencimento conforme tabela</p>

	prevista no <u>Anexo V</u> do Termo de Emissão (cada uma dessas datas, uma " <u>Data de Pagamento da Remuneração</u> ").
7.5. DATA DE VENCIMENTO	13 de julho de 2043.
7.6. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS	Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emitente de qualquer quantia devida aos titulares das Notas Comerciais Escriturais, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emitente ficarão sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial <b>(i)</b> multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e <b>(ii)</b> juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento; ambos calculados sobre o montante devido e não pago (" <u>Encargos Moratórios</u> ").
7.5. PAGAMENTO DO PRINCIPAL	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, de um Resgate Antecipado Facultativo, de um Resgate Antecipado Facultativo Especial e/ou de um Resgate Antecipado Compulsório, nos termos deste Termo de Emissão, o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais será pago mensalmente, conforme tabela prevista no <u>Anexo V</u> do Termo de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 13 de agosto de 2025, (cada uma, uma " <u>Data de Pagamento da Amortização</u> ", referida em conjunto com a Data de Pagamento da Remuneração, individual ou

	indistintamente, “Data _____ de Pagamento”).
<b>8.GARANTIAS ADICIONAIS</b>	
Não há.	
<b>9.LOCAL DE EMISSÃO</b>	
São Paulo/SP.	

**CCI 002**

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO DA SEGUNDA SÉRIE</b>				<b>DATA DE EMISSÃO:</b> 15 de julho de 2023			
<b>SÉRIE</b>	2ª (Segunda)	<b>NÚMERO</b>	002	<b>TIPO DE CCI</b>		INTEGRAL	
<b>1. EMISSORA:</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>TRUE SECURITIZADORA S.A.</b>							
CNPJ/MF: 12.130.744/0001-00							
ENDEREÇO: Avenida Santo Amaro, nº 48, Vila Nova Conceição							
COMPLEMENTO	1º andar, conjunto 12	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04506-000
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA</b>							
CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215 – Pinheiros							
COMPLEMENTO:	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05.425-020
<b>3. DEVEDORA (EMISSORA DAS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIIS):</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>SUPERFRIO ARMAZÉNS GERAIS S.A.</b>							
CNPJ/MF: 02.060.862/0011-07							
ENDEREÇO: Avenida Luiz Eduardo Toledo Prado, nº 800							
COMPLEMENTO:	Torre 1, 1º Andar	CIDADE:	Ribeirão Preto	UF:	SP	CEP:	14.027-250
<b>4. TÍTULO:</b>							
O "Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em até Duas Séries, para Colocação Privada, da Superfrio Armazéns Gerais S.A.", datado de 26 de julho de 2023, celebrado entre a <b>Devedora</b> e a <b>Emissora</b> , por meio do qual a Devedora emitiu até 80.000 (oitenta mil) Notas Comerciais Escriturais em favor da Securitizadora.							
<b>5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO:</b> O valor do Crédito Imobiliário da Segunda Série é equivalente à totalidade das Notas Comerciais Escriturais da segunda série, nos termos do Termo de Emissão.							
<b>6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS:</b>							
<b>IMÓVEL LASTRO (RGI/ENDEREÇO)</b>				<b>PROPRIETÁRIO</b>			
Imóvel Benevides, Matrícula 8521 do Cartório do Ofício				Superfrio Armazéns Gerais S.A.			

	<p>Único de Benevides. Endereço: Rodovia BR 316, S/N, Bairro Itapepocu, CEP: 68.795-000, na cidade de Benevides, Estado do Pará.</p>		
	<p>Imóvel Cambé, Matrícula 44479 do Ofício de Registro de Imóveis de Cambé. Endereço: Avenida José Bonifácio, nº 1183, na Vila Atalaia, CEP: 86.181-570, na cidade de Cambé, Estado do Paraná.</p>	<p>Superfrio Armazéns Gerais S.A.</p>	
	<p>Imóvel Campo Grande, Matrícula 95144 da 2ª Circunscrição de Registro de Imóveis de Campo Grande. Endereço: Avenida Solon Padilha, nº 2 402, Sala 02, Polo Empresarial Oeste, CEP:-, na cidade de Campo Grande, Estado do Mato Grosso do Sul</p>	<p>Superfrio Armazéns Gerais S.A.</p>	
	<p>Imóvel Cuiabá, Matrícula 109404 do Oficial Registro Geral da 2ª Circunscrição Imobiliária de Cuiabá. Endereço: Rodovia dos Imigrantes, S/N, Km 06, Distrito Industrial, CEP: 78.098-970, na cidade de Cuiabá, Estado do Mato Grosso.</p>	<p>Superfrio Armazéns Gerais S.A.</p>	
	<p>Imóvel Duque de Caxias, Matrícula 23.037 e 23.038 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Duque de Caxias. Endereço: Estrada Venâncio Pereira Veloso, nº 1.480, Quadra 06, Rem. Lotes 01 e 02, Chacaras Rio-Petrópolis, CEP 25230-615, cidade de Duque de</p>	<p>Log Frio Logística Ltda</p>	

	Caxias, Estado do Rio de Janeiro		
	Imóvel Manaus, Matrícula 55282 do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Manaus. Endereço: Rua Gisele, nº 0, Raimundinho A2, Mauzinho, CEP: 69.083-000, na cidade de Manaus, Estado do Amazonas	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	
	Imóvel Nova Santa Rita, Matrícula 127233 do Registro de Imóveis de Canoas. Endereço: Rua da Pedreira, nº 74, Pedreira, CEP: 92.480-000, na cidade de Nova Santa Rita, Estado do Rio Grande do Sul	3SB Logística e Serviços de Transportes Ltda.	
	Imóvel Ribeirão Preto, Matrícula 157008 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto. Endereço: Rua Sylvio Magalhães Padilha, nº 720, CEP 14.072-102, Distrito Industrial, na cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	
	Imóvel São José dos Pinhais, Matrícula 60327 do Registro de Imóveis - 2º Ofício da Comarca de São José dos Pinhais. Endereço: Miringuava, Município de São José dos Pinhais, Estado do Paraná	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	
	Imóvel Benevides, Matrícula 8521 do Cartório do Ofício Único de Benevides. Endereço: Rodovia BR 316, S/N, Bairro Itapepocu, CEP:	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	

	68.795-000, na cidade de Benevides, Estado do Pará.		
	Imóvel Cambé, Matrícula 44479 do Ofício de Registro de Imóveis de Cambé. Endereço: Avenida José Bonifácio, nº 1183, na Vila Atalaia, CEP: 86.181-570, na cidade de Cambé, Estado do Paraná.	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	
	Imóvel Campo Grande, Matrícula 95144 da 2ª Circunscrição de Registro de Imóveis de Campo Grande. Endereço: Avenida Solon Padilha, nº 2 402, Sala 02, Polo Empresarial Oeste, CEP:-, na cidade de Campo Grande, Estado do Mato Grosso do Sul	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	
	Imóvel Cuiabá, Matrícula 109404 do Oficial Registro Geral da 2ª Circunscrição Imobiliária de Cuiabá. Endereço: Rodovia dos Imigrantes, S/N, Km 06, Distrito Industrial, CEP: 78.098-970, na cidade de Cuiabá, Estado do Mato Grosso.	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	
<b>7.CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>			
7.1. VALOR TOTAL DA EMISSÃO	O valor total da Emissão será de até R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais) na Data de Emissão (conforme definida abaixo) (“ <u>Valor Total da Emissão</u> ”).		
7.2. PRAZO	3.651 (três mil e seiscentos e cinquenta e um) dias corridos contados entre a Data de Emissão das Notas Comerciais Escriturais e a Data de Vencimento das Notas Comerciais Escriturais.		
7.3. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO	O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais da Segunda		

Série, conforme o caso, será atualizado monetariamente, a partir da Data de Início da Rentabilidade (inclusive) até a Data de Vencimento (exclusive) ("Atualização Monetária"), pela variação do IPCA, calculada e aplicada mensalmente ao fim de cada Período de Capitalização, sendo o produto da atualização incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso. A Atualização Monetária será calculada conforme fórmula descrita no Termo de Emissão.

A partir da Data de Início da Rentabilidade (inclusive), as Notas Comerciais Escriturais da Segunda Série farão jus a juros remuneratórios equivalente a um determinado percentual ao ano ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, que será definido no procedimento de bookbuilding, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado, limitados a (i) taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais, com vencimento em 2028, a ser verificada no Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Bookbuilding, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>), acrescida exponencialmente de um spread de 4,25% (quatro inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano; ou (ii) 10,00% (dez por cento) ao ano, entre os itens (i) e (ii) o que for maior, desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior

	<p>(inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("<u>Remuneração das Notas Comerciais Escriturais da Segunda Série</u>") e, quando em conjunto com a Remuneração das Notas Comerciais Escriturais da Primeira Série, "<u>Remuneração</u>"). A Remuneração das Notas Comerciais Escriturais Segunda Série será calculada de acordo com a fórmula descrita no Termo de Emissão.</p>
<p>7.4. PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO</p>	<p>Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, de Resgate Antecipado Facultativo, de Resgate Antecipado Facultativo Especial e/ou de Resgate Antecipado Compulsório, nos termos previstos neste Termo de Emissão, a Remuneração será paga mensalmente, sendo o primeiro pagamento em 13 de setembro de 2023 e o último na Data de Vencimento conforme tabela prevista no <u>Anexo V</u> do Termo de Emissão (cada uma dessas datas, uma "<u>Data de Pagamento da Remuneração</u>").</p>
<p>7.5. DATA DE VENCIMENTO</p>	<p>13 de julho de 2043.</p>
<p>7.6. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS</p>	<p>Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emitente de qualquer quantia devida aos titulares das Notas Comerciais Escriturais, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emitente ficarão sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial <b>(i)</b> multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e <b>(ii)</b> juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da</p>

	<p>inadimplência até a data do efetivo pagamento; ambos calculados sobre o montante devido e não pago (“<u>Encargos Moratórios</u>”).</p>
<p><b>7.5. PAGAMENTO DO PRINCIPAL</b></p>	<p>Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, de um Resgate Antecipado Facultativo, de um Resgate Antecipado Facultativo Especial e/ou de um Resgate Antecipado Compulsório, nos termos deste Termo de Emissão, o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais será pago mensalmente, conforme tabela prevista no <u>Anexo V</u> do Termo de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 13 de setembro de 2023, (cada uma, uma “<u>Data de Pagamento da Amortização</u>”, referida em conjunto com a Data de Pagamento da Remuneração, individual ou indistintamente, “<u>Data de Pagamento</u>”).</p>
<p><b>8.GARANTIAS ADICIONAIS</b></p>	
<p>Não há.</p>	
<p><b>9.LOCAL DE EMISSÃO</b></p>	
<p>São Paulo/SP.</p>	

## ANEXO II

### DATAS DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO, AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI

CRI DA PRIMEIRA SÉRIE					
Nº de ordem	Data de Pagamento (CRI)	Juros	Amortização	Incorpora juros	Taxa de Amortização ("Tai")
0					
1	15/08/23	Não	Não	Não	0,0000%
2	15/09/23	Sim	Não	Não	0,0000%
3	16/10/23	Sim	Não	Não	0,0000%
4	16/11/23	Sim	Não	Não	0,0000%
5	15/12/23	Sim	Não	Não	0,0000%
6	15/01/24	Sim	Não	Não	0,0000%
7	15/02/24	Sim	Não	Não	0,0000%
8	15/03/24	Sim	Não	Não	0,0000%
9	15/04/24	Sim	Não	Não	0,0000%
10	15/05/24	Sim	Não	Não	0,0000%
11	17/06/24	Sim	Não	Não	0,0000%
12	15/07/24	Sim	Não	Não	0,0000%
13	15/08/24	Sim	Não	Não	0,0000%
14	16/09/24	Sim	Não	Não	0,0000%
15	15/10/24	Sim	Não	Não	0,0000%
16	18/11/24	Sim	Não	Não	0,0000%
17	16/12/24	Sim	Não	Não	0,0000%
18	15/01/25	Sim	Não	Não	0,0000%
19	17/02/25	Sim	Não	Não	0,0000%
20	17/03/25	Sim	Não	Não	0,0000%
21	15/04/25	Sim	Não	Não	0,0000%
22	15/05/25	Sim	Não	Não	0,0000%
23	16/06/25	Sim	Não	Não	0,0000%
24	15/07/25	Sim	Não	Não	0,0000%
25	15/08/25	Sim	Sim	Não	1,0416%
26	15/09/25	Sim	Sim	Não	1,0526%
27	15/10/25	Sim	Sim	Não	1,0638%
28	17/11/25	Sim	Sim	Não	1,0752%
29	15/12/25	Sim	Sim	Não	1,0869%
30	15/01/26	Sim	Sim	Não	1,0989%
31	18/02/26	Sim	Sim	Não	1,1111%
32	16/03/26	Sim	Sim	Não	1,1235%
33	15/04/26	Sim	Sim	Não	1,1363%

34	15/05/26	Sim	Sim	Não	1,1494%
35	15/06/26	Sim	Sim	Não	1,1627%
36	15/07/26	Sim	Sim	Não	1,1764%
37	17/08/26	Sim	Sim	Não	1,1904%
38	15/09/26	Sim	Sim	Não	1,2048%
39	15/10/26	Sim	Sim	Não	1,2195%
40	16/11/26	Sim	Sim	Não	1,2345%
41	15/12/26	Sim	Sim	Não	1,2500%
42	15/01/27	Sim	Sim	Não	1,2658%
43	15/02/27	Sim	Sim	Não	1,2820%
44	15/03/27	Sim	Sim	Não	1,2987%
45	15/04/27	Sim	Sim	Não	1,3157%
46	17/05/27	Sim	Sim	Não	1,3333%
47	15/06/27	Sim	Sim	Não	1,3513%
48	15/07/27	Sim	Sim	Não	1,3698%
49	16/08/27	Sim	Sim	Não	1,3888%
50	15/09/27	Sim	Sim	Não	1,4084%
51	15/10/27	Sim	Sim	Não	1,4285%
52	16/11/27	Sim	Sim	Não	1,4492%
53	15/12/27	Sim	Sim	Não	1,4705%
54	17/01/28	Sim	Sim	Não	1,4925%
55	15/02/28	Sim	Sim	Não	1,5151%
56	15/03/28	Sim	Sim	Não	1,5384%
57	17/04/28	Sim	Sim	Não	1,5625%
58	15/05/28	Sim	Sim	Não	1,5873%
59	16/06/28	Sim	Sim	Não	1,6129%
60	17/07/28	Sim	Sim	Não	1,6393%
61	15/08/28	Sim	Sim	Não	1,6666%
62	15/09/28	Sim	Sim	Não	1,6949%
63	16/10/28	Sim	Sim	Não	1,7241%
64	16/11/28	Sim	Sim	Não	1,7543%
65	15/12/28	Sim	Sim	Não	1,7857%
66	15/01/29	Sim	Sim	Não	1,8181%
67	15/02/29	Sim	Sim	Não	1,8518%
68	15/03/29	Sim	Sim	Não	1,8867%
69	16/04/29	Sim	Sim	Não	1,9230%
70	15/05/29	Sim	Sim	Não	1,9607%
71	15/06/29	Sim	Sim	Não	2,0000%
72	16/07/29	Sim	Sim	Não	2,0408%
73	15/08/29	Sim	Sim	Não	2,0833%
74	17/09/29	Sim	Sim	Não	2,1276%
75	15/10/29	Sim	Sim	Não	2,1739%
76	16/11/29	Sim	Sim	Não	2,2222%

77	17/12/29	Sim	Sim	Não	2,2727%
78	15/01/30	Sim	Sim	Não	2,3255%
79	15/02/30	Sim	Sim	Não	2,3809%
80	15/03/30	Sim	Sim	Não	2,4390%
81	15/04/30	Sim	Sim	Não	2,5000%
82	15/05/30	Sim	Sim	Não	2,5641%
83	17/06/30	Sim	Sim	Não	2,6315%
84	15/07/30	Sim	Sim	Não	2,7027%
85	15/08/30	Sim	Sim	Não	2,7777%
86	16/09/30	Sim	Sim	Não	2,8571%
87	15/10/30	Sim	Sim	Não	2,9411%
88	18/11/30	Sim	Sim	Não	3,0303%
89	16/12/30	Sim	Sim	Não	3,1250%
90	15/01/31	Sim	Sim	Não	3,2258%
91	17/02/31	Sim	Sim	Não	3,3333%
92	17/03/31	Sim	Sim	Não	3,4482%
93	15/04/31	Sim	Sim	Não	3,5714%
94	15/05/31	Sim	Sim	Não	3,7037%
95	16/06/31	Sim	Sim	Não	3,8461%
96	15/07/31	Sim	Sim	Não	4,0000%
97	15/08/31	Sim	Sim	Não	4,1666%
98	15/09/31	Sim	Sim	Não	4,3478%
99	15/10/31	Sim	Sim	Não	4,5454%
100	17/11/31	Sim	Sim	Não	4,7619%
101	15/12/31	Sim	Sim	Não	5,0000%
102	15/01/32	Sim	Sim	Não	5,2631%
103	16/02/32	Sim	Sim	Não	5,5555%
104	15/03/32	Sim	Sim	Não	5,8823%
105	15/04/32	Sim	Sim	Não	6,2500%
106	17/05/32	Sim	Sim	Não	6,6666%
107	15/06/32	Sim	Sim	Não	7,1428%
108	15/07/32	Sim	Sim	Não	7,6923%
109	16/08/32	Sim	Sim	Não	8,3333%
110	15/09/32	Sim	Sim	Não	9,0909%
111	15/10/32	Sim	Sim	Não	10,0000%
112	16/11/32	Sim	Sim	Não	11,1111%
113	15/12/32	Sim	Sim	Não	12,5000%
114	17/01/33	Sim	Sim	Não	14,2857%
115	15/02/33	Sim	Sim	Não	16,6666%
116	15/03/33	Sim	Sim	Não	20,0000%
117	18/04/33	Sim	Sim	Não	25,0000%
118	16/05/33	Sim	Sim	Não	33,3333%
119	15/06/33	Sim	Sim	Não	50,0000%

120	15/07/33	Sim	Sim	Não	100,0000%
-----	----------	-----	-----	-----	-----------

<b>CRI DA SEGUNDA SÉRIE</b>					
<b>Nº de ordem</b>	<b>Data de Pagamento (CRI)</b>	<b>Juros</b>	<b>Amortização</b>	<b>Incorpora juros</b>	<b>Taxa de Amortização ("Tai")</b>
0					
1	15/08/23	Não	Não	Não	0,0000%
2	15/09/23	Sim	Sim	Não	0,3300%
3	16/10/23	Sim	Sim	Não	0,3300%
4	16/11/23	Sim	Sim	Não	0,3300%
5	15/12/23	Sim	Sim	Não	0,3300%
6	15/01/24	Sim	Sim	Não	0,3300%
7	15/02/24	Sim	Sim	Não	0,3300%
8	15/03/24	Sim	Sim	Não	0,3300%
9	15/04/24	Sim	Sim	Não	0,3300%
10	15/05/24	Sim	Sim	Não	0,3300%
11	17/06/24	Sim	Sim	Não	0,3300%
12	15/07/24	Sim	Sim	Não	0,3300%
13	15/08/24	Sim	Sim	Não	0,3300%
14	16/09/24	Sim	Sim	Não	0,3300%
15	15/10/24	Sim	Sim	Não	0,3300%
16	18/11/24	Sim	Sim	Não	0,3300%
17	16/12/24	Sim	Sim	Não	0,3300%
18	15/01/25	Sim	Sim	Não	0,3300%
19	17/02/25	Sim	Sim	Não	0,3300%
20	17/03/25	Sim	Sim	Não	0,3300%
21	15/04/25	Sim	Sim	Não	0,3300%
22	15/05/25	Sim	Sim	Não	0,3300%
23	16/06/25	Sim	Sim	Não	0,3300%
24	15/07/25	Sim	Sim	Não	0,3300%
25	15/08/25	Sim	Sim	Não	0,6205%
26	15/09/25	Sim	Sim	Não	0,7061%
27	15/10/25	Sim	Sim	Não	0,6787%
28	17/11/25	Sim	Sim	Não	0,6509%
29	15/12/25	Sim	Sim	Não	0,7752%
30	15/01/26	Sim	Sim	Não	0,7491%
31	18/02/26	Sim	Sim	Não	0,7227%
32	16/03/26	Sim	Sim	Não	0,8864%
33	15/04/26	Sim	Sim	Não	0,7862%
34	15/05/26	Sim	Sim	Não	0,8368%

35	15/06/26	Sim	Sim	Não	0,8503%
36	15/07/26	Sim	Sim	Não	0,7879%
37	17/08/26	Sim	Sim	Não	0,7626%
38	15/09/26	Sim	Sim	Não	0,8896%
39	15/10/26	Sim	Sim	Não	0,8663%
40	16/11/26	Sim	Sim	Não	0,8808%
41	15/12/26	Sim	Sim	Não	0,8957%
42	15/01/27	Sim	Sim	Não	0,9110%
43	15/02/27	Sim	Sim	Não	1,0030%
44	15/03/27	Sim	Sim	Não	0,9823%
45	15/04/27	Sim	Sim	Não	0,9234%
46	17/05/27	Sim	Sim	Não	0,9779%
47	15/06/27	Sim	Sim	Não	1,0335%
48	15/07/27	Sim	Sim	Não	0,9760%
49	16/08/27	Sim	Sim	Não	0,9939%
50	15/09/27	Sim	Sim	Não	1,0504%
51	15/10/27	Sim	Sim	Não	1,0700%
52	16/11/27	Sim	Sim	Não	1,1283%
53	15/12/27	Sim	Sim	Não	1,1117%
54	17/01/28	Sim	Sim	Não	1,0569%
55	15/02/28	Sim	Sim	Não	1,1538%
56	15/03/28	Sim	Sim	Não	1,2528%
57	17/04/28	Sim	Sim	Não	1,1635%
58	15/05/28	Sim	Sim	Não	1,3395%
59	16/06/28	Sim	Sim	Não	1,1764%
60	17/07/28	Sim	Sim	Não	1,2770%
61	15/08/28	Sim	Sim	Não	1,3039%
62	15/09/28	Sim	Sim	Não	1,2935%
63	16/10/28	Sim	Sim	Não	1,3977%
64	16/11/28	Sim	Sim	Não	1,3901%
65	15/12/28	Sim	Sim	Não	1,4210%
66	15/01/29	Sim	Sim	Não	1,5291%
67	15/02/29	Sim	Sim	Não	1,4879%
68	15/03/29	Sim	Sim	Não	1,5605%
69	16/04/29	Sim	Sim	Não	1,5592%
70	15/05/29	Sim	Sim	Não	1,6346%
71	15/06/29	Sim	Sim	Não	1,5982%
72	16/07/29	Sim	Sim	Não	1,6758%
73	15/08/29	Sim	Sim	Não	1,6798%
74	17/09/29	Sim	Sim	Não	1,7228%
75	15/10/29	Sim	Sim	Não	1,8820%
76	16/11/29	Sim	Sim	Não	1,8176%
77	17/12/29	Sim	Sim	Não	1,9048%

78	15/01/30	Sim	Sim	Não	2,0335%
79	15/02/30	Sim	Sim	Não	1,9382%
80	15/03/30	Sim	Sim	Não	2,1844%
81	15/04/30	Sim	Sim	Não	2,1341%
82	15/05/30	Sim	Sim	Não	2,2362%
83	17/06/30	Sim	Sim	Não	2,1903%
84	15/07/30	Sim	Sim	Não	2,4114%
85	15/08/30	Sim	Sim	Não	2,3363%
86	16/09/30	Sim	Sim	Não	2,4513%
87	15/10/30	Sim	Sim	Não	2,5720%
88	18/11/30	Sim	Sim	Não	2,5847%
89	16/12/30	Sim	Sim	Não	2,7908%
90	15/01/31	Sim	Sim	Não	2,8927%
91	17/02/31	Sim	Sim	Não	2,8871%
92	17/03/31	Sim	Sim	Não	3,1895%
93	15/04/31	Sim	Sim	Não	3,2409%
94	15/05/31	Sim	Sim	Não	3,3749%
95	16/06/31	Sim	Sim	Não	3,4812%
96	15/07/31	Sim	Sim	Não	3,6356%
97	15/08/31	Sim	Sim	Não	3,7265%
98	15/09/31	Sim	Sim	Não	3,9809%
99	15/10/31	Sim	Sim	Não	4,1408%
100	17/11/31	Sim	Sim	Não	4,3177%
101	15/12/31	Sim	Sim	Não	4,6663%
102	15/01/32	Sim	Sim	Não	4,8938%
103	16/02/32	Sim	Sim	Não	5,2248%
104	15/03/32	Sim	Sim	Não	5,5547%
105	15/04/32	Sim	Sim	Não	5,8498%
106	17/05/32	Sim	Sim	Não	6,3033%
107	15/06/32	Sim	Sim	Não	6,8191%
108	15/07/32	Sim	Sim	Não	7,2974%
109	16/08/32	Sim	Sim	Não	7,9377%
110	15/09/32	Sim	Sim	Não	8,7322%
111	15/10/32	Sim	Sim	Não	9,6440%
112	16/11/32	Sim	Sim	Não	10,7966%
113	15/12/32	Sim	Sim	Não	12,1571%
114	17/01/33	Sim	Sim	Não	13,8737%
115	15/02/33	Sim	Sim	Não	16,3256%
116	15/03/33	Sim	Sim	Não	19,7808%
117	18/04/33	Sim	Sim	Não	24,6363%
118	16/05/33	Sim	Sim	Não	33,1280%
119	15/06/33	Sim	Sim	Não	49,7824%
120	15/07/33	Sim	Sim	Não	99,9999%



### ANEXO III

#### DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ/MF**") sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("**Instituição Custodiante**"), na qualidade de instituição custodiante das Cédulas de Crédito Imobiliário ("**CCI**") emitidas em 26 de julho de 2023, pela **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima de capital aberto, 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 04.506-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.130.744/0001-00 ("**True**" ou "**Securizadora**"), por meio do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças* ("**Escritura de Emissão de CCI**"), representativa das Notas Comerciais Escriturais emitidas pela **SUPERFRIO ARMAZÉNS GERAIS S.A.**, sociedade por ações de capital fechado, em fase operacional, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Luiz Eduardo Toledo Prado, nº 800, Torre 1, 1º Andar, Vila do Golfe, CEP 14.027-250, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.060.862/0011-07 ("**Devedora**" ou "**Superfrio**"), **DECLARA** que mantém sob custódia a Escritura de Emissão de CCI e que as CCIs encontram-se exclusiva e devidamente vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª Séries da 190ª Emissão da Securizadora ("**CRI**" e "**Operação de Securitização**", respectivamente), servindo como lastro dos referidos CRI, nos termos e por meio da celebração do "*Termo de Securitização de Crédito Imobiliário para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª Séries da 190ª Emissão da True Securizadora S.A. Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Superfrio Armazéns Gerais S.A.*", firmado entre a True e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de Agente Fiduciário em 26 de julho de 2023 ("**Termo de Securitização**"), tendo sido instituído, conforme Cláusula Onze do Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Securizadora, conforme a Lei 14.430. O Termo de Securitização se encontra custodiado nesta Instituição Custodiante, que **DECLARA**, ainda, que a Escritura de Emissão de CCI encontra-se custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, parágrafo 4º, da Lei nº 10.931/04. As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo/SP, [data].

