PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 3ª EMISSÃO DE SÉRIE ÚNICA DA

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta

Avenida Santo Amaro, nº 48, 1° andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, São Paulo - SP

CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela

MATEUS SUPERMERCADOS S.A.

Companhia Fechada - CNPJ/ME sob o nº 03.995.515/0013-09

Avenida Daniel de La Touche, nº 73-A, Bairro Cohama, CEP 65074-115, Cidade de São Luis, Estado do Maranhão

no montante total de, inicialmente,

R$ 800.000.000,00

(oitocentos milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI: Nº BRAPCSCRICE8

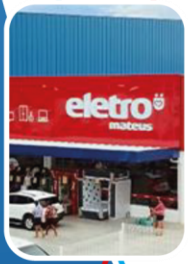
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PRELIMINAR DA EMISSÃO (RATING) ATRIBUÍDA PELA FITCH RATINGS BRASIL LTDA.: "AA(exp)sf(bra)" *

****Esta classificação foi realizada em 24 de maio de 2022, estando as caraterísticas deste papel sujeitas a alterações.***

O REGISTRO DA OFERTA DOS CRI FOI CONCEDIDO PELA CVM EM [●] DE [●] DE 2022, SOB O Nº [●].







A **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 12.130.744/0001-00, com estatuto social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o NIRE 35.300.444.957 ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**") está realizando a emissão de 800.000 (oitocentos mil) de certificados de recebíveis imobiliários, nominativos, escriturais, em série única ("**CRI**"), para distribuição pública, da 3ª emissão da Emissora ("**Emissão**"), com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais) ("**Valor Nominal Unitário dos CRI**"), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de julho de 2022 ("**Data de Emissão dos CRI**"), o montante total de R$800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais), inicialmente, observado que a quantidade de CRI originalmente ofertada poderá ser acrescida pela Emissora, de comum acordo com os Coordenadores (conforme abaixo definidos) a Devedora (conforme abaixo definida), em até 20% (vinte por cento), em função do exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional (conforme abaixo definido), nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da instrução CVM 400 (conforme abaixo definido), conforme definido no Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido) ("**Valor Total da Emissão**").

Os CRI serão lastreados em créditos imobiliários, os quais são oriundos de, inicialmente, 800.000 (oitocentas mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, em série única ("**Debêntures**"), para colocação privada, da 3ª (terceira) emissão da **MATEUS SUPERMERCADOS S.A.**, sociedade anônima de capital fechado, com sede na Cidade de São Luis, Estado do Maranhão, na Avenida Daniel de La Touche, nº 73-A, Bairro Cohama, CEP 65.074-115, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 03.995.515/0013-09, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado do Maranhão ("**JUCEMA**") sob o NIRE 21300009809 , na qualidade de devedora dos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures que serão lastro dos CRI ("**Devedora**") objeto do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, da 3ª (Terceira) Emissão da Mateus Supermercados S.A.*", celebrado, em 24 de maio de 2022 entre a Devedora, a Emissora e a Fiadora ("**Escritura de Emissão de Debêntures**"), com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), na data de emissão das Debêntures, qual seja 15 de junho de 2022 ("**Data de Emissão das Debêntures**"), equivalentes ao valor total de, inicialmente, R$ 800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais), nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures ("**Créditos Imobiliários**"), inscrita na JUCEMA em 25 de maio de 2022, sob o nº 20220655405, em atendimento ao disposto no artigo 62, inciso II, da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("**Lei das Sociedades por Ações**"). Caso a Opção de Lote Adicional [[=]] seja exercida total ou parcialmente, o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio do Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures . Os Créditos Imobiliários serão representados por 1 (uma) cédula de crédito imobiliário ("**CCI**") a ser emitida pela Securitizadora, sob a forma escritural, por meio do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*", celebrado em 24 de maio de 2022 entre a **SECURITIZADORA E A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de instituição custodiante ("**Instituição Custodiante**").

Os CRI serão objeto de distribuição pública, a ser conduzida pelo **UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira pertencente ao **GRUPO UBS BB SERVIÇOS DE ASSESSORIA FINANCEIRA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 7º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.819.125/0001-73, na qualidade de instituição intermediária líder da oferta ("**Coordenador Líder**"), pelo **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, CEP 04.543-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.271.464/0073-93; pelo **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.298.092/0001-30 ("**Itaú BBA**") e pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 75, Torre Sul, 30º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78 ("**XP**" e, quando em conjunto com o Coordenador Líder, com o Bradesco BBI e com o Itaú BBA os "**Coordenadores**"), sob o regime de garantia firme de colocação para o volume total da oferta, (sem considerar os CRI objeto da Opção de Lote Adicional, os quais serão distribuídos sob o regime de melhores esforços de colocação), nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor ("**Instrução CVM 400**"), da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 202 ("**Resolução CVM 60**") e demais leis e regulamentações aplicáveis ("**Oferta**"), com a participação de instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários convidadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta, na qualidade de participantes especiais, sendo que, neste caso, serão celebrados os termos de adesão, nos termos do Contrato de Distribuição (conforme definido neste Prospecto) entre o Coordenador Líder e referidas instituições ("**Participantes Especiais**", e, em conjunto com os Coordenadores, as "**Instituições Participantes da Oferta**"). **Para mais informações sobre o plano de distribuição dos CRI, veja a seção "Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta", na página 73 deste Prospecto.**