[INCLUIR CAMPO DE ASSINATURAS]

## ANEXO IV

### DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES

#### AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário dos CRI a seguir identificado:

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

Endereço: Avenida das Américas, n.º 3.434, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102

Cidade / Estado: Rio de Janeiro/RJ

CNPJ nº: 36.113.876/0001-91

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

Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ

CPF nº: 001.362.577-20

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI

Número da Emissão: 1ª

Número da Série: 1ª e 2ª

Emissor: True Securitizadora S.A.

Quantidade: até 80.000 (oitenta mil) CRI.

Espécie: quirografária.

Classe: N/A

Forma: nominativa e escritural.

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

São Paulo/SP, [data].

[INCLUIR CAMPO DE ASSINATURAS]

## ANEXO V

### OUTRAS EMISSÕES

Nos termos da Resolução CVM 17, em seu Artigo 6º, Parágrafo 2º, o Agente Fiduciário dos CRI identificou que presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões:

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 19
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 17/05/2032	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: (i) Fiança prestada pelo Sr. José Ari Dal Pozzo e pela Sra. Zenilde Schadeck Dal Pozzo; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel, sob a matrícula 38.487 do 3º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Guarapuava - Estado do Paraná, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores, independentemente de qualquer outra formalidade nos termos da Lei nº 9.514/1997; (iii) Fundo de Despesas constituído pela Securitizadora, e será utilizado, a qualquer momento, para o pagamento de todas e quaisquer despesas recorrentes e extraordinárias da Operação de Securitização; (iv) Fundo de Liquidez constituído a partir da retenção, pela Securitizadora, do correspondente a 03 (três) parcelas de amortização e juros dos CRI consideradas após o período de carência, para composição do fundo de liquidez (?Valor Mínimo do Fundo de Liquidez?), sendo certo que referido valor deverá permanecer retido na Conta Centralizadora, até a integral liquidação das Obrigações Garantidas e poderá ser utilizado pela Securitizadora, a qualquer momento, para o pagamento das Obrigações Garantidas.</p>	

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: - Declarações semestrais para fins de acompanhamento dos eventos de recompra compulsória (Anexo III ao Contrato de Cessão) do 1ºS e 2ºS de 2022.
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	
<p>Inadimplementos no período: Pendências Atualizadas: - DF anual da Fiduciante para verificação do valor atribuído ao imóvel ou o novo laudo de avaliação para verificação do maior valor e posterior aditamento ao referido contrato de garantia para fins de atualização do Valor de Venda do Imóvel; - Realização do Aditamento anual do Contrato de Cessão e demais contratos, com o fim de adequar as características dos Créditos Imobiliários, caso seja necessário; - Cópia registrada no RTD de Nova Lima/MG, BH/MG, e São Paulo/SP do Instrumento Particular de Constituição de Fiança dos Sócios firmado em 28/08/2018; - Cópia registrada no RTD da Nova de Fiança Bancária, que deveria ser emitida em até 28/08/2019, nos termos da AGT de 28/08/2018; - Cópia registrada no RTD de São Paulo/SP do 3º Aditamento ao Contrato de Cessão; - Cópia registrada no RTD de São Paulo/SP do novo Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Sublocação firmado em 24/07/2017;</p>	
<p>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.</p>	

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: INADIMPLENTE	
<p>Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures no RTD SP; - Livro de Registro de Debentures Nominativas da Companhia constando a True como Debenturista; -2º Aditamento a Escritura de Emissão de Debêntures registrado no RTD SP; - Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária devidamente registrado - 1º Aditamento a Escritura de Emissão de Debêntures registrada na JUCESP e no RTD SP; - Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Ações devidamente registrado</p>	

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 Itaú Unibanco S.A.; (iii) Alienação da totalidade das quotas da Maxxima Aurora Negócios Imobiliários Ltda; (iv) 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); (v) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos do Contrato de Locação.

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

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

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

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

(c) todo e qualquer valor que, no âmbito da excussão da garantia constituída nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, sobejarem a parcela das Obrigações Garantidas cobertas pelo respectivo Imóvel Alienado Fiduciariamente objeto de excussão; (iii) Fiança prestada por Faissal Assad Raad e Maria Bernardete Demeterco Raad, nos termos do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças.

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

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

Garantias: Estão sendo constituídas as seguintes garantias: (i) Fiança e Coobrigação; (ii) Fundo de Liquidez; (iii) Sobregarantia; e (iv) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários que integram 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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
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.	

<b>Status: INADIMPLENTE</b>
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Cópia da Escritura de Emissão de Debêntures cuja nova devedora é Ilhas do Lado, registrada no RTD de São Paulo/SP; - Cópias dos 2º, 3º e 4º Aditamentos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, com data base de março de 2019, setembro de 2019 e março de 2020, março de 2021 e setembro de 2021 tendo em vista a periodicidade semestral de aditamento ao referido contrato; - Envio das minutas de aditamento aos Documentos da Operação para atualização do novo fluxo, em razão da concessão de carência da amortização deliberada na AGT de 18/11/2020;;- Comprovante de pagamento dos encargos fiscais e tributários do 2T de 2022
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: ENCERRADA	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Cotas FII; (iv) Alienação Fiduciária das 10.000 Cotas da Sumaúma Estacionamentos; e (v) Fiança outorgada por uma pessoa física. Os Titulares de CRI compartilharão com os demais titulares dos certificados de recebíveis imobiliários objeto das 154ª, 155ª, 156ª e 157ª Séries, da 1ª Emissão da Securitizadora, de acordo com a Parte Ideal de que cada um deles seja titular.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 154	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 34.000.000,00	Quantidade de ativos: 34

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

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

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

recebíveis imobiliários objeto das 153<sup>a</sup>, 154<sup>a</sup>, 155<sup>a</sup> e 157<sup>a</sup> Séries, da 1<sup>a</sup> Emissão da Securitizadora, de acordo com a Parte Ideal de que cada um deles seja titular.

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

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 172	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.390.411,80	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 28/10/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	

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

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 174	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.198.630,26	Quantidade de ativos: 1200
Data de Vencimento: 28/10/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 34,15% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores, sendo estes últimos a Longitude Desenvolvimento Imobiliário Ltda, a Meridiano Participações Ltda e 4 pessoas físicas, responderão	

de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; (iii) Fundo de Liquidez (equivalente a 01 (uma) parcela de amortização e remuneração dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino); (iv) Fundo de Despesas que deverá conter o valor mínimo de R\$ 30.000,00; e (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.

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

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

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

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 208	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 107.000.000,00	Quantidade de ativos: 107000
Data de Vencimento: 13/12/2035	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia registrada no RTD SP do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão;	
Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis (matrículas 36.850 e 36.851 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 209	Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 13/12/2035	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia registrada no RTD SP do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão;	
Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis (matrículas 36.850 e 36.851 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.	

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

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 216	Emissão: 1

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 220	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 24/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,25% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Relatório de Destinação de Recursos, acompanhados dos documentos comprobatórios, tais como cronograma de avanço de obras dos Empreendimento Alvo e os arquivos no formato "XML", referente ao período de janeiro a março, bem como de abril a junho de 2022 e de julho a setembro de 2022; - Celebração do 1º Aditamento à CCB, 1º Aditamento ao Termo de Securitização e 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, para refletir as deliberações da AGT realizada em 19/02/2021; - Celebração do Aditamento a CCB, conforme deliberado na AGT realizada em 19/09/2022; e - Celebração do Aditamento ao Termo de Securitização, conforme deliberado na AGT realizada em 19/09/2022	
Garantias: (i) Aval na Cédula; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Alienação Fiduciária de Quotas, sendo os itens ii e iii compartilhados entre os CRI da 221ª e 222ª séries da Emissora.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 221	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 24/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,25% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - 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; - Celebração do Aditamento a CCB, conforme deliberado na AGT realizada em 19/09/2022; e - Celebração do Aditamento ao Termo de Securitização, conforme deliberado na AGT realizada em 19/09/2022

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 222	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 24/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,25% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - 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; - Celebração do Aditamento a CCB, conforme deliberado na AGT realizada em 19/09/2022; e - Celebração do Aditamento ao Termo de Securitização, conforme deliberado na AGT realizada em 19/09/2022	
Garantias: (i) o Aval; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, sendo os itens ii e iii compartilhados entre os CRI da 220ª e 221ª séries da Emissora.	

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 229	Emissão: 1

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

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 231	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 10/10/2039	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia do aditamento semestral do Contrato de Locação Complementar, para fins de atualização das	

locações vigentes do lastro da operação referente a Julho a Dezembro de 2020 e Junho a Dezembro de 2021.

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

Emissora: True Securitizadora S.A

Ativo: CRI

Série: 232

Emissão: 1

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

Quantidade de ativos: 30000

Data de Vencimento: 10/10/2039

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

Status: INADIMPLENTE

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

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

Emissora: True Securitizadora S.A

Ativo: CRI

Série: 233

Emissão: 1

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

Quantidade de ativos: 30000

Data de Vencimento: 10/10/2039

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

Status: INADIMPLENTE

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

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

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 238	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 118.000.000,00	Quantidade de ativos: 118000
Data de Vencimento: 05/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 5,0508% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Renovação do Seguro Patrimonial e Lucros Cessantes até 2023.E-mail: Pendências consolidadas TRUE CRI 238 a 241	
Garantias: Serão constituídas as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 239	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 82.000.000,00	Quantidade de ativos: 82000
Data de Vencimento: 05/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Renovação do Seguro Patrimonial e Lucros Cessantes até 2023.E-mail: Pendências consolidadas TRUE CRI 238 a 241	
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 + 5,85% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Renovação do Seguro Patrimonial e Lucros Cessantes até 2023.E-mail: Pendências consolidadas TRUE CRI 238 a 241	
Garantias: São as garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações.	

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

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

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

Ativo: CRI	
Série: 246	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 88.750.000,00	Quantidade de ativos: 88750
Data de Vencimento: 19/12/2029	
Taxa de Juros: CDI + 1,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 1º Semestre de 2022.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel (fração ideal de 85% do Blumenau Norte Shopping; (ii) Alienação Fiduciária de Ações/Quotas (86.612.452 ações ordinárias de Emissão da Devedora, de titularidade dos Fiduciantes, sendo 86.612.451 ações de titularidade da Almeida Junior e 1 ação de titularidade do Jaimes; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (a) da totalidade dos direitos creditórios de titularidade da Cedente, decorrentes da locação ou sublocação ou afins, a serem celebrados nos respectivos contratos, e (b) todos e quaisquer direitos creditórios detidos pela Cedente contra o Banco Administrador, em razão das Contas Vinculadas Locação e sobre os direitos creditórios depositados e a serem depositados a qualquer tempo e/ou mantidos nas Contas Vinculadas Locação, inclusive em trânsito na referida conta; 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis Locação; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis Estacionamento Continente; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis Estacionamento Neumarkt; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) Alienação Fiduciária de Ações; e (vi) Fiança.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 248	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 84.250.000,00	Quantidade de ativos: 84250
Data de Vencimento: 19/01/2030	

Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Estatuto Social e Demonstrações Financeiras da G.C Participações S.A., referente ao ano de 2021; - Destinação de Recursos - 2º Semestre de 2021; - Cópia digitalizada dos Jornais de Publicação da Almeida Junior da Ata de Reunião do Conselho de Administração; - Cópia digitalizada dos Jornais de Publicação da Devedora da Reunião do Conselho de Administração da Almeida Junior; - Cópia digitalizada da Reunião do Conselho de Administração da Almeida Junior, realizada em 21/01/2020, devidamente assinada e registrada JUCES; - Cópia digitalizada da Ata de Assembleia Geral de acionistas da Devedora, realizada em 21/01/2020, devidamente registrada JUCESC; e - Celebração do 1º Aditamento à Escritura de Emissão e 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, nos termos da AGT realizada em 11/08/2020;- Declaração do Fidor (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;- Relatório mensal de acompanhamento da Devedora e do Shopping das Nações elaborado pela Almieda Junior Shopping Centers S.A. 2021/2022
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis de Locação; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis de Estacionamento; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Alienação Fiduciária de Ações; e (v) Fiança.

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

era devida até 30/04/2020 e podia acarretar na rescisão de pleno direito do Contrato de Cessão de Créditos, conforme cláusula 2.5.2 do mesmo contrato;- Cópia autenticada do Contrato de Cessão de Créditos, devidamente registrado no RTD de SP/SP; - Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 06/09/2022;- Aditamento ao Contrato de Locação de Imóvel, conforme AGT realizada em 06/09/2022

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 254	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 06/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: 18/12/2024	
Taxa de Juros: IGP-M + 12% a.a. na base 360. IGP-M + 0,0001% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Renovação das apólices de seguro pós agosto/202	

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Fiança; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas IPTU; e (vi) Fundo de Despesas.

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

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 277	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 203.045.000,00	Quantidade de ativos: 203045
Data de Vencimento: 20/12/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 4,95% a.a. na base 360. IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 1º Semestre de 2022	

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 278	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 203.045.000,00	Quantidade de ativos: 203045
Data de Vencimento: 19/12/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 1º Semestre de 2022	
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: 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: - 2º Aditamento a Escritura de Emissão de CCI.Solicitação feita via e-mail: Pendências da Operação TRUE CRI 281 e 282 (FII CSHG - Assaí)	
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: - 2º Aditamento a Escritura de Emissão de CCI.Solicitação feita via e-mail: Pendências da Operação TRUE CRI 281 e 282 (FII CSHG - Assaí)

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: 284	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.900.327,00	Quantidade de ativos: 9900327
Data de Vencimento: 11/03/2031	
Taxa de Juros: IGP-M + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Apólice de Seguro de Perda de Receitas tendo a cláusula beneficiária a True Securitizadora renovado em 2021; - Informações sobre eventual conclusão das Obras BTS	
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: 290	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 28.700.000,00	Quantidade de ativos: 28700
Data de Vencimento: 19/11/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	

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	
<p>Inadimplementos no período: Pendências: - Alienação Fiduciária de Imóvel Sumaré registrada; - 1º e 2º aditamentos ao Contrato de Alienação Fiduciária de Ações devidamente registrados, conforme deliberado na AGT realizada em 14/09/2022; - Aditamentos ao (i) Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, (ii) Contrato de Cessão Fiduciária, (iii) Escritura de Emissão JNUe (v) Escritura de Emissão de CCI, conforme deliberado na AGT realizada em 14/09/2022, todos devidamente registrados e/ou arquivados; - Distrato ao Segundo Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, conforme deliberado na AGT realizada em 09/11/2022</p>	
<p>Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os créditos e direitos do Patrimônio Separado; (ii) Fiança prestada nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; (iii) 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; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel à ser constituída sobre a Torre JFL; e (v) Cessão Fiduciária constituída sobre os direitos creditórios emergentes de eventual excussão da alienação fiduciária das Unidades Residenciais Oneradas objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel da Torre JFL, se houver. As Garantias dos itens (iii) a (v) acima são compartilhadas entre os CRI da 88ª, 293ª e 294ª Séries da 1ª Emissão da Emissora.</p>	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 294	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 58.000.000,00	Quantidade de ativos: 58000
Data de Vencimento: 03/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Cópia registrada no RGI do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças - Torre JFL, bem como a matrícula com o referido registro; - Cópia registrada no RTD do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças - Torre JFL; e- Cópia do alvará da execução da Torre JFL previsto na cláusula 2.4 do SCP; - Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, conforme deliberado na AGT realizada em 14/09/2022; - Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, conforme deliberado na AGT realizada em 14/09/2022;- Aditamento ao Contrato Cessão Fiduciária, conforme deliberado na AGT realizada em 14/09/2022; - Aditamento a Escritura de Emissão JNU, conforme deliberado na AGT realizada em 14/09/2022; - Aditamento ao Termo de Securitização, conforme deliberado na AGT realizada em 14/09/2022; - Aditamento a Escritura de Emissão de CCI, conforme deliberado na AGT realizada em 14/09/2022; - Segundo Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, conforme deliberado na AGT realizada em 09/11/2022

Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os créditos e direitos do Patrimônio Separado; (ii) Fiança prestada nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; (iii) 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; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel à ser constituída sobre a Torre JFL; e (v) Cessão Fiduciária constituída sobre os direitos creditórios emergentes de eventual excussão da alienação fiduciária das Unidades Residenciais Oneradas objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel da Torre JFL, se houver. As Garantias dos itens (iii) a (v) acima são compartilhadas entre os CRI da 88ª, 293ª e 294ª Séries da 1ª Emissão da Emissora.

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 311	Emissão: 1

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

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 313	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 75.155.434,72	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 12/05/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 7,07% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Auditoria Jurídica realizadas nos Créditos Imobiliários, com a finalidade de verificação e confirmação da constituição da garantia nos imóveis, conforme cláusula 2.2.1 do Termo de Securitização; - Celebração do 2º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme	

AGT realizada em 01/09/2021; e- Celebração do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT realizada em 01/09/2021

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

Emissora: True Securitizadora S.A

Ativo: CRI

Série: 314

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$  
11.692.527,20

Quantidade de ativos: 10000

Data de Vencimento: 12/05/2038

Taxa de Juros: IPCA + 39,47% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Auditoria Jurídica realizadas nos Créditos Imobiliários, com a finalidade de verificação e confirmação da constituição da garantia nos imóveis, conforme cláusula 2.2.1 do Termo de Securitização; - Celebração do 2º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 01/09/2021; e- Celebração do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT realizada em 01/09/2021

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

Emissora: True Securitizadora S.A

Ativo: CRI

Série: 319

Emissão: 1

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

Quantidade de ativos: 30000

Data de Vencimento: 13/03/2024

Taxa de Juros: CDI + 1,11% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

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

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

Emissora: True Securitizadora S.A

Ativo: CRI

Série: 320

Emissão: 1

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 325	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 64.066.609,00	Quantidade de ativos: 64066609
Data de Vencimento: 07/03/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Matrícula 43.827 constando o registro da Alienação Fiduciária Direitos de Superfície João Pinheiro no RGI;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas; e (iii) Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície, além da Coobrigação e da Fiança Específica.	

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Matrícula 43.827 constando o registro da Alienação Fiduciária Direitos de Superfície João Pinheiro no RGI;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas; e (iii) Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície, além da Coobrigação e da Fiança Específica.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 341	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 175.390.000,00	Quantidade de ativos: 175390
Data de Vencimento: 15/01/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 5,2166% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Demonstrações Financeiras Auditadas da Devedora (BRZ); - Verificação da memória do cálculo dos índice financeiros contendo todas as rubricas necessárias, devidamente apurados pela Devedora (BRZ) e verificados pelo Auditor Independente; - Declaração firmada por representantes legais da Devedora, atestando (i) a veracidade do Índice Financeiro; (ii) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (iii) a não ocorrência de qualquer evento de inadimplemento; e (iv) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Companhia, referente ao ano de 2021;	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 344	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 30/12/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 6,85% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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 atualizadas: - Cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas da Emissora Derry e do Shopping Raposo, bem com Declaração de Conformidade, nos moldes da Escritura de Debêntures, referente ao ano de 2021	
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: 514	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.500.000,00	Quantidade de ativos: 115
Data de Vencimento: 20/10/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Verificação da Razão Mínima de Garantia, referente ao período de Fevereiro de 2021 a Fevereiro de 2022.	
Garantias: Os Créditos Imobiliários estão com as garantias constituídas no âmbito da emissão das Debêntures, sendo (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; e (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

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

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

Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 136
Volume na Data de Emissão: R\$ 38.500.000,00	Quantidade de ativos: 38500
Data de Vencimento: 31/10/2028	
Taxa de Juros: INCC + 11,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: (I) Fiador: Como fiador MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A (II) Fundo de Despesa: A ser mantido na Conta Centralizadora no montante equivalente a 300.000,00 mil reais. (III) Alienação Fiduciária de Ações: Em garantia aliena fiduciariamente (i) a totalidade das quotas de emissão da SPE, que representam 100% do capital, (ii) todas e quaisquer outras Quotas que, porventura, a partir desta data, forem atribuídas à Fiduciante e (iii) todos os frutos e proveitos decorrentes das quotas, inclusive os lucros (IV) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente os imóveis descritos no Anexo II do contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. (V) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede fiduciariamente: (i) A totalidade dos direitos creditórios de titularidade da Fiduciante oriundos da compra e venda das unidades autônomas de empreendimento a serem desenvolvida a serem formalizadas no âmbito do contrato de Compra e Venda; (ii) A totalidade dos Direitos Creditórios decorrentes, de depósitos na conta corrente de titularidade da Fiduciante de nº 21653-9, mantida na agência 8351 do Banco Itaú e na conta 0350 do banco Itaú Unibanco, de recursos depositados oriundos de Contratos Imobiliários e (iii) A totalidade dos créditos de titularidade da Fiduciante mantidos na Conta Centralizadora ou na Conta de Livre Movimentação.</p>	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 170.000.000,00	Quantidade de ativos: 170000
Data de Vencimento: 17/03/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
<p>Inadimplementos no período: Pendências: - Notificação dos Devedores acerca da cessão dos Direitos Creditórios, nos termos do Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária;- relatório mensal de gestão de abri, maio, junho, julho, agosto e setembro de 2022; - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao semestre entre abril e outubro de 2022; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas devidamente registrado no RTD SP; - Constituição da Carta Fiança de 2ª Integralização</p>	

Garantias: (i) Fiança; (ii) Fiança Bancária 1ª Integralização; (iii) Fiança Bancária 2ª Integralização; (iv) Coobrigação; (v) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada; (vi) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (vii) Alienação Fiduciária de Ações; (viii) Alienação Fiduciária de Imóveis, vide observação abaixo; e (ix) Alienação Fiduciária de Cotas.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 23

Volume na Data de Emissão: R\$  
8.742.461,59

Quantidade de ativos: 10000

Data de Vencimento: 26/04/2032

Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 360.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Quotas constituída pela Oceania, a Vista ao Mar Participações Ltda., e a Progetto Investimentos Imobiliários Ltda. sobre a totalidade das quotas de emissão da Leda; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis do respectivo Lote, em garantia ao saldo devedor do respectivo CCV, sendo que referida garantia ainda não foi registrada na matrícula do referido Lote. Em razão da Cessão de Créditos contratada nos termos do Contrato de Cessão, a Emitente sub-rogar-se-á automaticamente, em caráter irrevogável e irretroatável, em todos os direitos relativos às garantias estipuladas nos CCV, em especial a alienação fiduciária dos Lotes ali pactuada, observada a necessidade de averbação, conforme detalhado no Contrato de Cessão; (iii) Cessão Fiduciária sobre a totalidade dos Direitos Creditórios (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) que venham a existir no futuro em decorrência da comercialização dos Lotes Estoque, conforme listados no Contrato de Cessão Fiduciária, ou que vierem a integrar o estoque da Cedente; (iii) Fiança prestada pela Sra. Andrea Garziera, pelo Sr. Pietro Eduardo Terto Garziera, pelo Sr. Leonardo Terto Garziera e pelo Sr. Emmanuel Soares Brito Junior; (iv) Coobrigação pela Oceania 1942 Investimentos LTDA.; (v) Aval prestado pela Sra. Andrea Garziera, pelo Sr. Pietro Eduardo Terto Garziera, pelo Sr. Leonardo Terto Garziera, pelo Sr. Emmanuel Soares Brito Junior e pela Oceania 1942 Investimentos LTDA.; (vi) Fundo de Liquidez cujos recursos poderão ser utilizados para pagamento das obrigações pecuniárias dos Adquirentes, das Sociedades e/ou dos Fiadores, em caso de inadimplemento; e (vii) Fundo de Despesas cujos recursos poderão ser utilizados para o cumprimento de eventuais despesas em decorrência da manutenção do Patrimônio Separado. (viii) Alienações Fiduciárias de Quotas constituída pela Vista ao Mar e a Itaparica 2045 S.R.L. sobre a totalidade das quotas de emissão da Oceania.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 7
Volume na Data de Emissão: R\$ 52.526.983,07	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 20/12/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Apólices de Seguro DFI nº 01.65.9187099, Proposta sob o nº 6500002441, por averbação contratada pela Emissora, com auxílio do Agente de Cobrança, para cobrir os Contratos Imobiliários vinculados aos Créditos Imobiliários contra incêndio, raio, explosão, vendaval, desmoronamento total, desmoronamento parcial (assim entendido a destruição ou desabamento de paredes, vigas ou outro elemento estrutural), ameaça de desmoronamento (devidamente comprovada), destelhamento, inundação ou alagamento (ainda que decorrente de chuva), vinculando, assim, o respectivo Devedor como segurado, nos termos dos respectivos Contratos Imobiliários vinculados, com a finalidade de garantir a preservação da garantia de alienação fiduciária dos Créditos Imobiliários em caso de danos físicos do imóvel. Os valores referentes aos respectivos prêmios devera o ser pagos pela Securitizadora com recursos do Patrimônio Separado, sendo que os Devedores realizam o pagamento individual do premio para a Securitizadora, por meio de boleto banca rio e/ou outro documento de cobrança enviado mensalmente para o pagamento da parcela mensal Créditos Imobiliários vinculados; e (iii) Apólices de Seguro MIP nº 01.61.9156989, Proposta sob o nº 6100001882, por averbação contratada pela Emissora, com auxílio do Agente de Cobrança, para cobrir os Contratos Imobiliários vinculados aos Créditos Imobiliários contra riscos de morte, invalidez permanente total causada por acidente, e invalidez laborativa permanente total por doença (ILPD), vinculando, assim, o respectivo Devedor como segurado, nos termos dos respectivos Contratos Imobiliários vinculados, com a finalidade de garantir o fluxo financeiro dos pagamentos dos Créditos Imobiliários em caso de morte ou invalidez permanente do Devedor. Os valores referentes aos respectivos prêmios devera o ser pagos pela Securitizadora com recursos do Patrimônio Separado, sendo que os Devedores realizam o pagamento individual do premio para a Securitizadora, por meio de boleto banca rio e/ou outro documento de cobrança enviado mensalmente para o pagamento da parcela mensal dos Créditos Imobiliários vinculados.</p>	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 300.000.000,00	Quantidade de ativos: 300000

Data de Vencimento: 14/06/2032
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 6,4899% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

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

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 15
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 25/05/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança outorgada por José Pedro Donadon e Silvio Vinicius Dias Andrino e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis (a) da totalidade da carteira de recebíveis presente e futura oriunda da exploração comercial dos Empreendimentos Imobiliários, direitos creditórios estes que estão devidamente identificados no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, que deverão ser pagos pelos respectivos devedores em conta vinculada ("Conta Vinculada") a ser descrita no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis (?Direitos Creditórios?); e (b) de todos e quaisquer direitos, atuais ou futuros, decorrentes das Contas Vinculadas (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis).	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 14
Volume na Data de Emissão: R\$ 52.000.000,00	Quantidade de ativos: 52000
Data de Vencimento: 16/11/2023	

Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no 1º RGI de São Bernardo do Campo, acompanhado das respectivas matrículas devidamente averbadas; - Demonstrações Financeiras anuais da Companhia (SJ AU Logística S.A.) devidamente auditadas referente ao exercício social encerrado em 2022; - Informações Financeiras Trimestrais da Companhia (SJ AU Logística S.A.) referente ao 4ª trimestre de 2022 e o 1º trimestre de 2023.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Juros.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 55.000.000,00	Quantidade de ativos: 55000
Data de Vencimento: 22/07/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 11,65% a.a. na base 252. IPCA + 10,95% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Alienação Fiduciária de Ações; (v) Fiança:	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 27
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.000.000,00	Quantidade de ativos: 16000000
Data de Vencimento: 15/05/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela TENERIFE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.; TALLENTO PARTICIPAÇÕES LTDA.; ASTÉRIO VAZ SAFATLE; SIMEI DE BRITTO GOMES SAFATLE; HERNANI MORA VARELLA GUIMARAES JUNIOR; MARCIA HALLAGE VARELLA GUIMARÃES; CARLOS AUGUSTO CURIATI BUENO; MIRIAM GONDIM MEIRA TIBO; LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO e ADRIANA DE CASTRO SILVEIRA PINTO; (ii) Endossos dos Seguros (a) da apólice do Seguro de Risco de Engenharia em favor da Titular das Notas Comerciais e (b) da apólice do	

Seguro Patrimonial em favor da Titular das Notas Comerciais; (iii) Fundo de Despesas para fazer frente ao pagamento das despesas recorrentes relacionadas à Operação de Securitização ("Fundo de Despesas") em montante equivalente a R\$ 92.210,73 (noventa e dois mil, duzentos e dez reais e setenta e três centavos) ("Valor Total do Fundo de Despesas"); (iv) Alienação Fiduciária do imóvel sob a matrícula 240.189, na Alameda Jauaperi, no 1.378; (v) Alienação Fiduciária sobre a totalidade das quotas, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da CIX SP05 Empreendimento Imobiliário LTDA. (vi) Cessão Fiduciária (a) totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da Fiduciante, decorrentes da venda de Unidades Imobiliárias Autônomas do Empreendimento Alvo, nos termos da Escritura de Emissão de Notas Comerciais, conforme os contratos de compra e venda de Unidades Imobiliárias Autônomas do Empreendimento Alvo celebrados entre a Fiduciante e os Devedores de Direitos Creditórios dos seguintes direitos; e (b) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes da integralização das Notas Comerciais, nos termos da Escritura de Emissão das Notas Comerciais, a serem pagos pela Fiduciante e a serem mantidos na Conta Centralizadora e liberados nos termos da Cláusula Quarta do Contrato de Cessão Fiduciária.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 38
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 15/06/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis das unidades do Condomínio Praça São Paulo Mixed Use, Rua Henri Dunant, nº 792, Santo Amaro, CEP 04709-110, São Paulo/SP (?Edifício?) (a) Laje Corporativa nº 11, objeto da matrícula nº 243.832 (?Imóvel 01?); (b) Laje Corporativa nº 21, objeto da matrícula nº 243.833 (?Imóvel 02?); (c) Laje Corporativa nº 31, objeto da matrícula nº 243.834 (?Imóvel 03?); e (d) Laje Corporativa nº 41, objeto da matrícula nº 243.835, todos do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo; (ii) Alienação Fiduciária de Ações da: (1) Amnon, correspondentes a 1.000 (mil) ações, equivalentes a R\$ 1.000,00 (mil reais), sendo 50% (cinquenta) das ações de titularidade da Fiduciante 01 e 50% (cinquenta por cento) das ações de titularidade da Fiduciante 02 (?Ações Companhia 1?); (2) Aratt; e correspondentes a 1.000 (mil) ações, equivalentes a R\$ 1.000,00 (mil reais), sendo 50% (cinquenta por cento) das ações de titularidade da Fiduciante 01 e 50% (cinquenta por cento) das ações de titularidade da Fiduciante 02 (?Ações Companhia 2?); (3) Arrum, correspondentes	

a 1.000 (mil) ações, equivalentes a R\$ 1.000,00 (mil reais), sendo 50% (cinquenta por cento) das ações de titularidade da Fiduciante 01 e 50% (cinquenta por cento) das ações de titularidade da Fiduciante 02 (?Ações Companhia 3?); e (4) Attro, correspondentes a 1.000 (mil) ações, equivalentes a R\$ 1.000,00 (mil reais), sendo 50% (cinquenta por cento) das ações de titularidade da Fiduciante 01 e 50% (cinquenta por cento) das ações de titularidade da Fiduciante 02 (?Ações Companhia 4?); e (iii) Fiança prestada pelo Sr. Jorj Petru Kalman e Rina Kalman.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 10
Volume na Data de Emissão: R\$ 112.530.000,00	Quantidade de ativos: 112530
Data de Vencimento: 16/06/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 8,7694% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval prestado pelo Sr. Carlos Luciano Martins Ribeiro, Sra. Ednara de Oliveira Martins Braga e Silva e Sra. Patrícia Auxiliadora de Oliveira Martins Sepúlveda; e (II) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios de sua titularidade seja matriz ou filiais decorrentes de: (a) a Agenda de Pagamentos, observado o limite das Unidades de Recebíveis; (b) os Recebíveis de Cartões, observado o limite das Unidades de Recebíveis; (c) as Unidades de Recebíveis; (d) as Unidades de Recebíveis Depositadas; (e) as Contas Vinculadas; e (f) os rendimentos provenientes dos Investimentos Permitidos nos termos do Contrato de Depositário;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 34
Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000.000,00	Quantidade de ativos: 150000
Data de Vencimento: 15/06/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Fiança prestada pelo Hospital Care Caledonia S.A.; pelo Hospital São Lucas S.A. e pelo São Lucas Ribeirinia S.A.;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 55

Volume na Data de Emissão: R\$ 51.054.299,91	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 05/03/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, em favor dos titulares de CRI.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 6
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.500.000,00	Quantidade de ativos: 8500
Data de Vencimento: 17/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD SP; - Atos Societários da Devedora devidamente arquivados na Junta Comercia; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD SP;	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Plaenge Participações S.A., pelo Sr. Alexandre Dores Fabian, Carlos Roberto da Silva Melquiades, Evaldo Florindo Medina Fabian, Ézaro Medina Fabian, Fernando Dores Fabian e Mário Koji Numara; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, presentes e futuros, oriundos de 19% (dezenove por cento) de cada Contrato de Venda e Compra relacionado às Unidades do Empreendimento. Esses direitos creditórios compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades comercializadas ou a serem comercializadas pela Devedora aos respectivos Adquirentes, na proporção acima, e na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos, atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto no respectivo Contrato de Venda e Compra, na periodicidade ali estabelecida, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Adquirentes por força dos Contratos de Venda e Compra (limitados à proporção acima), incluindo os respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Venda e Compra; (iii) Fundo de Despesas mantido na Conta do Patrimônio Separado, para fazer frente às Despesas da Operação; (iv) Fundo de Liquidez mantido na Conta do Patrimônio Separado, que conterà recursos necessários para fazer frente às obrigações de pagamento de Remuneração das Devedoras durante a Operação.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 19.547.045,00	Quantidade de ativos: 19547045
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 37
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 03/07/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel a ser constituída no imóvel objeto da matrícula nº 79.824, do 3º Oficial de Registro de Imóveis de Salvador, Estado da Bahia, no qual será construída a Torre 1 do Empreendimento Imobiliário; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas da Sociedade de Propósito Específico direcionada à incorporação imobiliária, que receberá a transferência do Imóvel identificado no item (i) acima, notadamente para a exploração e desenvolvimento de empreendimento imobiliário, nos termos da Lei nº 4.591/64 implantado no Imóvel (?SPE?); (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, presentes e futuros decorrentes das vendas (1) das unidades autônomas da Torre 1 do Empreendimento Imobiliário (?Direitos Creditórios Torre 1?); e (2) das unidades autônomas da Torre 2 do Empreendimento Imobiliário, a ser construída no Imóvel 2 ("Direitos Creditórios Torre 2?); (iv) Fiança prestada pelo Sr. Carlos Alberto Moraes Ferreira;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	

Série: 1	Emissão: 145
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.000.000,00	Quantidade de ativos: 9000
Data de Vencimento: 25/03/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 10,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (I) Promessa de Cessão Fiduciária: As fiduciantes prometem ceder em caráter fiduciário os Recebíveis presentes e futuros oriundos da venda das Unidades dos Empreendimentos. (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente as Unidades Caminho Verde listada no Anexo I-A presente na CCI CV I, CCI CV II e CCI RM. (III) Como fiadores: Os fiadores elencados no Termo de Securitização, descritos como Fiadores. (VI) Fundo de Despesa: Terá como valor inicial, 60.000,00 mil reais a ser constituído com parte do valor da Cessão de Créditos e mantido na Conta Centralizadora.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 47
Volume na Data de Emissão: R\$ 26.000.000,00	Quantidade de ativos: 26000000
Data de Vencimento: 05/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; Representativas de 100,00% (cem por cento) do capital social da Sociedade (Kal 103 Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA); (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Matrícula nº 50.139, nº 51.798, nº 55.361, nº 59.426e nº 79.734; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da Fiduciante, decorrentes da venda de Unidades Autônomas do Empreendimento Alvo, nos termos da Escritura de Emissão das Notas Comerciais, conforme os contratos de compra e venda de Unidades Autônomas do Empreendimento Alvo celebrados entre a Fiduciante e os Devedores de Direitos Creditórios, conforme descritos no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; a totalidade dos direitos creditórios decorrentes da integralização das Notas Comerciais, nos termos da Escritura de Emissão das Notas Comerciais, a serem pagos pela Fiduciante e a serem mantidos na Conta Centralizadora e liberados. (iv) Endosso dos Seguros: O endosso das apólices dos Seguros a serem realizados em favor da Emissora em garantia das Obrigações Garantidas. (v) Fundo de Despesa; (vi) Fiança prestador por: Calacatta Empreendimentos Imobiliários LTDA, Kallas	

Arkhes Incorporações e Construções LTDA. e a Kallas Incorporações e Construções S.A.

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

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 40
Volume na Data de Emissão: R\$ 360.000.000,00	Quantidade de ativos: 360000
Data de Vencimento: 18/09/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 0,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Livro de Registro de Debêntures nominativas da Cia constando a True como debenturista;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 67
Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000.000,00	Quantidade de ativos: 150000
Data de Vencimento: 15/09/2027	
Taxa de Juros: CDI + 1,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências: - Escritura de Emissão de Debêntures arquivada na JUCESP; - 1º Aditamento a Escritura de Emissão de Debêntures arquivada na JUCESP; - Cópia do Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Devedora constando a True como debenturista.

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

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 52
Volume na Data de Emissão: R\$ 133.770.000,00	Quantidade de ativos: 133770
Data de Vencimento: 15/08/2027	
Taxa de Juros: CDI + 0,88% a.a. na base 252.	

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Fiança prestada por Mercadolivre.com Atividades de Internet Ltda; e (ii) Garantia Corporativa: Notas Comerciais serão garantidas por meio do Carta de Garantia Corporativa, celebrado entre a MercadoLibre Inc., a Emitente e a Titular da Nota Comercial (Mercado Envios Serviços de Logística LTDA.), regido pelas leis do Estado de Nova Iorque, Estado Unidos da América (Carta de Garantia Corporativa ou Garantia Corporativa e, em conjunto com a Fiança, as Garantias).

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 75
Volume na Data de Emissão: R\$ 43.000.000,00	Quantidade de ativos: 43000
Data de Vencimento: 15/09/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 88
Volume na Data de Emissão: R\$ 35.000.000,00	Quantidade de ativos: 35000
Data de Vencimento: 05/09/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 1º Aditamento a Escritura de Emissão de Debêntures registrada na JUCESP e no RTD SP; - 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Ações devidamente registrado; - 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária devidamente registrado; - 2º Aditamento a Escritura de Emissão de Debêntures registrado no RTD SP; - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures no RTD SP; - Livro de Registro de Debentures Nominativas da Companhia constando a True como Debenturista	
Garantias: (i) Fiança prestada pelo Sr. Jorge Felipe Lemann e pela JFL Nações Unidas Empreendimento Imobiliários S.A.; (ii) 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; (iii)	

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, bem como com o CRI da 88ª Emissão da Securitizadora.

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

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

Garantias: (i) Seguro prestado pela AVLA Seguros Brasil S.A. contratado diretamente pela Securitizadora de forma a assegurar o pagamento dos CRI até o Limite Máximo de Cobertura, conforme regulado na Apólice de Seguro.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 44
Volume na Data de Emissão: R\$ 6.000,00	Quantidade de ativos: 6000
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade da Mirante da Praia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. bem como todos os frutos e rendimentos que venham a ser proveniente delas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matrícula nº 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de São José do Estado de Santa Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., FABIANO AREAIS PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 45
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 15/09/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis CAP-12: imóvel conforme descrição da matrícula 15.843 perante o Cartório do 3º Ofício do Registro de Imóveis de Manaus, Amazonas; (II) Alienação Fiduciária de Imóveis Construtora Capital: imóvel conforme descrição da matrícula 30.243 perante o Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba, SP; e (II) Fiança prestada pela Pacta Participações S.A., a CAP-12 Indaiatuba Empreendimentos Imobiliários LTDA. e o Sr. Pauderley Tomaz Avelino.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 61
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.000.000,00	Quantidade de ativos: 12000
Data de Vencimento: 20/10/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
<p>Inadimplementos no período: Pendências: - 2º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme deliberado em AGT realizada dia 17/10/2022; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóvel na matrícula dos imóveis alienados; - Cópia da matrícula 41.297 devidamente averbada a Alienação Fiduciária; - Laudo de Avaliação do imóvel sob a matrícula 41.297 elaborado previamente a operação</p>	
<p>Garantias: (i) Fiança prestada pelos Srs. Ivandro Geraldo de Souza e Vasco Jorge Rodrigues Soares; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel sob a matrícula nº 41.297 registrado no 2º Ofício de Registro de Imóveis de Joinville/SC; (iii) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos dos Contratos de Venda e Compra (na proporção indicada no(s) respectivo(s) Contrato(s) CF), que compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades comercializadas ou a serem comercializadas pela Devedora aos respectivos Adquirentes, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos e atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto nos Contratos de Venda e Compra, na periodicidade ali estabelecida, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Adquirentes por força dos Contratos de Venda e Compra, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Venda e Compra. (iv) Fundo de Despesas mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para o pagamento das Despesas da Operação (incluindo os tributos aplicáveis), sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro. (v) Fundo de Liquidez mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para cobrir a eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias por parte da Devedora e/ou de Garantidor(es) assumidas nos Documentos da Operação, sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro. (vi) Fundo de Obras cujos recursos serão integralmente utilizados para o reembolso de custos incorridos pela Devedora nas despesas imobiliárias relacionadas às obras do Empreendimento, conforme efetivamente executados em obra, sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro.</p>	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 71
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.765.611,79	Quantidade de ativos: 1500000
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: (ii) Fundo de Despesas: A Emissora constituirá na Conta do Patrimônio Separado, mediante a retenção dos recursos decorrentes da integralização dos CRI, um fundo de despesas no valor de R\$ 30.000,00 cujos recursos poderão ser utilizados para o pagamento das despesas da operação de emissão dos CRI	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 97
Volume na Data de Emissão: R\$ 102.000.000,00	Quantidade de ativos: 102000
Data de Vencimento: 15/10/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Promessa de Alienação Fiduciária de Equipamentos outorgada pela EVOLUA ENERGIA OPERACIONAL 2 SPE LTDA, de todos os equipamentos futuros que venham a ser titulados pela Cedente, relacionados a todas as Centrais implementadas ou a serem implementadas nos Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas outorgada pela Interveniente Anuente, na qualidade de sócia da EVOLUA ENERGIA OPERACIONAL 2 SPE LTDA, da totalidade das quotas representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Cedente; (iii) Alienação Fiduciária de Direitos da Superfície outorgada pela Cedente, da totalidade dos respectivos direitos de superfície sobre os Imóveis (a) objeto da matrícula nº 21.978, do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Manga/MG; (b) objeto da matrícula nº 35.760, do Ofício do 2º Registro de Imóveis de Montes Claros; (c) objeto da matrícula nº 97.121, do RGI Montes Claros, no local denominado Fazenda Açogue; (d) objeto da matrícula nº 92.929, do RGI Montes Claros, no local denominado Fazenda Vista Alegre; (e) objeto da matrícula nº 96.349, do RGI Montes Claros, no local denominado Fazenda Ibituruna; (f) objeto da matrícula nº 25.972, do Cartório de Registro de Imóveis de São Francisco; e (g) objeto da	

matrícula nº 57.592, do Cartório de Registro de Imóveis de Sete Lagoas; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios da totalidade dos recebíveis das Fiduciantes devidos por seus consorciados e/ou cooperados em razão de sua participação nas Fiduciantes e todos os (a) direitos e prerrogativas, presentes e futuros, devidos e a serem devidos com relação a (1) conta corrente nº 62550-8, agência nº 8541, mantida junto ao 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, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04, de titularidade do Consórcio ("Conta Vinculada Consórcio"); e (2) conta corrente nº 62549-0, agência nº 8541, mantida junto ao Agente Administrativo, de titularidade da Cooperativa ("Conta Vinculada Cooperativa"), todas movimentadas, única e exclusivamente pelo Agente Administrativo, com pleno consentimento da Fiduciária, nos termos do contrato de administração de contas a ser celebrado entre as Fiduciantes, o Agente Administrativo e a Fiduciária; e (b) todos os direitos creditórios, presentes e futuros, correspondentes aos recursos depositados e que vierem a ser depositados (independentemente de onde se encontrarem, inclusive, mas não se limitando a, enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária) em qualquer das Contas Vinculadas; e (v) Fiança prestada pela Andrade Gutierrez Participações S.A. e pela BMPI Infra S.A.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 153
Volume na Data de Emissão: R\$ 61.300.000,00	Quantidade de ativos: 61300
Data de Vencimento: 27/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 0,54% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 64
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 16/11/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5,65% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de titularidade das Fiduciantes, oriundos dos Contratos de Compra e Venda e dos recursos da Conta Vinculadas, devendo manter o Limite Mínimo de Direitos Creditórios de 60% (sessenta por cento) do Saldo Devedor do CRI; (ii) Fundo de Reserva: o fundo de reserva com montante mínimo de 2 (duas) parcelas de Valor de Principal e Juros Remuneratórios; e (iii) Aval prestado pelos: Rodolfo Augusto Pereira Nagao e BRN Holding Ltda.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 87
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 16/11/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 8,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Participações, 100% (cem por cento) das cotas de emissão do CHROMO LONGSTONE FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO ? CRÉDITO PRIVADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR; e (ii) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 84
Volume na Data de Emissão: R\$ 94.000.000,00	Quantidade de ativos: 94000
Data de Vencimento: 16/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis das matrículas nº 2.236, 23.398 e 17.772; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos da propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta da totalidade dos equipamentos descritos e caracterizados no Anexo I, incluindo todo e qualquer rendimento ou produto resultante da venda, permuta, arrendamento, locação, alienação ou disposição de quaisquer dos Equipamentos, exceto os rendimentos ou produtos cuja venda, permuta, arrendamento, locação, alienação ou disposição tenha sido autorizado pela Fiduciária, ou seja de qualquer forma realizado ou permitido de acordo do Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; e (iii) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios presentes e futuros, oriundos dos contratos comerciais,	

celebrados entre a Cedente Fiduciante e determinados clientes, conforme listados no Anexo III deste Contrato (?Contratos Cedidos Fiduciariamente?), incluindo todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações a este relacionado, bem como todos e quaisquer encargos, multas compensatórias.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 102
Volume na Data de Emissão: R\$ 28.000.000,00	Quantidade de ativos: 28000
Data de Vencimento: 23/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Cotas: alienação fiduciária sobre a totalidade das Cotas, de titularidade da You Inc. sobre 100% do capital social da Sociedade Manzanillo Empreendimento Imobiliário LTDA.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, sob as matrículas que compõem o Empreendimento após a aquisição por meio da Destinação de Recursos; (iii) Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas, após o Lançamento Comercial do Empreendimento sobre as matrículas desmembradas oriundas da Alienação Fiduciária de Imóvel; e (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis, (i) dos recebíveis futuros decorrentes da comercialização das Unidades ("Recebíveis"); (ii) do Sobejo; e (iii) de todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos créditos mencionados nos itens (i) e (ii) acima, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Cedente, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas à Cedente com relação aos créditos mencionados nos itens (i) e (ii) acima; e (v) Seguro Fiança, emitida por Pottencial Seguradora S.A., com validade de 12 de dezembro de 2022 até as 24 horas do dia 12 de dezembro de 2023.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 74
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 15/12/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Fiança prestada por Ticem Empreendimentos e Participações Ltda. e João Marcos Cegluskis; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, 87,88% (oitenta e sete inteiros e oitenta e oito centésimos por cento) do Imóvel sob matrícula 58.390, a fração ideal do Imóvel equivalente às futuras unidades imobiliárias listadas no Anexo - Unidades dos instrumentos de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a(s) Fiduciante(s) alienam e transferem fiduciariamente à Fiduciária, as Participações, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Participações, que decorram da emissão, do desdobramento, grupamento, conversão ou permutas das Participações, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações. (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a(s) Fiduciante(s), na qualidade de única(s) e legítima(s) proprietária(s) dos Direitos Creditórios, os quais encontram-se devidamente descritos e caracterizados no Anexo Lista de Direitos Creditórios cede(m) e transfere(m) bem como se compromete(m) a ceder e a transferir à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios. (v) Fundo de Despesas: A Operação contará com a garantia do Fundo de Despesas, mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para o pagamento das Despesas da Operação (incluindo os tributos aplicáveis), sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro. (vi) Fundo de Liquidez: Operação contará com a garantia do Fundo de Liquidez, mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para cobrir a eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias por parte da Devedora assumidas nos Documentos da Operação, sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro. (vii) Fundo de Obras: A Operação contará com a garantia do Fundo de Obras, mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos serão integralmente utilizados para o reembolso de custos incorridos pela Devedora nas despesas imobiliárias relacionadas às obras do Empreendimento, conforme efetivamente executados em obra, sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 58
Volume na Data de Emissão: R\$ 39.900.000,00	Quantidade de ativos: 39900

Data de Vencimento: 19/05/2037
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Fundo de Despesas: A Emissora constituirá o Fundo de Despesas, na Conta do Patrimônio Separado, por meio da retenção de parte do Preço de Aquisição, no valor de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais).

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 42
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 25/10/2027	
Taxa de Juros: CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel, por meio do qual serão alienados fiduciariamente os imóveis registrado sob as matrículas 39.561 e 39.559, ambos perante o Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus, no Estado do Amazonas. Devendo ser atendida a razão mínima de garantia de 140% sobre o Valor Total dos CRI; e (ii) Fiança: em garantia das Obrigações Garantidas e em favor da Emissora, outorgada por PACTA PARTICIPAÇÕES S.A e Sr. PAUDERLEY TOMAZ AVELINO por meio da Escritura de Emissão das Debêntures.	

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

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

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 85
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.470.000,00	Quantidade de ativos: 100470
Data de Vencimento: 15/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 1,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias para os Créditos Imobiliários, conseqüentemente, para os CRI.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 108
Volume na Data de Emissão: R\$ 170.000.000,00	Quantidade de ativos: 170000
Data de Vencimento: 20/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Seguro: Prestado pela AVLA no valor máximo de R\$ 14.202.285,19 para caso (a) o Fundo de Reserva fique, a qualquer momento, inferior ao Valor de Recomposição do Fundo de Reserva; ou (b) não haja recursos suficientes para o pagamento da amortização dos CRI (?Sinistro?), o Seguro será acionado pela Emissora mediante envio de aviso de ocorrência de Sinistro, conforme modelo constante da Apólice de Seguro (?Aviso de Sinistro?) e a Seguradora deverá pagar, diretamente na Conta do Patrimônio Separado, em até 25 (vinte e cinco) dias corridos do Aviso de Sinistro, conforme procedimento descrito na Cláusula 9.2.3 do Termo de Securitização, (1) quando for o Sinistro previsto na alínea (a) acima, a diferença entre (i) o saldo do Fundo de Reserva; e (ii) o Valor de Recomposição	

do Fundo de Reserva; e (2) quando for o Sinistro previsto na alínea (b) acima, o montante devido à título de amortização dos CRI, ambos até o Limite Máximo de Cobertura.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 118
Volume na Data de Emissão: R\$ 120.000.000,00	Quantidade de ativos: 120000
Data de Vencimento: 15/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 3,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas: Percentual do capital social da SPE Windsor e/ou da SPE Jardim das Perdizes (II) Alienação Fiduciária de Imóveis: será outorgada pelas SPEs (III) Alienação Fiduciária de CEPAC de titularidade da Emissora e/ou de uma SPE Garantidora (IV) Fiança: Significam as fianças bancárias prestadas por uma das seguintes instituições financeiras, (1) Itaú Unibanco S.A.; (2) Banco Santander (Brasil) S.A.; (3) Banco Bradesco S.A.; (4) Banco ABC Brasil S/A; (5) Banco Safra S.A.; (6) Banco Votorantim S.A.; e/ou (7) quaisquer outras instituições financeiras com grau de classificação mínimo AA- ou equivalente. Sendo certo que, as Garantias deverão estar devidamente constituídas no prazo de até 24 (vinte e quatro) meses a contar da Data de Emissão. Os Contratos de Garantia serão levados a registro nos competentes cartórios nos prazos previstos nos respectivos documentos, nos termos da cláusula 6.1.1 da Escritura de Debênture.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 104
Volume na Data de Emissão: R\$ 90.000.000,00	Quantidade de ativos: 90000
Data de Vencimento: 16/11/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Fiduciante neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, até o pagamento e/ou cumprimento integral das Obrigações Garantidas, cede e transfere fiduciariamente, em garantia à Fiduciária, nos termos do presente Contrato, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta dos direitos creditórios todos e quaisquer direitos creditórios da	

Fiduciante, provenientes de determinados contratos de prestação de serviço celebrados com quaisquer dos clientes, ou empresas pertencentes ao grupo econômico desses clientes constantes do Anexo V ao presente Contrato, a serem listados no Anexo I ao presente Contrato incluindo a remuneração dos serviços prestados, encargos, indenizações e todos os demais direitos, presentes e futuros, a que a Fiduciante faça jus em decorrência dos Contratos de Clientes os direitos decorrentes da titularidade da Conta Vinculada bem como sobre quaisquer valores que venham a ser depositados e mantidos, inclusive em trânsito ou em processo de compensação bancária, na conta nº 1395-6, agência nº 0001-9, do Banco nº 310, de titularidade da Fiduciante, de movimentação restrita, mantida junto à Vortex Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 91
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 21/12/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 8,2248% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 126
Volume na Data de Emissão: R\$ 87.500.000,00	Quantidade de ativos: 87500
Data de Vencimento: 15/09/2025	
Taxa de Juros: 99% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 62
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 15/12/2032	
Taxa de Juros: 8,3572% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (I) Alienação Fiduciária de imóveis: Em garantia aliena os seguinte imóveis: (i) Auto Shopping, matrícula de nº 127.563, registrado no 1º registro de imóveis de Guarulhos/SP (ii) Outlet Premium Grande São Paulo, matrícula de nº 3.859, registrado no cartório de Registro de imóveis da comarca de Itaquaquecetuba/SP, (iii) Imigrantes e (iv) Bandeirantes (II) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: (i) dos Direitos Creditórios Auto Shopping; (ii) dos Direitos Creditórios Grande São Paulo, (iii) dos Direitos Creditórios Imigrantes, Direitos Creditórios Bandeirantes e (iv) dos Direitos Creditórios Shopping Maia (III) Hipoteca: Será feito a hipoteca do Shopping Maia

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 117
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 20/06/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: cede fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta, dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, compreendendo, mas não se limitando ao direito de receber todos e quaisquer valores que, efetivamente sejam devidos e exigíveis e pendentes de pagamento pela Neoenergia à Fiduciante, incluindo o direito a receber todas as indenizações em eventual rescisão do Contrato de Construção de Linha de Transmissão (II) Fiança: KRASIS PARTICIPAÇÕES S.A (III) Fundo de despesa: Com o valor inicial de R\$ 125.000,00 reais (IV) Fundo de reserva: Com o valor inicial de R\$ 1.970.510,42 reais	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 116
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.949.526,54	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 25/11/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 10,575% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: Em garantia do pagamento foi constituída Alienação Fiduciária de Imóvel, elencados na CCI. (II) Apólice de seguro: (i) Apólice de seguro DFI , nº 01.65.9187099, Proposta sob o nº	

6500002441 contratada pela emissora, (ii) Apólice de seguro MIP o, nº 01.61.9156989, Proposta sob o nº 6100001882, contrata pela emissora.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 127
Volume na Data de Emissão: R\$ 23.986.000,00	Quantidade de ativos: 23986
Data de Vencimento: 11/02/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de imóveis: A ser estabelecida no contrato de alienação fiduciária (II) Fundo de reserva: O valor de R\$ 453.634,55 reais	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 22
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 15/02/2027	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas a Fiduciante, neste ato, aliena fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretratável, à Fiduciária, a propriedade fiduciária dos Imóveis listados nos Anexos I e II dos Contratos de AFI (II) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada: Em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas e sem prejuízo das demais Garantias as Fiduciantes, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, cedem e prometem ceder fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta das contas correntes nº 6898452-4 e 3692428-9, agência 0001: (i) os recursos mantidos e/ou depositados nas Contas Vinculadas, (ii) todos os direitos e prerrogativas das Fiduciantes relativos à titularidade da Conta Vinculada, (iii) os direitos creditórios relativos a todos os boletos e ordens de pagamento emitidas pelas Fiduciantes para pagamento nas Contas Vinculadas (III) Fundo de Despesa: A Securitizadora reterá parta dos valores constituídos pela emissão dos CRI, cujo recursos serão utilizados para o pagamento das despesas da Operação de Securitização (IV) Fundo de Reserva: A Securitizadora reterá parta dos valores constituídos pela emissão dos	

CRI, cujos recursos deverão ser utilizados para pagamento das Obrigações Garantidas inadimplidas

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 134
Volume na Data de Emissão: R\$ 64.279.913,73	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 05/07/2029	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fundo de reserva: 1.800.557,81 milhões de reais (II) Fundo de despesa: 1.370.610,50 milhões de reais (II) Cessão Fiduciária: da totalidade dos respectivos Direitos Creditórios Imobiliários, representados em sua integralidade pelas CCI	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 142
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 11/06/2031	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 122
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 11/06/2031	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 143

Volume na Data de Emissão: R\$ 20.497.142,00	Quantidade de ativos: 20497142
Data de Vencimento: 27/02/2026	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval prestado por: Abrão Muszkat e You Inc Incorporadora e Participações S.A. (II) Fundo de reserva: Será utilizado para constituir o Fundo de Liquidez e reserva do Patrimônio Separado no valor inicial de 1.856.983,00 milhões de reais. (III) Alienação fiduciária de Unidades: A ser constituída no termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas. (IV) Alienação Fiduciária de Quota: Alienam fiduciariamente 100% das quotas (10 mil quotas) de titularidade da YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A e de ABRÃO MUSZKAT. (V) Cessão Fiduciária: A ser constituída no termos do Contrato de Cessão Fiduciária.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 154
Volume na Data de Emissão: R\$ 57.800.000,00	Quantidade de ativos: 57800
Data de Vencimento: 27/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 0,54% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 121
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 27/03/2028	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Prestado por ABRÃO MUSZKAT e YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A; (II) Alienação Fiduciária de Quotas: A ser constituída no Instrumento de Alienação Fiduciária de Quota; (III) Alienação Fiduciária de Terreno: A ser constituída no Instrumento de Alienação Fiduciária de Terreno; (IV) Alienação Fiduciária de Unidade: A ser constituída no Instrumento de Alienação	

Fiduciária de Unidade; (V) Cessão Fiduciária de Unidades: A ser constituída no Contrato de Cessão Fiduciária.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 138
Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00	Quantidade de ativos: 60000
Data de Vencimento: 31/03/2028	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os Recebíveis vincendos, listados no Anexo V do Contrato de Cessão Fiduciária, oriundos dos contratos de compra e venda de imóveis de titularidade das Fiduciantes que venham a ser comercializados a determinados clientes da Fiduciante, cujo pagamentos serão realizados junto das contas especificadas na cláusula II.IX (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Alienação Fiduciária do imóvel de matrícula 134.748, registrado no 2º Registro de Imóveis de Uberlândia/MG. (III) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Neylson de Oliveira Almeida, H.I. HOLDING DE PARTICIPAÇÕES S.A e Ednilson de Oliveira Almeida.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 105
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.000.000,00	Quantidade de ativos: 18000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 12,6825% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: FREDERICO LUIZ BOBBIO LIMA e MARIA CECILIA ZON RODY ROGERIO; (II) Fundo de Obras: No valor inicial de 2.008.922,09 milhões de reais; (III) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente o imóvel de matrícula 9.856, registrado no Cartório de Ofício Único de Justiça de Armação de Búzios/RJ, descrito no Anexo I.A do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como as unidades autônomas, descritas no no Anexo I.B do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (IV) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienação fiduciária de 50% das Quotas, do Capital Social da devedora, de titularidade da DESIGN PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. 50% das Quotas equivalem a 6.103.655,00 milhões de	

Quotas, perfazendo o valor de 6.103.655,00 milhões de reais, aliena ainda todos os rendimentos, frutos, valores e provento que forem atribuídos às Quotas e todas as quotas adicionais que forem atribuídas às Fiduciante. (V) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os Direitos Creditórios oriundos das vendas futuras das Unidades Autônomas do Empreendimento, descrito no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 130
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciária o imóvel descrito no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, sendo ele o imóvel de Matrícula nº 60.901, registrado no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Piçarras/SC, bem como todos os proveitos e frutos oriundos desse imóvel.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 146
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.674.000,00	Quantidade de ativos: 20674
Data de Vencimento: 20/03/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cartão de Fiança Bancária: Será garantido por Carta de Fiança Bancária nº 639.075-1 emitida pelo Banco Safra, no valor de 17.707.140,46 milhões de reais, Carta de Fiança Bancária nº 10042301008000 emitida pelo Banco Itaú Unibanco no valor de 23.382.206,00 milhões de reais e Carta de Fiança Bancária nº 641.497-8 emitida pelo Banco Safra, no valor de 4.298.049,84 milhões de reais, perfazendo o valor total de 45.387.396,30 milhões de reais.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 151

Volume na Data de Emissão: R\$ 48.845.000,00	Quantidade de ativos: 48845
Data de Vencimento: 16/06/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a totalidade dos ativos das conta 66149-5, de titularidade da Tenda Negócios e conta 66148-7 de titularidade da Construtora Tenda, todas nas agência 8541, livre e desimpedidos de qualquer pendência ou ônus, bem como de todos os direitos e privilégios ou garantias que estejam ou venham a ser atrelados aos ativos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 157
Volume na Data de Emissão: R\$ 68.798.000,00	Quantidade de ativos: 68798
Data de Vencimento: 16/06/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a totalidade dos ativos das conta 66149-5, de titularidade da Tenda Negócios e conta 66148-7 de titularidade da Construtora Tenda, todas nas agência 8541, livre e desimpedidos de qualquer pendência ou ônus, bem como de todos os direitos e privilégios ou garantias que estejam ou venham a ser atrelados aos ativos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 177
Volume na Data de Emissão: R\$ 62.000.000,00	Quantidade de ativos: 62000
Data de Vencimento: 11/06/2026	
Taxa de Juros: 102% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 166

Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 15/06/2026	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Prestada pelos fiadores, sendo eles: Verticale Desenvolvimento Imobiliário S.A., Waill Esteves de Oliveira Junior, Murilo Marchesini Esteves De Oliveira, DPM Participações e Administradora Patrimonial Ltda, Carlos Eduardo Ortiz Jimenez e Maria Vitoria Ortiz Jimenez; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena em garantia a posse e a propriedade do imóvel de matrícula nº 94.567, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha e de propriedade da Vértice Caieiras; (III) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena fiduciariamente as participações da sociedade que vão representar 100% do Capital, bem como todas as quotas que forem incluídas ao capital social. (IV) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a posse e a propriedade dos Direitos Creditórios descritos no Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária, assim como os frutos, rendimentos e vantagens vinculado a esses Créditos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 174
Volume na Data de Emissão: R\$ 53.750.000,00	Quantidade de ativos: 53750
Data de Vencimento: 27/06/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena Fiduciariamente (i) 691.828 mil cotas de propriedade da HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, bem como 160.904 mil cotas de titularidade do SHOPPING WEST PLAZA FUNDO DE INESTIMENTO IMOBILIÁRIO e 10.793 mil cotas de propriedade da o HEDGE FLORIPA SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO. (ii) promete alienar a partir de 23/06/2023 as cotas que forem atribuídas a alienante; (II) Cessão de Rendimentos: Cede fiduciariamente os Direitos Econômicos e os valores que sejam oriundos das cotas alienadas, cede ainda 25% das vantagens que decorram da participação do cedente no Shopping Jardim Sul e 12,5% dos Direito Econômicos e valores que forem frutos da sua participação no Shopping West Plaza; (III) Fundo de Despesa;	

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

Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 196
Volume na Data de Emissão: R\$ 53.570.000,00	Quantidade de ativos: 53570
Data de Vencimento: 27/06/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena Fiduciariamente (i) 691.828 mil cotas de propriedade da HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, bem como 160.904 mil cotas de titularidade do SHOPPING WEST PLAZA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO e 10.793 mil cotas de propriedade da o HEDGE FLORIPA SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO. (ii) promete alienar a partir de 23/06/2023 as cotas que forem atribuídas a alienante; (II) Cessão de Rendimentos: Cede fiduciariamente os Direitos Econômicos e os valores que sejam oriundos das cotas alienadas, cede ainda 25% das vantagens que decorram da participação do cedente no Shopping Jardim Sul e 12,5% dos Direito Econômicos e valores que forem frutos da sua participação no Shopping West Plaza;</p>	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 197
Volume na Data de Emissão: R\$ 53.570.000,00	Quantidade de ativos: 53570
Data de Vencimento: 27/06/2033	
Taxa de Juros: CDI + 2,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena Fiduciariamente (i) 691.828 mil cotas de propriedade da HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, bem como 160.904 mil cotas de titularidade do SHOPPING WEST PLAZA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO e 10.793 mil cotas de propriedade da o HEDGE FLORIPA SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO. (ii) promete alienar a partir de 23/06/2023 as cotas que forem atribuídas a alienante; (II) Cessão de Rendimentos: Cede fiduciariamente os Direitos Econômicos e os valores que sejam oriundos das cotas alienadas, cede ainda 25% das vantagens que decorram da participação do cedente no Shopping Jardim Sul e 12,5% dos Direito Econômicos e valores que forem frutos da sua participação no Shopping West Plaza</p>	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 198
Volume na Data de Emissão: R\$ 53.750.000,00	Quantidade de ativos: 53750
Data de Vencimento: 27/06/2033	
Taxa de Juros: CDI + 2,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena Fiduciariamente (i) 691.828 mil cotas de propriedade da HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, bem como 160.904 mil cotas de titularidade do SHOPPING WEST PLAZA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO e 10.793 mil cotas de propriedade da o HEDGE FLORIPA SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO. (ii) promete alienar a partir de 23/06/2023 as cotas que forem atribuídas a alienante; (II) Cessão de Rendimentos: Cede fiduciariamente os Direitos Econômicos e os valores que sejam oriundos das cotas alienadas, cede ainda 25% das vantagens que decorram da participação do cedente no Shopping Jardim Sul e 12,5% dos Direitos Econômicos e valores que forem frutos da sua participação no Shopping West Plaza; (III) Fundo de Despesa;</p>	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 153
Volume na Data de Emissão: R\$ 150.800.000,00	Quantidade de ativos: 150800
Data de Vencimento: 27/03/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10,06% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 23
Volume na Data de Emissão: R\$ 2.185.615,39	Quantidade de ativos: 1000000
Data de Vencimento: 26/04/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Quotas constituída pela Oceania, a Vista ao Mar Participações Ltda., e a Progetto Investimentos Imobiliários Ltda. sobre a totalidade das quotas de emissão da Leda; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis do respectivo Lote, em garantia ao saldo devedor do respectivo CCV, sendo que referida garantia ainda não foi registrada na matrícula do referido Lote. Em razão da Cessão de Créditos contratada nos termos do Contrato de Cessão, a Emitente sub-rogar-se-á automaticamente, em caráter irrevogável e irretratável, em todos os direitos relativos às garantias estipuladas nos CCV, em especial a alienação fiduciária dos Lotes ali pactuada, observada a necessidade de averbação, conforme detalhado no Contrato de Cessão; (iii) Cessão Fiduciária sobre a totalidade dos Direitos Creditórios (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) que venham a existir no futuro em decorrência da comercialização dos Lotes Estoque, conforme listados no Contrato de Cessão Fiduciária, ou que vierem a integrar o estoque da Cedente; (iii) Fiança prestada pela Sra. Andrea Garziera, pelo Sr. Pietro Eduardo Terto Garziera, pelo Sr. Leonardo Terto Garziera e pelo Sr. Emmanuel Soares Brito Junior; (iv) Coobrigação pela Oceania 1942 Investimentos LTDA.; (v) Aval prestado pela Sra. Andrea Garziera, pelo Sr. Pietro Eduardo Terto Garziera, pelo Sr. Leonardo Terto Garziera, pelo Sr. Emmanuel Soares Brito Junior e pela Oceania 1942 Investimentos LTDA.; (vi) Fundo de Liquidez cujos recursos poderão ser utilizados para pagamento das obrigações pecuniárias dos Adquirentes, das Sociedades e/ou dos Fiadores, em caso de inadimplemento; e (vii) Fundo de Despesas cujos recursos poderão ser utilizados para o cumprimento de eventuais despesas em decorrência da manutenção do Patrimônio Separado. (viii) Alienações Fiduciárias de Quotas constituída pela Vista ao Mar e a Itaparica 2045 S.R.L. sobre a totalidade das quotas de emissão da Oceania.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 7
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.269.467,60	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 20/12/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Apólices de Seguro DFI nº 01.65.9187099, Proposta sob o nº 6500002441, por averbação contratada pela Emissora, com auxílio do Agente de Cobrança, para cobrir os Contratos Imobiliários vinculados aos Créditos Imobiliários contra incêndio, raio, explosão, vendaval, desmoronamento total, desmoronamento parcial (assim entendido a destruição ou desabamento de paredes, vigas ou outro elemento estrutural), ameaça de desmoronamento (devidamente comprovada), destelhamento, inundação ou	

alagamento (ainda que decorrente de chuva), vinculando, assim, o respectivo Devedor como segurado, nos termos dos respectivos Contratos Imobiliários vinculados, com a finalidade de garantir a preservação da garantia de alienação fiduciária dos Créditos Imobiliários em caso de danos físicos do imóvel. Os valores referentes aos respectivos prêmios devera o ser pagos pela Securitizadora com recursos do Patrimônio Separado, sendo que os Devedores realizam o pagamento individual do premio para a Securitizadora, por meio de boleto banca rio e/ou outro documento de cobrança enviado mensalmente para o pagamento da parcela mensal Créditos Imobiliários vinculados; e (iii) Apólices de Seguro MIP nº 01.61.9156989, Proposta sob o nº 6100001882, por averbação contratada pela Emissora, com auxílio do Agente de Cobrança, para cobrir os Contratos Imobiliários vinculados aos Créditos Imobiliários contra riscos de morte, invalidez permanente total causada por acidente, e invalidez laborativa permanente total por doença (ILPD), vinculando, assim, o respectivo Devedor como segurado, nos termos dos respectivos Contratos Imobiliários vinculados, com a finalidade de garantir o fluxo financeiro dos pagamentos dos Créditos Imobiliários em caso de morte ou invalidez permanente do Devedor. Os valores referentes aos respectivos prêmios devera o ser pagos pela Securitizadora com recursos do Patrimônio Separado, sendo que os Devedores realizam o pagamento individual do premio para a Securitizadora, por meio de boleto banca rio e/ou outro documento de cobrança enviado mensalmente para o pagamento da parcela mensal dos Créditos Imobiliários vinculados.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 10
Volume na Data de Emissão: R\$ 21.500,00	Quantidade de ativos: 21500
Data de Vencimento: 16/06/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval prestado pelo Sr. Carlos Luciano Martins Ribeiro, Sra. Ednara de Oliveira Martins Braga e Silva e Sra. Patrícia Auxiliadora de Oliveira Martins Sepúlveda; e (II) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios de sua titularidade seja matriz ou filiais decorrentes de: (a) a Agenda de Pagamentos, observado o limite das Unidades de Recebíveis; (b) os Recebíveis de Cartões, observado o limite das Unidades de Recebíveis; (c) as Unidades de Recebíveis; (d) as Unidades de Recebíveis Depositadas; (e) as Contas Vinculadas; e (f) os rendimentos provenientes dos Investimentos Permitidos nos termos do Contrato de Depositário;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

Série: 2	Emissão: 34
Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000.000,00	Quantidade de ativos: 150000
Data de Vencimento: 15/06/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 7,7459% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Fiança prestada pelo Hospital Care Caledonia S.A.; pelo Hospital São Lucas S.A. e pelo São Lucas Ribeirinha S.A.;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 6
Volume na Data de Emissão: R\$ 13.500.000,00	Quantidade de ativos: 13500
Data de Vencimento: 15/06/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD SP; - Atos Societários da Devedora devidamente arquivados na Junta Comercia; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD SP;	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Plaenge Participações S.A., pelo Sr. Alexandre Dores Fabian, Carlos Roberto da Silva Melquiades, Evaldo Florindo Medina Fabian, Ézaro Medina Fabian, Fernando Dores Fabian e Mário Koji Numara; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, presentes e futuros, oriundos de 19% (dezenove por cento) de cada Contrato de Venda e Compra relacionado às Unidades do Empreendimento. Esses direitos creditórios compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades comercializadas ou a serem comercializadas pela Devedora aos respectivos Adquirentes, na proporção acima, e na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos, atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto no respectivo Contrato de Venda e Compra, na periodicidade ali estabelecida, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Adquirentes por força dos Contratos de Venda e Compra (limitados à proporção acima), incluindo os respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Venda e Compra; (iii) Fundo de Despesas mantido na Conta do Patrimônio Separado, para fazer frente às Despesas da Operação; (iv) Fundo de Liquidez mantido na Conta do Patrimônio Separado, que conterà recursos necessários para fazer frente às obrigações de pagamento de Remuneração das Devedoras durante a Operação.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.433.902,00	Quantidade de ativos: 17433902
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 69
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 21/07/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 1º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures arquivadas na JUCESP; - Escritura de Emissão de Debêntures registrada no RTD SP.	
Garantias: (i) Fiança, tem como fiadora a WT PARTICIPAÇÕES LTDA. (ii) Cessão Fiduciária: de titularidade da Devedora, originados no âmbito do Compromisso de Venda e Compra, relacionados à Parcela Habite-se, bem como respectiva atualização monetária, remuneração, encargos e quaisquer outros acessórios devidos no âmbito do Compromisso de Venda e Compra, conforme formalizada pelos Contratos de Cessão Fiduciária.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 52
Volume na Data de Emissão: R\$ 366.230.000,00	Quantidade de ativos: 366230
Data de Vencimento: 15/08/2029	

Taxa de Juros: IPCA + 6,4124% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Fiança prestada por MercadoLivre.com Atividades de Internet Ltda; e (ii) Garantia Corporativa: Notas Comerciais serão garantidas por meio do Carta de Garantia Corporativa, celebrado entre a MercadoLibre Inc., a Emitente e a Titular da Nota Comercial (Mercado Envios Serviços de Logística LTDA.), regido pelas leis do Estado de Nova Iorque, Estado Unidos da América (Carta de Garantia Corporativa ou Garantia Corporativa e, em conjunto com a Fiança, as Garantias).

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 75
Volume na Data de Emissão: R\$ 57.000.000,00	Quantidade de ativos: 57000
Data de Vencimento: 15/09/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 6,8301% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 102
Volume na Data de Emissão: R\$ 28.000.000,00	Quantidade de ativos: 28000
Data de Vencimento: 23/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Cotas: alienação fiduciária sobre a totalidade das Cotas, de titularidade da You Inc. sobre 100% do capital social da Sociedade Manzanillo Empreendimento Imobiliário LTDA.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, sob as matrículas que compoõem o Empreendimento após a aquisição por meio da Destinação de Recursos; (iii) Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas, após o Lançamento Comercial do Empreendimento sobre as matrículas desmembradas oriundas da Alienação Fiduciária de Imóvel; e (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis, (i) dos recebíveis futuros decorrentes da comercialização das Unidades ("Recebíveis"); (ii) do Sobejo; e (iii) de todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos créditos mencionados nos	

itens (i) e (ii) acima, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Cedente, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas à Cedente com relação aos créditos mencionados nos itens (i) e (ii) acima; e (v) Seguro Fiança, emitida por Pottencial Seguradora S.A., com validade de 12 de dezembro de 2022 até as 24 horas do dia 12 de dezembro de 2023.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 70
Volume na Data de Emissão: R\$ 33.500.000,00	Quantidade de ativos: 33500
Data de Vencimento: 17/12/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 7,6541% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: a ser constituída pela Devedora em favor da Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, em garantia das Obrigações Garantidas: (i) dos Direitos Creditórios; (ii) dos direitos sobre a Conta Vinculada e sobre os saldos positivos da Conta Vinculada, na qual serão depositados os Direitos Creditórios; (iii) dos demais valores creditados ou depositados na Conta Vinculada, inclusive valores objeto de ordens de pagamento, investimentos ou eventuais ganhos e rendimentos oriundos de investimentos realizados com os valores depositados na Conta Vinculada, assim como o produto do resgate ou da alienação de referidos investimentos, os quais passarão a integrar automaticamente a Cessão Fiduciária, independentemente de onde se encontrarem, mesmo que em trânsito ou em processo de compensação bancária; (iv) dos demais direitos principais e acessórios, atuais ou futuros, recebidos na Conta Vinculada; e (v) dos bens, ativos ou qualquer outro tipo de investimento realizados com o emprego dos recursos mencionados nos itens (ii) a (iv), acima, inclusive rendimentos, direitos ou bens dele derivados ou neles referenciados.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 85
Volume na Data de Emissão: R\$ 79.530.000,00	Quantidade de ativos: 79530
Data de Vencimento: 15/12/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7,8381% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: Não foram constituídas garantias para os Créditos Imobiliários, conseqüentemente, para os CRI.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 108
Volume na Data de Emissão: R\$ 170.000.000,00	Quantidade de ativos: 170000
Data de Vencimento: 20/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Seguro: Prestado pela AVLA no valor máximo de R\$ 14.202.285,19 para caso (a) o Fundo de Reserva fique, a qualquer momento, inferior ao Valor de Recomposição do Fundo de Reserva; ou (b) não haja recursos suficientes para o pagamento da amortização dos CRI (?Sinistro?), o Seguro será acionado pela Emissora mediante envio de aviso de ocorrência de Sinistro, conforme modelo constante da Apólice de Seguro (?Aviso de Sinistro?) e a Seguradora deverá pagar, diretamente na Conta do Patrimônio Separado, em até 25 (vinte e cinco) dias corridos do Aviso de Sinistro, conforme procedimento descrito na Cláusula 9.2.3 do Termo de Securitização, (1) quando for o Sinistro previsto na alínea (a) acima, a diferença entre (i) o saldo do Fundo de Reserva; e (ii) o Valor de Recomposição do Fundo de Reserva; e (2) quando for o Sinistro previsto na alínea (b) acima, o montante devido à título de amortização dos CRI, ambos até o Limite Máximo de Cobertura.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 71
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.866.875,98	Quantidade de ativos: 786687598
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: (ii) Fundo de Despesas: A Emissora constituirá na Conta do Patrimônio Separado, mediante a retenção dos recursos decorrentes da integralização dos CRI, um fundo de despesas no valor de R\$ 30.000,00 cujos recursos poderão ser utilizados para o pagamento das despesas da operação de emissão dos CRI	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 91
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 21/12/2034	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 62
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 15/12/2032	
Taxa de Juros: 8,3467% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: (I) Alienação Fiduciária de imóveis: Em garantia aliena os seguinte imóveis: (i) Auto Shopping, matrícula de nº 127.563, registrado no 1º registro de imóveis de Guarulhos/SP (ii) Outlet Premium Grande São Paulo, matrícula de nº 3.859, registrado no cartório de Registro de imóveis da comarca de Itaquaquecetuba/SP, (iii) Imigrantes e (iv) Bandeirantes (II) Cessão Fiduciária de Direito Creditórios: (i) dos Direitos Creditórios Auto Shopping; (ii) dos Direitos Creditórios Grande São Paulo, (iii) dos Direitos Creditórios Imigrantes, Direitos Creditórios Bandeirantes e (iv) dos Direitos Creditórios Shopping Maia (III) Hipoteca: Será feito a hipoteca do Shopping Maia</p>	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 116
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.300.000,00	Quantidade de ativos: 3300
Data de Vencimento: 25/11/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 14,7176% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: Em garantia do pagamento foi constituída Alienação Fiduciária de Imóvel, elencados na CCI. (II) Apólice de seguro: (i) Apólice de seguro DFI , nº 01.65.9187099, Proposta sob o nº</p>	

6500002441 contratada pela emissora, (ii) Apólice de seguro MIP o, nº 01.61.9156989, Proposta sob o nº 6100001882, contrata pela emissora.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 22
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 15/02/2030	
Taxa de Juros: CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas a Fiduciante, neste ato, aliena fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretroatável, à Fiduciária, a propriedade fiduciária dos Imóveis listados nos Anexos I e II dos Contratos de AFI (II) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada: Em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas e sem prejuízo das demais Garantias as Fiduciantes, neste ato, em caráter irrevogável e irretroatável, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, cedem e prometem ceder fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta das contas correntes nº 6898452-4 e 3692428-9, agência 0001: (i) os recursos mantidos e/ou depositados nas Contas Vinculadas, (ii) todos os direitos e prerrogativas das Fiduciantes relativos à titularidade da Conta Vinculada, (iii) os direitos creditórios relativos a todos os boletos e ordens de pagamento emitidas pelas Fiduciantes para pagamento nas Contas Vinculadas (III) Fundo de Despesa: A Securitizadora reterá parta dos valores constituídos pela emissão dos CRI, cujo recursos serão utilizados para o pagamento das despesas da Operação de Securitização (IV) Fundo de Reserva: A Securitizadora reterá parta dos valores constituídos pela emissão dos CRI, cujos recursos deverão ser utilizados para pagamento das Obrigações Garantidas inadimplidas</p>	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 134
Volume na Data de Emissão: R\$ 27.548.534,46	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 05/07/2029	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (I) Fundo de reserva: 1.800.557,81 milhões de reais (II) Fundo de despesa: 1.370.610,50 milhões de reais (II) Cessão Fiduciária: da totalidade dos respectivos Direitos Creditórios Imobiliários, representados em sua integralidade pelas CCI

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 142
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 11/06/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 11,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 122
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 11/06/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 11,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 154
Volume na Data de Emissão: R\$ 142.100.000,00	Quantidade de ativos: 142400
Data de Vencimento: 27/03/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10,06% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 146
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.466.000,00	Quantidade de ativos: 12466
Data de Vencimento: 20/03/2035	

Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 360.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Cartão de Fiança Bancária: Será garantido por Carta de Fiança Bancária nº 639.075-1 emitida pelo Banco Safra, no valor de 17.707.140,46 milhões de reais, Carta de Fiança Bancária nº 10042301008000 emitida pelo Banco Itaú Unibanco no valor de 23.382.206,00 milhões de reais e Carta de Fiança Bancária nº 641.497-8 emitida pelo Banco Safra, no valor de 4.298.049,84 milhões de reais, perfazendo o valor total de 45.387.396,30 milhões de reais.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 127
Volume na Data de Emissão: R\$ 21.300.721,03	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 12/07/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de imóveis: A ser estabelecida no contrato de alienação fiduciária (II) Fundo de reserva: O valor de R\$ 453.634,55 reais	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 151
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.027.000,00	Quantidade de ativos: 5027
Data de Vencimento: 16/06/2028	
Taxa de Juros: 12,094% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a totalidade dos ativos das conta 66149-5, de titularidade da Tenda Negócios e conta 66148-7 de titularidade da Construtora Tenda, todas nas agência 8541, livre e desimpedidos de qualquer pendência ou ônus, bem como de todos os direitos e privilégios ou garantias que estejam ou venham a ser atrelados aos ativos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 157

Volume na Data de Emissão: R\$ 17.423.000,00	Quantidade de ativos: 17423
Data de Vencimento: 16/06/2028	
Taxa de Juros: 12,0094% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a totalidade dos ativos das conta 66149-5, de titularidade da Tenda Negócios e conta 66148-7 de titularidade da Construtora Tenda, todas nas agência 8541, livre e desimpedidos de qualquer pendência ou ônus, bem como de todos os direitos e privilégios ou garantias que estejam ou venham a ser atrelados aos ativos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 177
Volume na Data de Emissão: R\$ 21.000.000,00	Quantidade de ativos: 21000
Data de Vencimento: 13/06/2028	
Taxa de Juros: 105% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 166
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.500.000,00	Quantidade de ativos: 8500
Data de Vencimento: 15/06/2026	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Prestada pelos fiadores, sendo eles: Verticale Desenvolvimento Imobiliário S.A., Waill Esteves de Oliveira Junior, Murilo Marchesini Esteves De Oliveira, DPM Participações e Administradora Patrimonial Ltda, Carlos Eduardo Ortiz Jimenez e Maria Vitoria Ortiz Jimenez; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena em garantia a posse e a propriedade do imóvel de matrícula nº 94.567, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha e de propriedade da Vértice Caieiras; (III) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena fiduciariamente as participações da sociedade que vão representar 100% do Capital, bem como todas as quotas que forem incluídas ao capital social. (IV) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a posse e a propriedade	

dos Direitos Creditórios descritos no Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária, assim como os frutos, rendimentos e vantagens vinculado a esses Créditos.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.433.902,00	Quantidade de ativos: 17433902
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 116
Volume na Data de Emissão: R\$ 55.691.092,93	Quantidade de ativos: 5000
Data de Vencimento: 24/11/2042	
Taxa de Juros: PRE + 14,7176% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: Em garantia do pagamento foi constituída Alienação Fiduciária de Imóvel, elencados na CCI. (II) Apólice de seguro: (i) Apólice de seguro DFI , nº 01.65.9187099, Proposta sob o nº 6500002441 contratada pela emissora, (ii) Apólice de seguro MIP o, nº 01.61.9156989, Proposta sob o nº 6100001882, contrata pela emissora.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 71
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.655.244,43	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 15/03/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 252.	

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: (ii) Fundo de Despesas: A Emissora constituirá na Conta do Patrimônio Separado, mediante a retenção dos recursos decorrentes da integralização dos CRI, um fundo de despesas no valor de R\$ 30.000,00 cujos recursos poderão ser utilizados para o pagamento das despesas da operação de emissão dos CRI

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 146
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.752.000,00	Quantidade de ativos: 17752
Data de Vencimento: 20/03/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cartão de Fiança Bancária: Será garantido por Carta de Fiança Bancária nº 639.075-1 emitida pelo Banco Safra, no valor de 17.707.140,46 milhões de reais, Carta de Fiança Bancária nº 10042301008000 emitida pelo Banco Itaú Unibanco no valor de 23.382.206,00 milhões de reais e Carta de Fiança Bancária nº 641.497-8 emitida pelo Banco Safra, no valor de 4.298.049,84 milhões de reais, perfazendo o valor total de 45.387.396,30 milhões de reais.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 166
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.500.000,00	Quantidade de ativos: 3500
Data de Vencimento: 15/06/2026	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Prestada pelos fiadores, sendo eles: Verticale Desenvolvimento Imobiliário S.A., Waill Esteves de Oliveira Junior, Murilo Marchesini Esteves De Oliveira, DPM Participações e Administradora Patrimonial Ltda, Carlos Eduardo Ortiz Jimenez e Maria Vitoria Ortiz Jimenez; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena em garantia a posse e a propriedade do imóvel de matrícula nº 94.567, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha e de propriedade da Vértice Caieiras; (III) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena fiduciariamente as participações da sociedade que vão	

representar 100% do Capital, bem como todas as quotas que forem incluídas ao capital social. (IV) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a posse e a propriedade dos Direitos Creditórios descritos no Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária, assim como os frutos, rendimentos e vantagens vinculado a esses Créditos.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.433.902,00	Quantidade de ativos: 1743390
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 146
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.717.000,00	Quantidade de ativos: 12717
Data de Vencimento: 20/03/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cartão de Fiança Bancária: Será garantido por Carta de Fiança Bancária nº 639.075-1 emitida pelo Banco Safra, no valor de 17.707.140,46 milhões de reais, Carta de Fiança Bancária nº 10042301008000 emitida pelo Banco Itaú Unibanco no valor de 23.382.206,00 milhões de reais e Carta de Fiança Bancária nº 641.497-8 emitida pelo Banco Safra, no valor de 4.298.049,84 milhões de reais, perfazendo o valor total de 45.387.396,30 milhões de reais.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 166

Volume na Data de Emissão: R\$ 2.000.000,00	Quantidade de ativos: 2000
Data de Vencimento: 15/06/2026	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Prestada pelos fiadores, sendo eles: Verticale Desenvolvimento Imobiliário S.A., Waill Esteves de Oliveira Junior, Murilo Marchesini Esteves De Oliveira, DPM Participações e Administradora Patrimonial Ltda, Carlos Eduardo Ortiz Jimenez e Maria Vitoria Ortiz Jimenez; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena em garantia a posse e a propriedade do imóvel de matrícula nº 94.567, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha e de propriedade da Vértice Caieiras; (III) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena fiduciariamente as participações da sociedade que vão representar 100% do Capital, bem como todas as quotas que forem incluídas ao capital social. (IV) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a posse e a propriedade dos Direitos Creditórios descritos no Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária, assim como os frutos, rendimentos e vantagens vinculado a esses Créditos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 34.867.805,00	Quantidade de ativos: 34867805
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	Emissão: 146
Volume na Data de Emissão: R\$ 19.500.000,00	Quantidade de ativos: 19500
Data de Vencimento: 20/01/2038	

Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 360.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Cartão de Fiança Bancária: Será garantido por Carta de Fiança Bancária nº 639.075-1 emitida pelo Banco Safra, no valor de 17.707.140,46 milhões de reais, Carta de Fiança Bancária nº 10042301008000 emitida pelo Banco Itaú Unibanco no valor de 23.382.206,00 milhões de reais e Carta de Fiança Bancária nº 641.497-8 emitida pelo Banco Safra, no valor de 4.298.049,84 milhões de reais, perfazendo o valor total de 45.387.396,30 milhões de reais.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 6	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.584.551,00	Quantidade de ativos: 9584551
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 7	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.551.703,00	Quantidade de ativos: 8551703
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 8	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.551.703,00	Quantidade de ativos: 8551703
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 9	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.551.703,00	Quantidade de ativos: 8551703
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 9	Emissão: 44
Volume na Data de Emissão: R\$ 32.100.000,00	Quantidade de ativos: 32100
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 20% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente

Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade da Mirante da Praia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. bem como todos os frutos e rendimentos que venham a ser proveniente delas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matrícula nº 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de São José do Estado de Santa Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., FABIANO AREAIS PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 10

Emissão: 53

Volume na Data de Emissão: R\$ 17.103.406,00

Quantidade de ativos: 17103406

Data de Vencimento: 28/12/2026

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

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 11

Emissão: 53

Volume na Data de Emissão: R\$ 9.063.130,00

Quantidade de ativos: 9063130

Data de Vencimento: 28/12/2026

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

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão

Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 12	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.108.014,00	Quantidade de ativos: 8108014
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 13	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.108.014,00	Quantidade de ativos: 8108014
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 14	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.108.014,00	Quantidade de ativos: 8108014
Data de Vencimento: 28/12/2026	

Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 15	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.216.029,00	Quantidade de ativos: 16216029
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 16	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.858.420,00	Quantidade de ativos: 7858420
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 17	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.007.061,00	Quantidade de ativos: 7007061
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 18	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.007.061,00	Quantidade de ativos: 7007061
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 19	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.007.061,00	Quantidade de ativos: 7007061
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 20	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 14.014.124,00	Quantidade de ativos: 14014124
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 33	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 275.000.000,00	Quantidade de ativos: 275
Data de Vencimento: 26/09/2026	
Taxa de Juros: TR + 9,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 93	Emissão: 93
Volume na Data de Emissão: R\$ 14.800.000,00	Quantidade de ativos: 14800
Data de Vencimento: 16/11/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9,4% a.a. na base 252.	

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Fiança prestada por: Labor Desenvolvimento, Labor Engenharia, Igor Malfera e José Marfará; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: A alienação fiduciária representa por este instrumento recairá sobre a fração ideal do imóvel objeto da matrícula 1488 do 8º Oficial do Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG equivalente à área total das unidades individualizadas listadas no Anexo. (iii) Alienação Fiduciária de Participações de 100% das quotas da Sociedade MMC LOURDES BAHIA INCORPORAÇÕES SPE LTDA.; (iv) Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios Compromissados e Existentes, referente aos instrumentos de venda ou promessa de venda de Unidades, tais contatos estão devidamente identificados no "Anexo - Direitos Creditórios"; (vi) Fundo de Reserva. A Operação contará com a garantia do Fundo de Despesas, mantido na Conta da Operação, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para o pagamento das Despesas da Operação (incluindo os tributos aplicáveis), sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro.

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

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 305	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 35.500.000,00	Quantidade de ativos: 35500
Data de Vencimento: 15/08/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Renovação do Seguro da AF de Equipamentos (última vigência 03.2022)	

Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) a Alienação Fiduciária de Equipamentos; e (iv) a Cessão Fiduciária de Recebíveis sendo esta última compartilhada entre os CRI 304, 305 e 399 da True.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 347	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 16/04/2025	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Consolidadas: - Cópia do Aditamento Semestral da Cessão Fiduciária para atualizar a relação dos Contratos de Venda e respectivos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente; - Verificação do Fundo de IPTU e Condomínio referente aos meses de abril a outubro de 2022	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) a Cessão Fiduciária; e (v) os Fundos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 348	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 15/10/2025	
Taxa de Juros: CDI + 7,72% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Consolidadas: - Cópia do Aditamento Semestral da Cessão Fiduciária para atualizar a relação dos Contratos de Venda e respectivos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente; - Verificação do Fundo de IPTU e Condomínio referente aos meses de abril a outubro de 2022	
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:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI. Em relação aos Créditos Imobiliários, para assegurar o fiel e pontual pagamento das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definidas), foram outorgadas, de forma compartilhada, em favor das Dívidas de Mercado: (i) Cessão Fiduciária de (a) Direitos dos Contratos Cedidos da Devedora, (b) Rendimentos dos Investimentos Permitidos da Devedora, (c) Direitos dos Contratos Cedidos da TNI e (d) Rendimentos dos Investimentos Permitidos da TNI; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas, compartilhadas entre as Dívidas de Mercado.	

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: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fiança; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas das SPEs; (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis Comerciais; (v) Cessão Fiduciária Sobejo Hipoteca; e (vi) Cessão Fiduciária Sobejo CFQ.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 391	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 71.770.140,00	Quantidade de ativos: 72000
Data de Vencimento: 11/09/2023	
Taxa de Juros: CDI + 6,5% a.a. na base 252.	

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme AGT de 06/09/2022.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Fundo de Despesas.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 397	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 29/06/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Relatório de Destinação de Recursos - 1ºS de 2022	
Garantias: Não foram constituídas garantias. Os CRI contam com o Regime Fiduciário e Patrimônio Separado sobre os créditos imobiliários lastro.	

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

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 401	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 120.000.000,00	Quantidade de ativos: 120000
Data de Vencimento: 20/06/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: Contrato de Alienação Fiduciária no Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos - SP;

Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, (ii) Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel e (iv) Fundo de Despesas.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 414

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$  
84.486.333,16

Quantidade de ativos: 1000000

Data de Vencimento: 25/08/2031

Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 360.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

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

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 415

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$  
23.611.433,77

Quantidade de ativos: 1000000

Data de Vencimento: 24/07/2053

Taxa de Juros: IGP-M + 7,75% a.a. na base 360.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

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

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 416

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$  
11.804.716,89

Quantidade de ativos: 1000000

Data de Vencimento: 24/07/2053
Taxa de Juros: IGP-M + 6% a.a. na base 360.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Os CRI contarão com o Fundo de Reserva, observada a ordem de prioridade de classes. Em Garantia dos Créditos Imobiliários, foi constituída cada Alienação Fiduciária de Imóvel. Ainda, as SPE assumiram as obrigações de Recompra Compulsória (durante o Período de Enquadramento) e pagamento da Multa de Indenizatória, que contam com a Coobrigação da Helbor

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 418	Emissão: 418
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 21/07/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela WPR Participações LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios de titularidade da Devedora, originados no âmbito do Compromisso de Venda e Compra, correspondentes a 32,35% (trinta e dois inteiros e trinta e cinco décimos por cento) da Parcela Habite-se (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), totalizando o montante principal de R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), bem como respectiva atualização monetária, remuneração, encargos e quaisquer outros acessórios devidos no âmbito do Compromisso de Venda e Compra; e (iii) Seguro de Garantia Financeira, com cobertura correspondente a no mínimo R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), emitido em termos aceitáveis aos potenciais investidores dos CRI, pela KOVR Seguradora S.A., com resseguro da Beazley Furlonge Limited ? Lloyd?s, por prazo não inferior a Data de Vencimento.	

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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: Os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 425	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 54.133.000,00	Quantidade de ativos: 54133
Data de Vencimento: 08/07/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 6,25% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora.	

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.	
Garantias: Os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora.	

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

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

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

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

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 445	Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 20/08/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: Pendências atualizadas: - Relatório de Destinação de Recursos nos termos do Anexo V da Escritura de Emissão de Debêntures acompanhado dos Relatório de Evolução da Obra elaborado pelo técnico responsável pelos Empreendimentos e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos do respectivo semestre relativos a construção do imóvel; - Balancetes Financeiros Semestrais da Companhia acompanhados da verificação dos índices financeiros e declaração de conformidade - 1ºS de 2022.	
Garantias: (i) Fiança dos Fiaadores da Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) alienação fiduciária dos Imóveis por meio do Contrato de Alienação Fiduciária; (iii) a cessão fiduciária de direitos creditórios oriundos das vendas dos imóveis objeto dos empreendimentos desenvolvidos pelas Cedentes por meio do Contrato de Cessão Fiduciária; e (iv) o Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 447	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 655.500.000,00	Quantidade de ativos: 655000
Data de Vencimento: 15/03/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 5,93% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Celebração do 1º Aditamento a Alienação Fiduciária de Imóvel DCC,, DCB, CLE e DCR devidamente registrados; - Celebração do 1º Aditamento aso Contratos de Cessão CLE, DCR e DCB devidamente registrados;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Fundo de Despesas e (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 454	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 160.000.000,00	Quantidade de ativos: 160000
Data de Vencimento: 15/09/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Destinação de Recursos do 2ºT e 3ºT de 2022, acompanhado do Relatório de Medição de Obras e documentação comprobatória das despesas

Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienações Fiduciárias de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 455

Emissão: 1

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

Quantidade de ativos: 20000

Data de Vencimento: 15/09/2025

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

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Destinação de Recursos do 2ºT e 3ºT de 2022, acompanhado do Relatório de Medição de Obras e documentação comprobatória das despesas

Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienações Fiduciárias de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 456

Emissão: 456

Volume na Data de Emissão: R\$  
100.000.000,00

Quantidade de ativos: 100000

Data de Vencimento: 15/10/2031

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

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: São garantias da Emissão: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios decorrente da exploração desenvolvidas no imóvel de matrícula 135.871; (ii) a Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, (iii) Alienação Fiduciária dos Imóveis de matrículas nº 23.037 e 23.038 da cidade de Duque de Caxias/RJ (iv) Alienação Fiduciária do Imóvel de matrícula nº 135.871 da cidade de Barueri/SP; (v) Fundo de Despesas no montante de 95.000,00 (noventa e cinco mil reais) e (vi) Patrimônio Separado.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI	
Série: 459	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.367.466,00	Quantidade de ativos: 40367466
Data de Vencimento: 12/05/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,3% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Foram constituídas: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Despesas	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 460	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 26.911.644,00	Quantidade de ativos: 26911644
Data de Vencimento: 12/05/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 8,9% a.a. na base 252. IPCA + 4,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Foram constituídas: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Despesas	

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

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 465	Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 81.000.000,00	Quantidade de ativos: 81000
Data de Vencimento: 08/12/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis registrado no RGI de São Paulo - SP referente ao imóvel de matrícula 413.176 e as respectivas matrículas 395 (unidades em estoque na época do contrato ou eventual saldo de estoque após as vendas) comprovando tal registro, observado; - Demonstrações Financeiras Auditadas consolidadas e Contrato Social Atualizado da (i) GAFISA S.A e (ii) GAFISA 80 PARTICIPAÇÕES SA (Fiduciantes) do ano de 2021 e Contrato Social da Devedora atualizado para verificação do valor nominal atualizado das Quotas.	
Garantias: (i) Aval outorgado por GAFISA S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.545.826/0001-07; (ii) Fiança outorgada por GAFISA S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.545.826/0001-07; (iii) Fundo de Juros; (iv) Fundo de Obras; (v) Fundo de Reserva; (vi) Alienação fiduciária de Quota; (vii) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (viii) Cessão Fiduciária.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 473	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 256.568.000,00	Quantidade de ativos: 256568
Data de Vencimento: 22/11/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Consolidadas: - Relatório de Destinação de Recursos referente ao semestre findo em abril de 2022 e outubro de 202	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária, compartilhada entre os CRI da 473ª e 486ª séries da 1ª da Emissão da Securitizadora; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis compartilhada entre os CRI da 473ª e 486ª séries da 1ª da Emissão da Securitizadora; (iii) Fundo de Reserva e (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 477	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 34.940.000,00	Quantidade de ativos: 34940
Data de Vencimento: 15/12/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,75% a.a. na base 360.	

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) Alienação Fiduciária de Superfície.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 478	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 69.880.000,00	Quantidade de ativos: 69880
Data de Vencimento: 15/12/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,75% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovação da recomposição do Fundo de Despesas, referente aos meses de junho de 2022 a dezembro de 2022	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) Alienação Fiduciária de Superfície.	

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

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 480	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 23/02/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7,95% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências: - Balancetes Trimestrais da Emissora PORTO 5 e demais empresas do grupo econômico referentes ao primeiro, segundo e terceiro trimestre de 2022.

Garantias: Fiança prestada pelo Sr. Carlos Berto Soares da Silva Pinto, pelo Sr. Antonio Fernando Soares da Silva Pinto e pelo Sr. Rafael Ribeiro Nascimento.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 486	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 105.000.000,00	Quantidade de ativos: 105000
Data de Vencimento: 22/11/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações financeiras contábeis auditadas relativas ao exercício social findo, acompanhadas do relatório de revisão dos auditores independentes referente ao ano de 2021	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária, sendo ambas compartilhadas entre os CRI das 473ª e 486ª séries da 1ª emissão da Securitizadora; (iii) Fundo de Reserva e (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 493	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 21/03/2034	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis do Anexo I do referido contrato no 9º RGI de Salvador/BA; ; - Relatório Inicial de Rating da Operação feito pela SR Rating; - Cópia do Requerimento à Secretaria do Patrimônio da União (SPU) para consulta acerca de eventual localização dos imóveis sob área de gestão da SPU; - Balancete Financeiro do 1º semestre de 2022 da Devedora (BHG SA BRAZIL);	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de imóvel de 202 (duzentas e duas) unidades autônomas do empreendimento hoteleiro denominado "Novotel Salvador Rio Vermelho", localizado na Rua Monte Conselho, nº 505, Rio Vermelho, CEP 41.940-370, na cidade de Salvador, estado da Bahia, objeto das matrículas listadas no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, todas do 6º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador/BA; e (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	

cujo montante correspondente ao Fluxo de Caixa Livre do Empreendimento Hoteleiro será calculado mensalmente pela Companhia, de acordo com a fórmula descrita no Contrato de Cessão Fiduciária.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 500	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 115.000.000,00	Quantidade de ativos: 115000
Data de Vencimento: 25/03/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis sob a matrícula nº 2.413 registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Maragogi, AL no endereço Rodovia AL 101 Norte, s/n, Sítio Boca do Rio, Gleba A, Zona Rural, Japaratinga, AL, CEP 57.950-000; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis sob a matrícula nº 351 registrado no 3º Cartório de Registro de Imóveis de Maceió, AL no endereço na Rodovia AL 101 Norte, s/n, Maceió, AL, CEP 57.039-700; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Fiança prestada pelo Sr. Mário Gonçalo Morais e Vasconcellos e pela Sra. Márcia Luíza Morais e Vasconcellos; (v) Fundo de Despesas; e (vi) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 509	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 300.000.000,00	Quantidade de ativos: 300000
Data de Vencimento: 15/03/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas em favor dos Titulares do CRI.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 510	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 300.000.000,00	Quantidade de ativos: 300000
Data de Vencimento: 15/03/2029	

Taxa de Juros: IPCA + 6,3% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas em favor dos Titulares do CRI.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 513	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 21/07/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Livro de Registro de Debêntures Nominativs e Livro de Registro de Transferência de Debêntures Nominativas da PNU Nações arquivados na JUCESP; - Aditamento ao (i) Contrato de Cessão Fiduciária, (ii) Escritura de Emissão de Debêntures, (iii) Termo de Securitização e (iv) Escritura de Emissão de CCI nos termos da AGT de 05/08/2022	
Garantias: (i) Fiança prestada pela WT Participações; (ii) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios de titularidade da Devedora, originados no âmbito do Compromisso de Venda e Compra, relacionados à Parcela Habite-se, bem como respectiva atualização monetária, remuneração, encargos e quaisquer outros acessórios devidos no âmbito do Compromisso de Venda e Compra, conforme formalizada pelos Contratos de Cessão Fiduciária; e (ii) Seguro Garantia Financeira, com cobertura correspondente a no mínimo R\$15.000.000,00 (dez milhões de reais), emitido em termos aceitáveis aos potenciais investidores dos CRI, pela KOVR Seguradora S.A., com resseguro da Beazley Furlonge Limited ? Lloyd?s, por prazo não inferior a Data de Vencimento. As garantias listadas nos itens (ii) e (iii) acima foram firmadas de forma compartilhada entre a presente Emissão, entre a Série 418ª e a 69ª Emissão da Securitizadora.	

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

Garantias: (i) Aval prestado pela Companhia Agrícola Quatá; e (ii) Cessão Fiduciária (a) da totalidade dos Direitos Creditórios, incluindo todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas, ações, receita, multa de mora, penalidade, e/ou indenização devidas à Devedora pela Cooperativa em decorrência dos Direitos Creditórios, livres e desembaraçados de quaisquer Gravames, penhora, arrolamento, arresto ou sequestro; e (b) os direitos da Devedora contra o Banco Depositário com relação à titularidade da Conta Vinculada e a todos os e quaisquer recursos lá depositados, incluindo aplicações financeiras existentes ou feitas de tempos em tempos ou os recursos depositados em e/ou vinculados à Conta Vinculada.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 16
Volume na Data de Emissão: R\$ 480.000.000,00	Quantidade de ativos: 480000
Data de Vencimento: 15/10/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 6,9849% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Aval prestada pela Companhia Agrícola Quatá.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 18
Volume na Data de Emissão: R\$ 218.414.000,00	Quantidade de ativos: 218414
Data de Vencimento: 15/02/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 6,3104% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 28
Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000,00	Quantidade de ativos: 150000
Data de Vencimento: 16/05/2028	
Taxa de Juros: IPCA.	

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 31
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 15/06/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 6,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Aval prestado pela Dexco S.A.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 32
Volume na Data de Emissão: R\$ 185.000.000,00	Quantidade de ativos: 185000
Data de Vencimento: 16/06/2025	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: (I) Fiança: como fiadores - Fabiano Denis de Paula, Alessandra Francis Nunes de Paula (II) Cessão Fiduciária: sobre futuros Direitos Creditórios oriundos da celebração de novos Contratos de Venda e Compra de Insumos pela Fiduciante; e o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária da Conta Vinculada e de todos e quaisquer Direitos Creditórios. (III) Fundo de Despesa: As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Emitente, dos recursos da integralização dos CRA depositados na Conta Centralizadora no montante equivalente ao Valor do Fundo de Despesas (6 meses de Despesas recorrentes), Os recursos do Fundo de Despesas serão utilizados pela Securitizadora para fazer frente às despesas do Patrimônio Separado, às Despesas Recorrentes e/ou às Despesas Extraordinárias. (IV) Fundo de Reserva: As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Emitente, da integralização dos CRA depositados na Conta Centralizadora, em montante equivalente ao Valor do Fundo de Reserva. Os recursos do Fundo de Reserva serão</p>	

utilizados pela Securitizadora para cobrir eventuais inadimplências da Emitente relacionadas ao pagamento da Remuneração e/ou quaisquer outros valores devidos pela Emitente nos termos do Termo durante o prazo da Operação.

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

Extrajudicial da Comarca de Itinga do Maranhão; (3) Fazenda Guaramandi II ? Parte 1, no município de Itinga do Maranhão, Estado do Maranhão, com matrícula nº 4147, ficha nº 01 e 02, livro 2, da Serventia Extrajudicial da Comarca de Itinga do Maranhão; e (4) Fazenda Guaramandi II ? Parte 2, no município de Itinga do Maranhão, Estado do Maranhão, com matrícula nº 4148, ficha nº 01 e 02, livro 2, da Serventia Extrajudicial da Comarca de Itinga do Maranhão

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 25
Volume na Data de Emissão: R\$ 45.000.000,00	Quantidade de ativos: 45000
Data de Vencimento: 10/11/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: em conjunto, Carlos, Carlos Filho, Lenita, Antonio, Marilena e Maria. (ii) Alienações Fiduciárias de Imóveis: sobre os seguintes imóveis de propriedade da Devedora: (i) imóvel objeto da matrícula nº 3.293, do Registro de Imóveis da Comarca de Ipanguaçu/RN (Fazenda Bananeiras I); (ii) imóvel objeto da matrícula nº 3.294, do Registro de Imóveis da Comarca de Ipanguaçu/RN (Fazenda Bananeiras II); (iii) imóvel objeto da matrícula nº 465, do Registro de Imóveis da Comarca de Ocara/CE (Fazenda Varzinha ? Gleba B); e (iv) o imóvel objeto da matrícula nº 9.248, do Cartório Alexandre Gondim da comarca de Aracati/CE (Sítio Giral II e, em conjunto com a Fazenda Bananeiras I, a Fazenda Bananeiras II e a Fazenda Varzinha ? Gleba B, Imóveis).	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 45
Volume na Data de Emissão: R\$ 28.000.000,00	Quantidade de ativos: 28000
Data de Vencimento: 16/11/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada por Agripar Participações S.A. e ERNANI KLINGELHOEFER JUDICE. (ii) Cessão Fiduciária: promete ceder, em favor da Fiduciária, (i) os direitos creditórios pecuniários detidos pelo Fiduciante decorrentes da totalidade dos Contratos com Clientes formalizados junto aos Clientes, livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames, incluindo, mas	

não se limitando, aos eventuais aditamentos, multas, encargos, acréscimos, garantias, juros moratórios, direitos ou opções oriundas dos Contratos com Clientes (Direitos Creditórios Clientes), até o limite da Razão de Garantia (conforme abaixo prevista) e desde que possuam prazo de vencimento superior a 1 (um) ano contado de sua respectiva data de celebração; e (ii) todos e quaisquer valores decorrentes do pagamento dos Contratos com Clientes depositados na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido no Contrato de Cessão), inclusive aqueles relacionados a aplicações financeiras realizadas a partir da Conta do Patrimônio Separado (Diretos Creditórios Conta do Patrimônio Separado e, em conjunto com os Direitos Creditórios Clientes, (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: as obrigações garantidas pela Alienação Fiduciária objeto do presente Contrato estão descritas no Anexo I do presente contrato. E ainda, integrarão automaticamente a presente Alienação Fiduciária: (i) quaisquer novas quotas e/ou demais direitos que venham a ser atribuídos à Fiduciante, e (ii) quaisquer quotas, valores mobiliários e/ou demais direitos que venham a substituir as Quotas. (iv) Alienação Fiduciária de Equipamentos: promete alienar fiduciariamente à Fiduciária, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Equipamentos, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames e encargos de qualquer natureza, e seus acessórios utilizados no funcionamento e localizados na Fábrica

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 44
Volume na Data de Emissão: R\$ 61.830.000,00	Quantidade de ativos: 61830
Data de Vencimento: 11/12/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: (I) Fiança prestada pelo Sr. VICTOR BACCARAT SILVA e pela GUANABARA AGROPECUÁRIA E PARTICIPAÇÕES LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de (a) todos os direitos creditórios, atuais e/ou futuros, principais e acessórios, de titularidade da Guanabara, decorrentes do ?Instrumento Particular de Parceria Agrícola e Outras Avenças?, celebrado em 19 de abril de 2021, entre a Guanabara e a Companhia Melhoramentos Norte do Paraná, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.082.962/0003-93 (?Contrato de Parceria? e ?Companhia Melhoramentos?, respectivamente), os quais deverão ser depositados exclusivamente na Conta Vinculada (?Direitos Creditórios ? Contrato de Parceria?); e (b) totalidade dos recursos depositados e mantidos de tempos em tempos na conta nº 702768-6, agência 0002, do Banco BOCOM BBM S.A. (?Banco Depositário?) de titularidade da Guanabara e movimentada única e exclusivamente pela Securitizadora, nos termos do ?Contrato de Prestação de Serviços de Banco Depositário? (?Conta</p>	

Vinculada? e ?Contrato de Administração de Conta?, respectivamente) e do ?Instrumento Particular de Cessão Fiduciária em Garantia de Direitos Creditórios e Outras Avenças?; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel denominado Fazenda Jussara, Gleba B, com área de 1895,4504ha, localizado no Município de Jussara, Estado do Paraná, objeto da matrícula nº 40.572 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Cianorte/Paraná.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 46
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 31/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária: Será constituída a Alienação Fiduciária dos Imóveis, conforme disciplinada na Escritura Pública, sendo que deverão representar, em cada Data de Verificação (conforme definida na Escritura Pública), um montante equivalente ou superior à Razão de Garantia da Alienação Fiduciária (II) Penhor Rural: Penhora de primeiro grau de preferência e sem concorrência de terceiros sobre as plantações de soja e colheitas pendentes ou em via de formação, conforme o caso, relativas às safras 22/23, 23/24, 24/25, 25/26 e 26/27, de propriedade do Devedor (III) Cessão Fiduciária de Recebíveis: Serão cedidos fiduciariamente os recebíveis de titularidade do Devedor de contrato(s) de fornecimento de soja em valor equivalente a, no mínimo, o Valor Anual devido nesta CPR Financeira no ano da constituição de referida garantia (IV) Aval: Como avalistas (i) ANTÔNIO PIRES RIBEIRO, (ii) SÉRGIO ANTÔNIO VILELA PIRES, (iii) MARIA CRISTINA VILELA PIRES, (iv) JAQUELINE SILVA OLIVEIRA PIRES SILVA OLIVEIRA PIRES (V) Fundos de despesas: Será constituída na conta centralizadora o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora por conta e ordem do Devedor, dos recursos da integralização dos CRA	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 300.000.000,00	Quantidade de ativos: 300000
Data de Vencimento: 18/02/2026	
Taxa de Juros: PRE + 13,153% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: Os CRA não contam com qualquer tipo de garantia

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRA

Série: 1

Emissão: 52

Volume na Data de Emissão: R\$  
64.572.000,00

Quantidade de ativos: 64572

Data de Vencimento: 18/02/2026

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

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: Dos imóveis: (i) matrículas nº 6.751, nº 9.164 e nº 51.294 do Cartório de Registro de Imóveis, Comarca de Trindade, Estado de Goiás, (ii) matrículas nº 4.222 e nº 3.558 do Cartório de Registro de Imóveis, Comarca de Cruzília, Estado de Minas Gerais, (iii) matrícula nº 7.827 e nº 8.559 do Cartório de Registro de Imóveis, Comarca de São João do Oeste, Estado de Santa Catarina (II) Alienação Fiduciária de Equipamentos: nos termos do contrato de AFE (III) Cessão Fiduciária: (i) de todos os direitos creditórios de titularidade da Cedente, (ii) de todos e quaisquer direitos depositados na conta de nº 64507-6, mantida na agência nº 8541 do Itaú Unibanco S.A, (iii) de todos e quaisquer direitos depositados na conta de 64508-4, mantida na agência nº 8541 do Itaú Unibanco S.A e (iv) todos e quaisquer direitos futuros, detidos e a serem detidos pela Cedente

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRA

Série: 1

Emissão: 55

Volume na Data de Emissão: R\$  
80.000.000,00

Quantidade de ativos: 80000

Data de Vencimento: 28/04/2028

Taxa de Juros: CDI + 3,1% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (I) Aval: Prestado pelos avalistas, sendo eles: ADELINO BISSONI, VILYMAR BISSONI, GLOMIR BISSONI, SANTO NICOLAU BISSONI, DEISE CRISTINA BISSONI SACHETTI e BISSONI AGROPECUÁRIA LTDA. (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Alienação fiduciária dos imóveis de matrículas descritas no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, no Anexo I.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 59
Volume na Data de Emissão: R\$ 80.000.000,00	Quantidade de ativos: 80000
Data de Vencimento: 22/05/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: AQUILA FERRUM PARTICIPAÇÕES LTDA, ANDRÉ CANDIDO DE PAULA e ALEXANDRE CANDIDO DE PAULA; (II) Alienação Fiduciária: Aliena fiduciariamente todas as Soqueiras de cana-de-açúcar plantadas, de sua exclusiva titularidade, nos Locais de Lavoura indicados no Anexo II do contrato de Alienação Fiduciária; (III) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os direitos presente e futuros, da cedente, que seja oriundo do contrato de Compra e venda de cana de açúcar entre a Cedente e a Usina Caeté S.A, cede ainda os recursos que forem depositados na conta corrente de titularidade da Cedente sob o nº 601565-6, mantida na agência da Vórtx, bem como os créditos da cedente contra o Banco Depositário decorrente dos investimentos mantidos;</p>	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 60
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.300.000,00	Quantidade de ativos: 18300
Data de Vencimento: 18/04/2029	
Taxa de Juros: CDI + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: (I) Aval: Aval prestados pelos avalistas, sendo eles: Agro Organic Comércio e Representações Ltda e Vinicius Oliver Alves; (II) Alienação Fiduciária: Aliena fiduciariamente o imóvel de matrícula nº 8.837, registrado no Cartório de Registro de imóvel de Montividiu/GO de propriedade da Devedora; (III) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os Direitos Creditórios, os recebíveis que sejam pagos pelos clientes decorrente dos contratos de Compra e Venda de Soja e Milho que deverão ser depositados na conta corrente bancária de titularidade da Devedora de nº 373415-0 e Agência 0001-9 mantida no Arbi S.A, a conta vinculante e dos valores, títulos oriundos da aplicação financeira; (IV) Fundo de Reserva;</p>	

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

Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 51
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.000.000,00	Quantidade de ativos: 18000
Data de Vencimento: 26/08/2027	
Taxa de Juros: CDI + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (I) Aval: Prestado pelos avalistas, sendo eles: AGRISOY AGRONEGÓCIOS LTDA, EDUARDO SEBASTIAN SCHELL RICHART e CLEONILCE REJANE SCHELL RICHART; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena Fiduciariamente o imóvel registrado no 1º Tabelionato de Notas e Registro de imóvel, de matrícula nº 4512. (III) Cessão Fiduciária: Cede em garantia, os Direitos Creditórios e a totalidade dos pagamentos feito pelos clientes;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 65
Volume na Data de Emissão: R\$ 300.000.000,00	Quantidade de ativos: 300000
Data de Vencimento: 15/06/2026	
Taxa de Juros: 11,72% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 63
Volume na Data de Emissão: R\$ 35.000.000,00	Quantidade de ativos: 35000
Data de Vencimento: 01/06/2028	
Taxa de Juros: CDI + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (I) Aval: Prestado pelos Avalistas, sendo esses nomeados como Avalista no Termo de Securitização; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente o imóvel registrado no Cartório de Formosa de Rio Preto/BA, de matrícula 69 e de titularidade da alienante; (III) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os Direitos Creditórios, bem como os recurso que forem obtidos com a realização oriundos de operações mercantis nos contratos de Compra e Venda de de soja, milho, feijão, milheto e/ou sorgo. Além disso cede ainda a	

própria Conta Vinculada e os títulos e valores provenientes de investimentos permitidos;

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

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

## **ANEXO VI**

### **DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DAS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAS PELA DEVEDORA**

*(Página deixada intencionalmente em branco)*

*(Anexo segue na próxima página)*

**ANEXO VI.A**

**DESTINAÇÃO DOS RECURSOS - DESTINAÇÃO FUTURA**

<b>IMÓVEL LASTRO (RGI/ENDEREÇO)</b>	<b>PROPRIETÁRIO</b>	<b>POSSUI HABITE-SE?</b>	<b>VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL LASTRO (R\$)</b>	<b>PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO PARA O IMÓVEL LASTRO</b>	<b>MONTANTE DE RECURSOS DESTINADOS AO EMPREENDIMENTO DECORRENTES DE OUTRAS FONTES DE RECURSOS</b>	<b>EMPREENDIMENTO OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?</b>
Imóvel Benevides, Matrícula 8521 do Cartório do Ofício Único de Benevides. Endereço: Rodovia BR 316, S/N, Bairro Itapepocu, CEP: 68.795-000, na cidade de Benevides, Estado do Pará.	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	SIM	R\$ 4.380.652,25 título de destinação futura e R\$ 3.619.347,75 foram abatidos à título de Reembolso	10,00% tendo em vista que 4,50% foram abatidos à título de Reembolso	R\$ 75.085.655,96	SIM
Imóvel Cambé, Matrícula 44479 do Ofício de Registro	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	SIM	R\$ 7.943.884,41 à	9,93%	R\$ 13.939.108,50	SIM

<b>IMÓVEL LASTRO (RGI/ENDEREÇO)</b>	<b>PROPRIETÁRIO</b>	<b>POSSUI HABITE-SE?</b>	<b>VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL LASTRO (R\$)</b>	<b>PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO PARA O IMÓVEL LASTRO</b>	<b>MONTANTE DE RECURSOS DESTINADOS AO EMPREENDIMENTO DECORRENTES DE OUTRAS FONTES DE RECURSOS</b>	<b>EMPREENDIMENTO OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?</b>
de Imóveis de Cambé. Endereço: Avenida José Bonifácio, nº 1183, na Vila Atalaia, CEP: 86.181-570, na cidade de Cambé, Estado do Paraná.			título de Reembolso			
Imóvel Campo Grande, Matrícula 95144 da 2ª Circunscrição de Registro de Imóveis de Campo Grande. Endereço: Avenida Solon Padilha, nº 2 402, Sala 02, Polo Empresarial Oeste, CEP:-, na cidade de Campo Grande,	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	SIM	R\$ 384.555,93 à título de Reembolso	0,48%	R\$ 2.824.451,20	SIM

<b>IMÓVEL LASTRO (RGI/ENDEREÇO)</b>	<b>PROPRIETÁRIO</b>	<b>POSSUI HABITE-SE?</b>	<b>VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL LASTRO (R\$)</b>	<b>PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO PARA O IMÓVEL LASTRO</b>	<b>MONTANTE DE RECURSOS DESTINADOS AO EMPREENDIMENTO DECORRENTES DE OUTRAS FONTES DE RECURSOS</b>	<b>EMPREENDIMENTO OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?</b>
Estado do Mato Grosso do Sul						
Imóvel Cuiabá, Matrícula 109404 do Oficial Registro Geral da 2ª Circunscrição Imobiliária de Cuiabá. Endereço: Rodovia dos Imigrantes, S/N, Km 06, Distrito Industrial, CEP: 78.098-970, na cidade de Cuiabá, Estado do Mato Grosso.	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	SIM	12 MM à título de destinação futura	15,00%	R\$ 30.194.501,17	SIM
Imóvel Duque de Caxias, Matrícula 23.037 e 23.038 do	Log Frio Logística Ltda	SIM	R\$ 11.026.844,63 tendo em vista	19,44% tendo em vista que 5,65% foram	R\$ 8.907.330,19	SIM

<b>IMÓVEL LASTRO (RGI/ENDEREÇO)</b>	<b>PROPRIETÁRIO</b>	<b>POSSUI HABITE-SE?</b>	<b>VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL LASTRO (R\$)</b>	<b>PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO PARA O IMÓVEL LASTRO</b>	<b>MONTANTE DE RECURSOS DESTINADOS AO EMPREENDIMENTO DECORRENTES DE OUTRAS FONTES DE RECURSOS</b>	<b>EMPREENDIMENTO OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?</b>
Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Duque de Caxias. Endereço: Estrada Venâncio Pereira Veloso, nº 1.480, Quadra 06, Rem. Lotes 01 e 02, Chacaras Rio-Petrópolis, CEP 25230-615, cidade de Duque de Caxias, Estado do Rio de Janeiro			que R\$ 4.522.594,59 foram abatidos à título de Reembolso	abatidos à título de Reembolso		
Imóvel Manaus, Matrícula 55282 do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	SIM	R\$ 6.519.614,45 tendo em vista que R\$	10,00% tendo em vista que 1,85% foram abatidos à título de Reembolso	R\$ 71.520.526,75	SIM

<b>IMÓVEL LASTRO (RGI/ENDEREÇO)</b>	<b>PROPRIETÁRIO</b>	<b>POSSUI HABITE-SE?</b>	<b>VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL LASTRO (R\$)</b>	<b>PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO PARA O IMÓVEL LASTRO</b>	<b>MONTANTE DE RECURSOS DESTINADOS AO EMPREENDIMENTO DECORRENTES DE OUTRAS FONTES DE RECURSOS</b>	<b>EMPREENDIMENTO OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?</b>
Manaus. Endereço: Rua Gisele, nº 0, Raimundinho A2, Mauazinho, CEP: 69.083-000, na cidade de Manaus, Estado do Amazonas			1.480.385,55 foram abatidos à título de Reembolso			
Imóvel Nova Santa Rita, Matrícula 127233 do Registro de Imóveis de Canoas. Endereço: Rua da Pedreira, nº 74, Pedreira, CEP: 92.480-000, na cidade de Nova Santa Rita, Estado do Rio Grande do Sul	3SB Logística e Serviços de Transportes Ltda.	SIM	R\$ 30.579,72 à título de Reembolso	0,04%	R\$ 26.875.088,66	SIM

<b>IMÓVEL LASTRO (RGI/ENDEREÇO)</b>	<b>PROPRIETÁRIO</b>	<b>POSSUI HABITE-SE?</b>	<b>VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL LASTRO (R\$)</b>	<b>PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO PARA O IMÓVEL LASTRO</b>	<b>MONTANTE DE RECURSOS DESTINADOS AO EMPREENDIMENTO DECORRENTES DE OUTRAS FONTES DE RECURSOS</b>	<b>EMPREENDIMENTO OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?</b>
Imóvel Ribeirão Preto, Matrícula 157008 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto. Endereço: Rua Sylvio Magalhães Padilha, nº 720, CEP 14.072-102, Distrito Industrial, na cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	SIM	R\$ 1.344.462,91 à título de Reembolso	1,68%	R\$ 27.144.618,26	SIM
Imóvel São José dos Pinhais, Matrícula 59525 do Registro de Imóveis - 1ª Circunscrição da Comarca de São José dos Pinhais.	Fundação Petrobrás de Seguridade Social - PETROS	SIM	R\$ 747.077,81 à título de Reembolso	0,93%	R\$ 18.559.674,13	SIM

<b>IMÓVEL LASTRO (RGI/ENDEREÇO)</b>	<b>PROPRIETÁRIO</b>	<b>POSSUI HABITE-SE?</b>	<b>VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL LASTRO (R\$)</b>	<b>PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO PARA O IMÓVEL LASTRO</b>	<b>MONTANTE DE RECURSOS DESTINADOS AO EMPREENDIMENTO DECORRENTES DE OUTRAS FONTES DE RECURSOS</b>	<b>EMPREENDIMENTO OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?</b>
Endereço: Rua Vanderlei Moreno, 13450, Roseira de São Sebastião, CEP: 83.070-245, na cidade de São José dos Pinhais, Estado do Paraná						
Imóvel Ribeirão Preto 2, Matrícula 168.355 do 1º Ofício Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP. Endereço: Rua Luiz Pereira Acra Lique, 201, Distrito Empresarial Prefeito Luiz Roberto Jabali, CEP: 14.072-098,	Superfrio Armazéns Gerais S.A	SIM	R\$ 5.000.000,00 à título de destinação futura	6,25%	R\$ 5.191.684,69	SIM

<b>IMÓVEL LASTRO (RGI/ENDEREÇO)</b>	<b>PROPRIETÁRIO</b>	<b>POSSUI HABITE-SE?</b>	<b>VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL LASTRO (R\$)</b>	<b>PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO PARA O IMÓVEL LASTRO</b>	<b>MONTANTE DE RECURSOS DESTINADOS AO EMPREENDIMENTO DECORRENTES DE OUTRAS FONTES DE RECURSOS</b>	<b>EMPREENDIMENTO OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?</b>
na cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo						
Imóvel Salvador, Matrícula 4602 Ofício de Registro de Imóveis de Simões Filho/BA. Endereço: Via de Penetração II, 938, na Cia Sul, CEP: 43.700.000, na cidade de Simões Filho, Estado da Bahia	Logmaster Logística Ltda	SIM	R\$ 8.000.000,00 à título de destinação futura	10,00%	R\$ 17.073.425,71	SIM
Imóvel Log São Paulo, Matrícula 135871 1º Registro de Imóveis da Comarca de	Log Frio Logística Ltda	SIM	R\$ 8.000.000,00 à título de destinação futura	10,00%	R\$ 5.042.730,53	SIM

<b>IMÓVEL LASTRO (RGI/ENDEREÇO)</b>	<b>PROPRIETÁRIO</b>	<b>POSSUI HABITE-SE?</b>	<b>VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL LASTRO (R\$)</b>	<b>PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO PARA O IMÓVEL LASTRO</b>	<b>MONTANTE DE RECURSOS DESTINADOS AO EMPREENDIMENTO DECORRENTES DE OUTRAS FONTES DE RECURSOS</b>	<b>EMPREENDIMENTO OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?</b>
Barueri/SP. Endereço: Rua Ilo Antoninho Mozer, nº 365, Guatupê, CEP: 83.060-480, na cidade						
Imóvel São José dos Pinhais, Matrícula 95966 1º Registro de Imóveis de São José dos Pinhais. Endereço: Rua Ilo Antoninho Mozer, nº 365, Guatupê, CEP: 83.060-480, na cidade de São José dos Pinhais, Estado do Paraná	Empreendimento Imobiliário Log Par SPE	SIM	R\$ 4.952.390,08 à título de destinação futura tendo em vista que R\$ 47.609,92 foram abatidos à título de Reembolso	6,25% tendo em vista que 0,06% foram abatidos à título de Reembolso	R\$ 20.794.206,73	SIM
	<b>TOTAL</b>		R\$ 80.000.000,00	100%	R\$ 323.153.002,48	

**CRONOGRAMA DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS - DESTINAÇÃO FUTURA**

<b>CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)</b>											
<b>Imóvel Lastro</b>	<b>Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)</b>	<b>2º</b>	<b>1º</b>	<b>2º</b>	<b>1º</b>	<b>2º</b>	<b>1º</b>	<b>2º</b>	<b>1º</b>	<b>2º</b>	
		<b>semestr e fiscal</b>	<b>semestr e fiscal</b>	<b>semestr e fiscal</b>	<b>semestr e fiscal</b>	<b>semestr e fiscal</b>	<b>semestr e fiscal</b>	<b>semestr e fiscal</b>	<b>semestr e fiscal</b>	<b>semestr e fiscal</b>	<b>semestr e fiscal</b>
		<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2027</b>	
		R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	
Salvador	R\$ 8.000.000,00	R\$ 400.000,00	R\$ 400.000,00	R\$ 400.000,00	R\$ 400.000,00	R\$ 400.000,00	R\$ 400.000,00	R\$ 400.000,00	R\$ 400.000,00	R\$ 400.000,00	
Cuiabá	R\$ 12.000.000,00	R\$ 600.000,00	R\$ 600.000,00	R\$ 600.000,00	R\$ 600.000,00	R\$ 600.000,00	R\$ 600.000,00	R\$ 600.000,00	R\$ 600.000,00	R\$ 600.000,00	
Manaus	R\$ 8.000.000,00	R\$ 400.000,00	R\$ 400.000,00	R\$ 400.000,00	R\$ 400.000,00	R\$ 400.000,00	R\$ 400.000,00	R\$ 400.000,00	R\$ 400.000,00	R\$ 400.000,00	
Belém	R\$ 8.000.000,00	R\$ 400.000,00	R\$ 400.000,00	R\$ 400.000,00	R\$ 400.000,00	R\$ 400.000,00	R\$ 400.000,00	R\$ 400.000,00	R\$ 400.000,00	R\$ 400.000,00	

Ribeirão Preto 2	R\$ 5.000.000,00	R\$ 250.000, 00	R\$ 250.000, 00	R\$ 250.000, 00	R\$ 250.000, 00	R\$ 250.000, 00	R\$ 250.000, 00	R\$ 250.000, 00	R\$ 250.000, 00	R\$ 250.000, 00
São José dos Pinhais 2	R\$ 5.000.000,00	R\$ 250.000, 00	R\$ 250.000, 00	R\$ 250.000, 00	R\$ 250.000, 00	R\$ 250.000, 00	R\$ 250.000, 00	R\$ 250.000, 00	R\$ 250.000, 00	R\$ 250.000, 00
São Paulo Log Frio	R\$ 8.000.000,00	R\$ 400.000, 00	R\$ 400.000, 00	R\$ 400.000, 00	R\$ 400.000, 00	R\$ 400.000, 00	R\$ 400.000, 00	R\$ 400.000, 00	R\$ 400.000, 00	R\$ 400.000, 00
Duque de Caxias Log Frio	R\$ 15.549.439,22	R\$ 777.471, 96	R\$ 777.471, 96	R\$ 777.471, 96	R\$ 777.471, 96	R\$ 777.471, 96	R\$ 777.471, 96	R\$ 777.471, 96	R\$ 777.471, 96	R\$ 777.471, 96
Cambe	R\$ 7.943.884,41	R\$ 397.194, 22	R\$ 397.194, 22	R\$ 397.194, 22	R\$ 397.194, 22	R\$ 397.194, 22	R\$ 397.194, 22	R\$ 397.194, 22	R\$ 397.194, 22	R\$ 397.194, 22
Ribeirão Preto 1	R\$ 1.344.462,91	R\$ 67.223,1 5	R\$ 67.223,1 5	R\$ 67.223,1 5	R\$ 67.223,1 5	R\$ 67.223,1 5	R\$ 67.223,1 5	R\$ 67.223,1 5	R\$ 67.223,1 5	R\$ 67.223,1 5
São José dos Pinhais 3	R\$ 747.077,81	R\$ 37.353,8 9	R\$ 37.353,8 9	R\$ 37.353,8 9	R\$ 37.353,8 9	R\$ 37.353,8 9	R\$ 37.353,8 9	R\$ 37.353,8 9	R\$ 37.353,8 9	R\$ 37.353,8 9
Nota Santa Rita	R\$ 30.579,72	R\$ 1.528,99	R\$ 1.528,99	R\$ 1.528,99	R\$ 1.528,99	R\$ 1.528,99	R\$ 1.528,99	R\$ 1.528,99	R\$ 1.528,99	R\$ 1.528,99
Campo Grande	R\$ 384.555,93	R\$ 19.227,7 9	R\$ 19.227,7 9	R\$ 19.227,7 9	R\$ 19.227,7 9	R\$ 19.227,7 9	R\$ 19.227,7 9	R\$ 19.227,7 9	R\$ 19.227,7 9	R\$ 19.227,7 9

<b>Total</b>	R\$ 80.000.000,00	R\$ 4.000.00 0,00	R\$ 4.000.00 0,00	R\$ 4.000.00 0,00	R\$ 4.000.00 0,00	R\$ 4.000.00 0,00	R\$ 4.000.00 0,00	R\$ 4.000.00 0,00	R\$ 4.000.00 0,00	R\$ 4.000.00 0,00	R\$ 4.000.00 0,00
--------------	----------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------

Imóvel Lastro	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	01º
		sem	sem	sem	sem	sem	sem	sem	sem	sem	sem	sem
		estre	estre	estre	estre	estre	estre	estre	estre	estre	estre	estre
		fiscal	fiscal	fiscal	fiscal	fiscal	fiscal	fiscal	fiscal	fiscal	fiscal	fiscal
		2028	2028	2029	2029	2030	2030	2031	2031	2032	2032	2033
		R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
Salvador	R\$ 8.000.000,00	R\$ 400.0 00,00	R\$ 400.0 00,00	R\$ 400.0 00,00	R\$ 400.0 00,00	R\$ 400.0 00,00	R\$ 400.0 00,00	R\$ 400.0 00,00	R\$ 400.0 00,00	R\$ 400.0 00,00	R\$ 400.0 00,00	R\$ 400.0 00,00
Cuiabá	R\$ 12.000.000,00	R\$ 600.0 00,00	R\$ 600.0 00,00	R\$ 600.0 00,00	R\$ 600.0 00,00	R\$ 600.0 00,00	R\$ 600.0 00,00	R\$ 600.0 00,00	R\$ 600.0 00,00	R\$ 600.0 00,00	R\$ 600.0 00,00	R\$ 600.0 00,00
Manaus	R\$ 8.000.000,00	R\$ 400.0 00,00	R\$ 400.0 00,00	R\$ 400.0 00,00	R\$ 400.0 00,00	R\$ 400.0 00,00	R\$ 400.0 00,00	R\$ 400.0 00,00	R\$ 400.0 00,00	R\$ 400.0 00,00	R\$ 400.0 00,00	R\$ 400.0 00,00
Belém	R\$ 8.000.000,00	R\$ 400.0 00,00	R\$ 400.0 00,00	R\$ 400.0 00,00	R\$ 400.0 00,00	R\$ 400.0 00,00	R\$ 400.0 00,00	R\$ 400.0 00,00	R\$ 400.0 00,00	R\$ 400.0 00,00	R\$ 400.0 00,00	R\$ 400.0 00,00
Ribeirão Preto 2	R\$ 5.000.000,00	R\$ 250.0 00,00	R\$ 250.0 00,00	R\$ 250.0 00,00	R\$ 250.0 00,00	R\$ 250.0 00,00	R\$ 250.0 00,00	R\$ 250.0 00,00	R\$ 250.0 00,00	R\$ 250.0 00,00	R\$ 250.0 00,00	R\$ 250.0 00,00
São José dos Pinhais 2	R\$ 5.000.000,00	R\$ 250.0 00,00	R\$ 250.0 00,00	R\$ 250.0 00,00	R\$ 250.0 00,00	R\$ 250.0 00,00	R\$ 250.0 00,00	R\$ 250.0 00,00	R\$ 250.0 00,00	R\$ 250.0 00,00	R\$ 250.0 00,00	R\$ 250.0 00,00
São Paulo Log Frio	R\$ 8.000.000,00	R\$ 400.0 00,00	R\$ 400.0 00,00	R\$ 400.0 00,00	R\$ 400.0 00,00	R\$ 400.0 00,00	R\$ 400.0 00,00	R\$ 400.0 00,00	R\$ 400.0 00,00	R\$ 400.0 00,00	R\$ 400.0 00,00	R\$ 400.0 00,00

Duque de Caxias Log Frio	R\$ 15.549.439,22	R\$ 777.471,96	R\$ 777.471,96	R\$ 777.471,96	R\$ 777.471,96	R\$ 777.471,96	R\$ 777.471,96	R\$ 777.471,96	R\$ 777.471,96	R\$ 777.471,96	R\$ 777.471,96	R\$ 777.471,96
Cambe	R\$ 7.943.884,41	R\$ 397.194,22	R\$ 397.194,22	R\$ 397.194,22	R\$ 397.194,22	R\$ 397.194,22	R\$ 397.194,22	R\$ 397.194,22	R\$ 397.194,22	R\$ 397.194,22	R\$ 397.194,22	R\$ 397.194,22
Ribeirão Preto 1	R\$ 1.344.462,91	R\$ 67.223,15	R\$ 67.223,15	R\$ 67.223,15	R\$ 67.223,15	R\$ 67.223,15	R\$ 67.223,15	R\$ 67.223,15	R\$ 67.223,15	R\$ 67.223,15	R\$ 67.223,15	R\$ 67.223,15
São José dos Pinhais 3	R\$ 747.077,81	R\$ 37.353,89	R\$ 37.353,89	R\$ 37.353,89	R\$ 37.353,89	R\$ 37.353,89	R\$ 37.353,89	R\$ 37.353,89	R\$ 37.353,89	R\$ 37.353,89	R\$ 37.353,89	R\$ 37.353,89
Nota Santa Rita	R\$ 30.579,72	R\$ 1.528,99	R\$ 1.528,99	R\$ 1.528,99	R\$ 1.528,99	R\$ 1.528,99	R\$ 1.528,99	R\$ 1.528,99	R\$ 1.528,99	R\$ 1.528,99	R\$ 1.528,99	R\$ 1.528,99
Campo Grande	R\$ 384.555,93	R\$ 19.227,79	R\$ 19.227,79	R\$ 19.227,79	R\$ 19.227,79	R\$ 19.227,79	R\$ 19.227,79	R\$ 19.227,79	R\$ 19.227,79	R\$ 19.227,79	R\$ 19.227,79	R\$ 19.227,79
<b>Total</b>	<b>R\$ 80.000.000,00</b>	<b>R\$ 4.000.000,00</b>	<b>R\$ 4.000.000,00</b>	<b>R\$ 4.000.000,00</b>	<b>R\$ 4.000.000,00</b>	<b>R\$ 4.000.000,00</b>	<b>R\$ 4.000.000,00</b>	<b>R\$ 4.000.000,00</b>	<b>R\$ 4.000.000,00</b>	<b>R\$ 4.000.000,00</b>	<b>R\$ 4.000.000,00</b>	<b>R\$ 4.000.000,00</b>

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Emissora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais Escriturais em datas diversas das previstas neste

Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de 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

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Devedora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades foi feita conforme tabela a seguir:

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral e/ou locação de imóveis	
01 a 12 de 2019	R\$ 106.326.000,00
01 a 12 de 2020	R\$ 111.732.000,00
01 a 12 de 2021	R\$ 272.697.000,00
01 a 12 de 2022	R\$ 54.827.000,00
<b>Total</b>	<b>R\$ 545.582.000,00</b>

**ANEXO VI.B**

**DESTINAÇÃO DOS RECURSOS - REEMBOLSO**

<b>EMPREDIMENTO</b>	<b>MATRICULA</b>	<b>RGI</b>	<b>PROPRIETÁRIA</b>	<b>DESCRIÇÃO DA DESPESA</b>	<b>DATA DO EFTIVO PAGAMENTO</b>	<b>VALOR DO REEMBOLSO</b>
CAMBE - PR	44.479	Ofício de Registro de Imóveis de Cambé	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO SEM RE	05/01/2023	R\$ 550.984,44
CAMBE - PR	44.479	Ofício de Registro de Imóveis de Cambé	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO SEM RE	05/01/2023	R\$ 438.017,73
CAMBE - PR	44.479	Ofício de Registro de Imóveis de Cambé	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO SEM RE	05/01/2023	R\$ 400.993,26
CAMBE - PR	44.479	Ofício de Registro de Imóveis de Cambé	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO SEM RE	05/01/2023	R\$ 397.925,41

BENEVIDES - PA	8.521	Cartório do Ofício Único de Benevides	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	01/07/2022	R\$ 386.000,00
BENEVIDES - PA	8.521	Cartório do Ofício Único de Benevides	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	16/08/2022	R\$ 386.000,00
CAMBE - PR	44.479	Ofício de Registro de Imóveis de Cambé	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO SEM RE	05/01/2023	R\$ 380.938,34
CAMBE - PR	44.479	Ofício de Registro de Imóveis de Cambé	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO SEM RE	05/01/2023	R\$ 374.785,12
CAMBE - PR	44.479	Ofício de Registro de Imóveis de Cambé	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO SEM RE	05/01/2023	R\$ 360.830,82
BENEVIDES - PA	8.521	Cartório do Ofício Único de Benevides	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	23/09/2022	R\$ 357.050,00
CAMBE - PR	44.479	Ofício de Registro de Imóveis de Cambé	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO SEM RE	05/01/2023	R\$ 356.167,70

DUQUE DE CAXIAS - RJ	23.037 23.038	e	Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Duque de Caxias	Log Frio Logística Ltda	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	03/03/2023	R\$ 344.880,00
CAMBE - PR	44.479		Ofício de Registro de Imóveis de Cambé	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO SEM RE	05/01/2023	R\$ 319.984,70
CAMBE - PR	44.479		Ofício de Registro de Imóveis de Cambé	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO SEM RE	05/01/2023	R\$ 319.265,94
DUQUE DE CAXIAS - RJ	23.037 23.038	e	Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Duque de Caxias	Log Frio Logística Ltda	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	10/05/2023	R\$ 311.860,30
DUQUE DE CAXIAS - RJ	23.037 23.038	e	Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição	Log Frio Logística Ltda	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	22/05/2023	R\$ 309.021,99

		ão da Comarca de Duque de Caxias				
CAMBE - PR	44.479	Ofício de Registro de Imóveis de Cambé	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	07/03/2023	R\$ 305.193,42
DUQUE DE CAXIAS - RJ	23.037 e 23.038	Registro de Imóveis da 1ª Circunscriç ão da Comarca de Duque de Caxias	Log Frio Logística Ltda	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	16/06/2023	R\$ 276.384,47
BENEVIDES - PA	8.521	Cartório do Ofício Único de Benevides	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	04/08/2022	R\$ 274.930,32
BENEVIDES - PA	8.521	Cartório do Ofício Único de Benevides	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO SEM RE	19/07/2022	R\$ 274.788,00
DUQUE DE CAXIAS - RJ	23.037 e 23.038	Registro de Imóveis da 1ª Circunscriç	Log Frio Logística Ltda	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	06/03/2023	R\$ 264.000,00

		ão da Comarca de Duque de Caxias				
DUQUE DE CAXIAS - RJ	23.037 23.038	e Circunscriç ão da Comarca de Duque de Caxias	Log Frio Logística Ltda	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	27/04/2023	R\$ 261.121,99
DUQUE DE CAXIAS - RJ	23.037 23.038	e Circunscriç ão da Comarca de Duque de Caxias	Log Frio Logística Ltda	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	18/05/2023	R\$ 258.660,00
DUQUE DE CAXIAS - RJ	23.037 23.038	e Circunscriç ão da Comarca de Duque de Caxias	Log Frio Logística Ltda	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	19/05/2023	R\$ 255.187,59

BENEVIDES - PA	8.521	Cartório do Ofício Único de Benevides	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	13/09/2022	R\$ 220.109,72
DUQUE DE CAXIAS - RJ	23.037 23.038	e Registro de Imóveis da 1ª Circunscriç ão da Comarca de Duque de Caxias	Log Frio Logística Ltda	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	06/03/2023	R\$ 217.012,00
SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PR	60.327	Registro de Imóveis - 2º Ofício da Comarca de São José dos Pinhais	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO SEM RE	10/05/2023	R\$ 214.400,00
CAMBE - PR	44.479	Ofício de Registro de Imóveis de Cambé	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO SEM RE	16/09/2022	R\$ 211.241,26
DUQUE DE CAXIAS - RJ	23.037 23.038	e Registro de Imóveis da 1ª Circunscriç	Log Frio Logística Ltda	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	29/03/2023	R\$ 209.280,45

		ão da Comarca de Duque de Caxias				
RIBEIRÃO PRETO - SP	157.008	1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO SEM RE	07/10/2022	R\$ 201.998,23
MANAUS - AM	55.282	4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Manaus	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	25/11/2022	R\$ 201.632,44
CAMBE - PR	44.479	Ofício de Registro de Imóveis de Cambé	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	19/09/2022	R\$ 196.364,35
BENEVIDES - PA	8.521	Cartório do Ofício Único de Benevides	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	12/01/2023	R\$ 191.600,00
CAMBE - PR	44.479	Ofício de Registro de	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	03/11/2022	R\$ 186.356,37

		Imóveis de Cambé				
RIBEIRÃO PRETO - SP	157.008	1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	18/11/2022	R\$ 178.330,76
MANAUS - AM	55.282	4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Manaus	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	24/02/2023	R\$ 172.375,00
DUQUE DE CAXIAS - RJ	23.037 e 23.038	Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Duque de Caxias	Log Frio Logística Ltda	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	25/04/2023	R\$ 161.226,36
SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PR	60.327	Registro de Imóveis - 2º Ofício da Comarca	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO SEM RE	12/04/2023	R\$ 160.000,00

		de São José dos Pinhais				
DUQUE DE CAXIAS - RJ	23.037 23.038	e Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Duque de Caxias	Log Frio Logística Ltda	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	25/04/2023	R\$ 142.192,49
CAMBE - PR	44.479	Ofício de Registro de Imóveis de Cambé	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	26/08/2022	R\$ 137.775,00
BENEVIDES - PA	8.521	Cartório do Ofício Único de Benevides	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO SEM RE	22/07/2022	R\$ 137.394,00
RIBEIRÃO PRETO - SP	157.008	1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	07/10/2022	R\$ 132.914,74

RIBEIRÃO PRETO - SP	157.008	1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	MANUT MAQUINAS/EQUIPAMENTOS	24/04/2023	R\$ 129.850,00
BENEVIDES - PA	8.521	Cartório do Ofício Único de Benevides	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	07/10/2022	R\$ 129.159,30
CAMBE - PR	44.479	Ofício de Registro de Imóveis de Cambé	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	27/09/2022	R\$ 115.468,80
CAMBE - PR	44.479	Ofício de Registro de Imóveis de Cambé	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO SEM RE	01/09/2022	R\$ 112.720,34
RIBEIRÃO PRETO - SP	157.008	1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	11/10/2022	R\$ 111.041,93

RIBEIRÃO PRETO - SP	157.008	1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	29/03/2023	R\$ 106.331,73
RIBEIRÃO PRETO - SP	157.008	1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	01/09/2022	R\$ 105.829,20
MANAUS - AM	55.282	4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Manaus	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	25/10/2022	R\$ 105.600,00
CAMBE - PR	44.479	Ofício de Registro de Imóveis de Cambé	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	08/09/2022	R\$ 105.573,75
CAMBE - PR	44.479	Ofício de Registro de Imóveis de Cambé	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	03/10/2022	R\$ 103.545,56

BENEVIDES - PA	8.521	Cartório do Ofício Único de Benevides	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	18/08/2022	R\$ 102.521,73
BENEVIDES - PA	8.521	Cartório do Ofício Único de Benevides	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	MANUT MAQUINAS/EQUIPAMENTOS	22/05/2023	R\$ 101.737,24
BENEVIDES - PA	8.521	Cartório do Ofício Único de Benevides	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	12/04/2023	R\$ 101.737,00
BENEVIDES - PA	8.521	Cartório do Ofício Único de Benevides	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	02/03/2023	R\$ 97.362,40
BENEVIDES - PA	8.521	Cartório do Ofício Único de Benevides	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO SEM RE	21/09/2022	R\$ 96.764,00
MANAUS - AM	55.282	4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Manaus	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	03/11/2022	R\$ 93.062,15

BENEVIDES - PA	8.521	Cartório do Ofício Único de Benevides	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO SEM RE	01/08/2022	R\$ 91.596,00
CAMBE - PR	44.479	Ofício de Registro de Imóveis de Cambé	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	20/10/2022	R\$ 89.500,95
CAMPO GRANDE - MS	95.144	2ª Circunscriç ão de Registro de Imóveis de Campo Grande	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO SEM RE	17/11/2022	R\$ 88.704,00
CAMPO GRANDE - MS	95.144	2ª Circunscriç ão de Registro de Imóveis de Campo Grande	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO SEM RE	09/11/2022	R\$ 88.704,00
MANAUS - AM	55.282	4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Manaus	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	04/05/2023	R\$ 87.631,72

CAMBE - PR	44.479	Ofício de Registro de Imóveis de Cambé	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO SEM RE	05/01/2023	R\$ 86.333,39
CAMBE - PR	44.479	Ofício de Registro de Imóveis de Cambé	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO SEM RE	05/01/2023	R\$ 86.333,39
DUQUE DE CAXIAS - RJ	23.037 e 23.038	Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Duque de Caxias	Log Frio Logística Ltda	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	25/05/2023	R\$ 86.323,08
DUQUE DE CAXIAS - RJ	23.037 e 23.038	Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Duque de Caxias	Log Frio Logística Ltda	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	18/05/2023	R\$ 86.323,08
DUQUE DE CAXIAS - RJ	23.037 e 23.038	Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição	Log Frio Logística Ltda	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	18/05/2023	R\$ 86.323,08

		ão da Comarca de Duque de Caxias				
DUQUE DE CAXIAS - RJ	23.037 23.038	e Circunscriç ão da Comarca de Duque de Caxias	Log Frio Logística Ltda	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	07/06/2023	R\$ 86.323,08
CAMBE - PR	44.479	Ofício de Registro de Imóveis de Cambé	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO SEM RE	19/12/2022	R\$ 84.974,14
CAMBE - PR	44.479	Ofício de Registro de Imóveis de Cambé	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	24/04/2023	R\$ 84.770,69
DUQUE DE CAXIAS - RJ	23.037 23.038	e Circunscriç ão da Comarca de Duque de Caxias	Log Frio Logística Ltda	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	30/05/2023	R\$ 84.150,00

CAMBE - PR	44.479	Ofício de Registro de Imóveis de Cambé	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO SEM RE	22/09/2022	R\$ 83.914,61
CAMBE - PR	44.479	Ofício de Registro de Imóveis de Cambé	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	20/10/2022	R\$ 82.866,43
RIBEIRÃO PRETO - SP	157.008	1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	15/09/2022	R\$ 80.922,38
DUQUE DE CAXIAS - RJ	23.037 e 23.038	Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Duque de Caxias	Log Frio Logística Ltda	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	22/05/2023	R\$ 78.832,62
CAMBE - PR	44.479	Ofício de Registro de Imóveis de Cambé	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	20/09/2022	R\$ 76.385,69

CAMBE - PR	44.479	Ofício de Registro de Imóveis de Cambé	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	22/11/2022	R\$ 75.907,21
MANAUS - AM	55.282	4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Manaus	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO SEM RE	14/12/2022	R\$ 73.875,00
CAMBE - PR	44.479	Ofício de Registro de Imóveis de Cambé	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	03/11/2022	R\$ 72.225,10
CAMBE - PR	44.479	Ofício de Registro de Imóveis de Cambé	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO SEM RE	05/01/2023	R\$ 70.973,73
MANAUS - AM	55.282	4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Manaus	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	11/10/2022	R\$ 70.200,00
CAMBE - PR	44.479	Ofício de Registro de Imóveis de Cambé	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO SEM RE	22/11/2022	R\$ 70.000,00

DUQUE DE CAXIAS - RJ	23.037 23.038	e	Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Duque de Caxias	Log Frio Logística Ltda	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	22/05/2023	R\$ 66.975,00
CAMBE - PR	44.479		Ofício de Registro de Imóveis de Cambé	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	19/09/2022	R\$ 65.757,68
CAMBE - PR	44.479		Ofício de Registro de Imóveis de Cambé	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO SEM RE	27/09/2022	R\$ 65.695,00
CAMBE - PR	44.479		Ofício de Registro de Imóveis de Cambé	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	MANUTENCAO PREDIAL	05/01/2023	R\$ 65.000,00
CAMBE - PR	44.479		Ofício de Registro de Imóveis de Cambé	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO SEM RE	05/01/2023	R\$ 64.520,10
DUQUE DE CAXIAS - RJ	23.037 23.038	e	Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição	Log Frio Logística Ltda	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	14/02/2023	R\$ 64.045,09

		ão da Comarca de Duque de Caxias				
MANAUS - AM	55.282	4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Manaus	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	04/01/2023	R\$ 63.151,70
MANAUS - AM	55.282	4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Manaus	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	03/03/2023	R\$ 63.151,70
CAMBE - PR	44.479	Ofício de Registro de Imóveis de Cambé	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	01/03/2023	R\$ 62.144,07
BENEVIDES - PA	8.521	Cartório do Ofício Único de Benevides	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	13/06/2023	R\$ 61.968,44
DUQUE DE CAXIAS - RJ	23.037 23.038	e Registro de Imóveis da 1ª Circunscriç	Log Frio Logística Ltda	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	29/03/2023	R\$ 61.941,00

		ão da Comarca de Duque de Caxias				
MANAUS - AM	55.282	4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Manaus	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	17/05/2023	R\$ 59.610,35
MANAUS - AM	55.282	4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Manaus	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	07/06/2023	R\$ 59.205,08
DUQUE DE CAXIAS - RJ	23.037 23.038	Registro de Imóveis da 1ª e Circunscriç ão da Comarca de Duque de Caxias	Log Frio Logística Ltda	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	11/04/2023	R\$ 57.351,59
CAMBE - PR	44.479	Ofício de Registro de Imóveis de Cambé	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	ALUGUEL MAQUINAS/EQUIPAMENTOS	30/03/2023	R\$ 57.000,00

MANAUS - AM	55.282	4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Manaus	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	22/05/2023	R\$ 56.679,11
DUQUE DE CAXIAS - RJ	23.037 e 23.038	Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Duque de Caxias	Log Frio Logística Ltda	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	02/05/2023	R\$ 56.513,00
CAMBE - PR	44.479	Ofício de Registro de Imóveis de Cambé	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	07/03/2023	R\$ 56.338,25
CAMBE - PR	44.479	Ofício de Registro de Imóveis de Cambé	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	28/09/2022	R\$ 55.776,14
CAMBE - PR	44.479	Ofício de Registro de Imóveis de Cambé	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	22/11/2022	R\$ 55.776,14

CAMBE - PR	44.479	Ofício de Registro de Imóveis de Cambé	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	03/11/2022	R\$ 55.776,14
CAMBE - PR	44.479	Ofício de Registro de Imóveis de Cambé	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	04/01/2023	R\$ 55.490,11
CAMBE - PR	44.479	Ofício de Registro de Imóveis de Cambé	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	03/02/2023	R\$ 55.490,11
CAMBE - PR	44.479	Ofício de Registro de Imóveis de Cambé	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	03/03/2023	R\$ 55.490,11
CAMBE - PR	44.479	Ofício de Registro de Imóveis de Cambé	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	10/04/2023	R\$ 55.490,11
MANAUS - AM	55.282	4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Manaus	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	03/02/2023	R\$ 55.351,70

BENEVIDES - PA	8.521	Cartório do Ofício Único de Benevides	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	14/07/2022	R\$ 54.820,60
RIBEIRÃO PRETO - SP	157.008	1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO SEM RE	21/07/2022	R\$ 54.000,00
BENEVIDES - PA	8.521	Cartório do Ofício Único de Benevides	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	23/02/2023	R\$ 52.333,34
BENEVIDES - PA	8.521	Cartório do Ofício Único de Benevides	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	24/05/2023	R\$ 52.333,34
BENEVIDES - PA	8.521	Cartório do Ofício Único de Benevides	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO SEM RE	01/11/2022	R\$ 52.333,33
BENEVIDES - PA	8.521	Cartório do Ofício Único de Benevides	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO SEM RE	06/12/2022	R\$ 52.333,33

BENEVIDES - PA	8.521	Cartório do Ofício Único de Benevides	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	MANUTENCAO PREDIAL	05/01/2023	R\$ 52.333,33
BENEVIDES - PA	8.521	Cartório do Ofício Único de Benevides	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	03/04/2023	R\$ 52.333,33
RIBEIRÃO PRETO - SP	157.008	1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	11/08/2022	R\$ 51.975,00
RIBEIRÃO PRETO - SP	157.008	1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	15/12/2022	R\$ 51.801,41
BENEVIDES - PA	8.521	Cartório do Ofício Único de Benevides	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	20/10/2022	R\$ 51.200,00
DUQUE DE CAXIAS - RJ	23.037 23.038	e Registro de Imóveis da	Log Frio Logística Ltda	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	22/05/2023	R\$ 50.968,75

		1ª Circunscriç ão da Comarca de Duque de Caxias				
MANAUS - AM	55.282	4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Manaus	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	28/09/2022	R\$ 50.859,85
CAMBE - PR	44.479	Ofício de Registro de Imóveis de Cambé	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	ALUGUEL MAQUINAS/EQUIPAMENTOS	11/05/2023	R\$ 50.700,00
SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PR	60.327	Registro de Imóveis - 2º Ofício da Comarca de São José dos Pinhais	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO SEM RE	15/09/2022	R\$ 50.000,00
MANAUS - AM	55.282	4º Cartório de Registro de Imóveis da	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	11/05/2023	R\$ 49.859,87

		Comarca de Manaus				
CAMBE - PR	44.479	Ofício de Registro de Imóveis de Cambé	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	06/10/2022	R\$ 49.719,86
MANAUS - AM	55.282	4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Manaus	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	22/11/2022	R\$ 49.708,88
DUQUE DE CAXIAS - RJ	23.037 23.038	Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Duque de Caxias	Log Frio Logística Ltda	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	18/10/2022	R\$ 49.271,25
DUQUE DE CAXIAS - RJ	23.037 23.038	Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Duque de Caxias	Log Frio Logística Ltda	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	30/06/2023	R\$ 49.271,25

BENEVIDES - PA	8.521	Cartório do Ofício Único de Benevides	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO SEM RE	22/07/2022	R\$ 49.248,00
RIBEIRÃO PRETO - SP	157.008	1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	23/02/2023	R\$ 47.952,53
SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PR	60.327	Registro de Imóveis - 2º Ofício da Comarca de São José dos Pinhais	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	02/09/2022	R\$ 47.609,92
DUQUE DE CAXIAS - RJ	23.037 e 23.038	Registro de Imóveis da 1ª Circunscriç ão da Comarca de Duque de Caxias	Log Frio Logística Ltda	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	11/04/2023	R\$ 46.455,75

DUQUE DE CAXIAS - RJ	23.037 23.038	e Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Duque de Caxias	Log Frio Logística Ltda	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	24/05/2023	R\$ 46.455,75
MANAUS - AM	55.282	4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Manaus	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	04/04/2023	R\$ 46.090,00
CAMBE - PR	44.479	Ofício de Registro de Imóveis de Cambé	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	30/08/2022	R\$ 46.080,55
CAMBE - PR	44.479	Ofício de Registro de Imóveis de Cambé	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	ALUGUEL MAQUINAS/EQUIPAMENTOS	13/04/2023	R\$ 45.600,00
CAMBE - PR	44.479	Ofício de Registro de Imóveis de Cambé	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	ALUGUEL MAQUINAS/EQUIPAMENTOS	13/06/2023	R\$ 45.600,00

BENEVIDES - PA	8.521	Cartório do Ofício Único de Benevides	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	MANUT MAQUINAS/EQUIPAMENTOS	13/10/2022	R\$ 45.180,00
CAMBE - PR	44.479	Ofício de Registro de Imóveis de Cambé	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	MANUT MAQUINAS/EQUIPAMENTOS	02/01/2023	R\$ 45.000,00
SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PR	60.327	Registro de Imóveis - 2º Ofício da Comarca de São José dos Pinhais	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	25/07/2022	R\$ 44.449,80
CAMPO GRANDE - MS	95.144	2ª Circunscriç ão de Registro de Imóveis de Campo Grande	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO SEM RE	13/09/2022	R\$ 44.352,00
CAMPO GRANDE - MS	95.144	2ª Circunscriç ão de Registro de Imóveis de	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO SEM RE	06/12/2022	R\$ 44.352,00

		Campo Grande				
MANAUS - AM	55.282	4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Manaus	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	05/04/2023	R\$ 42.920,73
CAMBE - PR	44.479	Ofício de Registro de Imóveis de Cambé	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	ALUGUEL MAQUINAS/EQUIPAMENTOS	31/01/2023	R\$ 42.200,00
SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PR	60.327	Registro de Imóveis - 2º Ofício da Comarca de São José dos Pinhais	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO SEM RE	08/09/2022	R\$ 42.000,00
CAMBE - PR	44.479	Ofício de Registro de Imóveis de Cambé	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	06/12/2022	R\$ 41.602,46
BENEVIDES - PA	8.521	Cartório do Ofício Único de Benevides	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO SEM RE	04/08/2022	R\$ 40.967,00

CAMPO GRANDE - MS	95.144	2ª Circunscriç ão de Registro de Imóveis de Campo Grande	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	06/09/2022	R\$ 40.875,93
DUQUE DE CAXIAS - RJ	23.037 23.038	Registro de Imóveis da 1ª e Circunscriç ão da Comarca de Duque de Caxias	Log Frio Logística Ltda	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	22/05/2023	R\$ 40.850,00
CAMBE - PR	44.479	Ofício de Registro de Imóveis de Cambé	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	20/10/2022	R\$ 40.333,52
DUQUE DE CAXIAS - RJ	23.037 23.038	Registro de Imóveis da 1ª e Circunscriç ão da Comarca de Duque de Caxias	Log Frio Logística Ltda	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	02/05/2023	R\$ 40.247,93

DUQUE DE CAXIAS - RJ	23.037 23.038	e Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Duque de Caxias	Log Frio Logística Ltda	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	10/04/2023	R\$ 40.123,22
CAMBE - PR	44.479	Ofício de Registro de Imóveis de Cambé	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	MANUTENCAO PREDIAL	05/01/2023	R\$ 39.721,25
RIBEIRÃO PRETO - SP	157.008	1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	21/07/2022	R\$ 39.690,00
SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PR	60.327	Registro de Imóveis - 2º Ofício da Comarca de São José dos Pinhais	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	25/07/2022	R\$ 38.652,00

SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PR	60.327	Registro de Imóveis - 2º Ofício da Comarca de São José dos Pinhais	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	25/07/2022	R\$ 38.362,11
CAMBE - PR	44.479	Ofício de Registro de Imóveis de Cambé	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO SEM RE	11/08/2022	R\$ 38.250,00
SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PR	60.327	Registro de Imóveis - 2º Ofício da Comarca de São José dos Pinhais	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	19/01/2023	R\$ 38.002,92
CAMBE - PR	44.479	Ofício de Registro de Imóveis de Cambé	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	13/10/2022	R\$ 37.059,50
SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PR	60.327	Registro de Imóveis - 2º Ofício da	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	20/10/2022	R\$ 36.344,70

		Comarca de São José dos Pinhais				
DUQUE DE CAXIAS - RJ	23.037 23.038	e Circunscrição da Comarca de Duque de Caxias	Log Frio Logística Ltda	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	29/03/2023	R\$ 35.897,62
DUQUE DE CAXIAS - RJ	23.037 23.038	e Circunscrição da Comarca de Duque de Caxias	Log Frio Logística Ltda	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	10/04/2023	R\$ 34.644,65
CAMBE - PR	44.479	Ofício de Registro de Imóveis de Cambé	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	08/11/2022	R\$ 33.137,60
CAMBE - PR	44.479	Ofício de Registro de Imóveis de Cambé	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	25/08/2022	R\$ 32.643,90

DUQUE DE CAXIAS - RJ	23.037 23.038	e	Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Duque de Caxias	Log Frio Logística Ltda	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	16/06/2023	R\$ 32.175,00
DUQUE DE CAXIAS - RJ	23.037 23.038	e	Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Duque de Caxias	Log Frio Logística Ltda	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	17/03/2023	R\$ 31.909,00
DUQUE DE CAXIAS - RJ	23.037 23.038	e	Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Duque de Caxias	Log Frio Logística Ltda	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO SEM RE	05/01/2023	R\$ 31.625,00
DUQUE DE CAXIAS - RJ	23.037 23.038	e	Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição	Log Frio Logística Ltda	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	30/06/2023	R\$ 31.017,42

		ão da Comarca de Duque de Caxias				
NOVA SANTA RITA - RS	127.233	Registro de Imóveis de Canoas	3SB Logística e Serviços de Transportes Ltda.	MANUTENCAO PREDIAL	20/04/2023	R\$ 30.579,72
SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PR	60.327	Registro de Imóveis - 2º Ofício da Comarca de São José dos Pinhais	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	22/11/2022	R\$ 30.280,95
CAMPO GRANDE - MS	95.144	2ª Circunscriç ão de Registro de Imóveis de Campo Grande	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO SEM RE	11/01/2023	R\$ 29.568,00
SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PR	60.327	Registro de Imóveis - 2º Ofício da Comarca	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	13/09/2022	R\$ 29.400,00

		de São José dos Pinhais				
DUQUE DE CAXIAS - RJ	23.037 23.038	e Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Duque de Caxias	Log Frio Logística Ltda	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	01/12/2022	R\$ 28.155,00
DUQUE DE CAXIAS - RJ	23.037 23.038	e Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Duque de Caxias	Log Frio Logística Ltda	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	27/02/2023	R\$ 28.155,00
RIBEIRÃO PRETO - SP	157.008	1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	MANUT MAQUINAS/EQUIPAMENTOS	17/01/2023	R\$ 27.825,00
DUQUE DE CAXIAS - RJ	23.037 23.038	e Registro de Imóveis da	Log Frio Logística Ltda	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	24/05/2023	R\$ 27.808,09

		1ª Circunscriç ão da Comarca de Duque de Caxias				
DUQUE DE CAXIAS - RJ	23.037 23.038	e Circunscriç ão da Comarca de Duque de Caxias	Log Frio Logística Ltda	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	19/01/2023	R\$ 27.591,90
CAMBE - PR	44.479	Ofício de Registro de Imóveis de Cambé	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	11/08/2022	R\$ 27.555,00
MANAUS - AM	55.282	4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Manaus	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	06/09/2022	R\$ 27.108,11
MANAUS - AM	55.282	4º Cartório de Registro de Imóveis da	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	08/09/2022	R\$ 27.108,11

		Comarca de Manaus				
BENEVIDES - PA	8.521	Cartório do Ofício Único de Benevides	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	MANUTENCAO DE ARMAZEM RETIDOS	12/04/2023	R\$ 27.000,00
CAMBE - PR	44.479	Ofício de Registro de Imóveis de Cambé	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	25/07/2022	R\$ 26.700,00
BENEVIDES - PA	8.521	Cartório do Ofício Único de Benevides	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	ALUGUEL MAQUINAS/EQUIPAMENTOS	29/11/2022	R\$ 26.214,00
MANAUS - AM	55.282	4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Manaus	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	13/12/2022	R\$ 25.204,05
SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PR	60.327	Registro de Imóveis - 2º Ofício da Comarca de São José dos Pinhais	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	25/07/2022	R\$ 25.185,33

CAMBE - PR	44.479	Ofício de Registro de Imóveis de Cambé	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO SEM RE	11/08/2022	R\$ 25.000,00
CAMBE - PR	44.479	Ofício de Registro de Imóveis de Cambé	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	02/02/2023	R\$ 25.000,00
CAMPO GRANDE - MS	95.144	2ª Circunscrição de Registro de Imóveis de Campo Grande	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO SEM RE	19/07/2022	R\$ 24.175,00
DUQUE DE CAXIAS - RJ	23.037 e 23.038	Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Duque de Caxias	Log Frio Logística Ltda	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	02/05/2023	R\$ 24.043,75
CAMBE - PR	44.479	Ofício de Registro de Imóveis de Cambé	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	28/03/2023	R\$ 24.026,50

RIBEIRÃO PRETO - SP	157.008	1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO SEM RE	08/07/2022	R\$ 24.000,00
CAMPO GRANDE - MS	95.144	2ª Circunscrição de Registro de Imóveis de Campo Grande	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO SEM RE	07/07/2022	R\$ 23.825,00
CAMBE - PR	44.479	Ofício de Registro de Imóveis de Cambé	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO SEM RE	25/10/2022	R\$ 21.521,83
CAMBE - PR	44.479	Ofício de Registro de Imóveis de Cambé	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	05/01/2023	R\$ 17.297,10
CAMBE - PR	44.479	Ofício de Registro de Imóveis de Cambé	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	11/05/2023	R\$ 9.248,95

CAMBE - PR	44.479	Ofício de Registro de Imóveis de Cambé	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	14/03/2023	R\$ 5.816,34
CAMBE - PR	44.479	Ofício de Registro de Imóveis de Cambé	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	14/03/2023	R\$ 3.008,45
CAMBE - PR	44.479	Ofício de Registro de Imóveis de Cambé	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	17/01/2023	R\$ 2.500,00
CAMBE - PR	44.479	Ofício de Registro de Imóveis de Cambé	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	22/03/2023	R\$ 2.500,00
CAMBE - PR	44.479	Ofício de Registro de Imóveis de Cambé	Superfrio Armazéns Gerais S.A.	CONSTRUÇÃO EM ANDAMENTO RETIDO	25/08/2022	R\$ 2.000,00



## ANEXO VII

### MODELO DE RELATÓRIO SEMESTRAL ACERCA DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS DA EMISSÃO

À

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

Avenida Santo Amaro nº 48, 2º andar, conjunto 21 e 22

CEP 04.506-000, São Paulo, SP

At.: [•]

Tel.: [•]

E-mail: [•]

Cc

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

Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132

CEP 04.534-004, São Paulo, SP

At.: [•]

Tel.: [•]

E-mail: [•]

**SUPERFRIO ARMAZÉNS GERAIS S.A** sociedade por ações de capital fechado, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, **SUPERFRIO ARMAZÉNS GERAIS S.A.**, sociedade por ações de capital fechado, em fase operacional, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Luiz Eduardo Toledo Prado, nº 800, Torre 1, 1º Andar, Vila do Golfe, CEP 14.027-250, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“**CNPJ/MF**”) sob o nº 02.060.862/0011-07 e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“**JUCESP**”) sob o NIRE nº 35.300.468.121, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“**Devedora**”), vem, por meio do presente, declarar que, no período compreendido entre [•] a [•], aplicou R\$ [•] ([•]) dos recursos decorrentes da “*Termo de Securitização de Crédito Imobiliário para*

Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª Séries da 190ª Emissão da True Securitizadora S.A. Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Superfrio Armazéns Gerais S.A.", nos seguintes empreendimentos imobiliários, em conformidade com o relatório de obras abaixo:

Denominação do Empreendimento Imobiliário	Proprietário	Matrícula / Cartório	Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: (aquisição, construção ou reforma)	Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros	Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]
<b>Total destinado no semestre</b>									R\$ [.]
<b>Valor total desembolsado à Devedora</b>									R\$ [.]
<b>Saldo a destinar</b>									R\$ [.]
<b>Valor Total da Oferta</b>									R\$ [.]

Ribeirão Preto/SP, [Data].

[INSERIR CAMPO DE ASSIANTURAS]