A Emissão e a Oferta dos CRI pela Emissora foram devidamente aprovadas na Reunião da Diretoria da Emissora, realizada em 1º de novembro de 2018, cuja ata foi arquivada na JUCESP em 22 de novembro de 2018, sob o nº 541.253/18-9 e foi publicada nos jornais "Diário Comércio Indústria e Serviços" e Diário Oficial de São Paulo ("**DOESP**") em 28 de novembro de 2018, nos termos do estatuto social a Emissora e da legislação aplicável, por meio da qual foi autorizada, de forma genérica, nos termos do artigo 16 do estatuto social da Emissora até o limite de R$ 50.000.000.000,00 (cinquenta bilhões de reais), sendo que, até a presente data, foram emitidos certificados de recebíveis imobiliários da Emissora no montante de R$36.557.247.204,90 (trinta e seis bilhões, quinhentos e cinquenta e sete milhões, duzentos e quarenta e sete mil, duzentos e quatro reais e noventa centavos), inclusive já considerando os CRI objeto desta Emissão, não tendo sido atingindo o limite acima mencionado.

A emissão e a celebração da Escritura de Emissão de Debêntures (conforme abaixo definida) e do Contrato de Distribuição (conforme abaixo definido) é firmada com base nas deliberações da assembleia geral extraordinária da Devedora realizada em 23 de maio de 2022 ("**AGE Companhia**"), na qual **(i)** foram aprovados os termos e condições da Emissão de Debêntures (conforme abaixo definida), nos termos do artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações; e **(ii)** a diretoria da Devedora foi autorizada a praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações ali consubstanciadas, abrangendo a celebração de todos os documentos necessários à concretização da Emissão de Debêntures, inclusive o aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, o Contrato de Distribuição e dos demais documentos da Oferta. Nos termos do artigo 62, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, a ata da AGE da Devedora foi devidamente arquivada na JUCEMA em 24 de maio de 2022, sob o nº 20220649170 e será publicada no jornal "Jornal Pequeno", com divulgação simultânea da íntegra no website do jornal e da Emissora, acompanhado da respectiva certificação digital da autenticidade emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil).

A constituição da Fiança (conforme abaixo definida) será realizada com base nas deliberações da reunião do conselho de administração da Fiadora, realizada em 23 de maio de 2022, a qual foi devidamente arquivada perante a JUCEMA em 24 de maio de 2022, sob o nº 20220649103 e será publicada no jornal "Jornal Pequeno", com divulgação simultânea da íntegra dos documentos na respectiva página do referido jornal na rede mundial de computadores, com certificação digital da autenticidade dos documentos mantidos nas páginas próprias emitidas por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil) ("**RCA Fiadora**" e, em conjunto com a AGE Companhia, os "**Atos Societários**").

Os CRI têm prazo de vencimento de 4.385 (quatro mil, trezentos e oitenta e cinco) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 17 de julho de 2034 ("**Data de Vencimento dos CRI**"), ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI, nos termos previstos neste Prospecto Preliminar.

A Emissora, de comum acordo com os Coordenadores e em consulta e concordância prévia da Devedora, poderá aumentar a quantidade dos CRI originalmente ofertados, em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até160.000 (cento e sessenta mil) CRI, exercendo, total ou parcialmente, a opção de lote adicional, nos termos e conforme os limites estabelecidos artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400 ("**Opção de Lote Adicional**" sendo os CRI emitidos em decorrência do exercício da Opção de Lote Adicional, os "**CRI Adicionais**"), a serem emitidos após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido), sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. Os CRI eventualmente emitidos no âmbito da Opção de Lote Adicional passarão a ter as mesmas características dos CRI inicialmente ofertados e passarão a integrar o concelo de "CRI", nos termos do Termo de Securitização, sendo certo que a eventual distribuição pública dos CRI oriundos de eventual exercício da Opção de Lote Adicional será conduzida pelos Coordenadores sob regime de melhores esforços de colocação. A Opção de Lote Adicional poderá ser exercida caso, após a definição da taxa final de Remuneração dos CRI (conforme abaixo definido) e independentemente de excesso de demanda por Investidores (conforme abaixo definido) que sejam Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definido), haja intenções de investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, formalizados aderentes à taxa final de Remuneração dos CRI.

Os CRI serão depositados para **(i)** distribuição no mercado primário, por meio do módulo de distribuição de ativos ("**MDA**"), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 ("**B3**"), sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e **(ii)** negociação no mercado secundário, no CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários ("**CETIP21**"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custodia eletrônica de acordo com os procedimentos da B3.

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento dos potenciais investidores nos CRI, organizado pelos Coordenadores, nos termos do artigo 23, parágrafos 1º e 2º, e do artigo 44 e 45 da ICVM 400, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos para definição **(i)** da taxa final da remuneração dos CRI e, consequentemente, da Remuneração das Debêntures (conforme abaixo definido), observado o limite previsto na Remuneração dos CRI; e **(ii)** do volume final da emissão dos CRI e, consequentemente, da quantidade e volume finais das Debêntures a serem emitidas, considerando a eventual emissão de CRI em razão do exercício parcial ou total da Opção de Lote Adicional ("**Procedimento de *Bookbuilding***"). O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento a Escritura de Emissão de Debêntures, a Escritura de Emissão de CCI (conforme abaixo definido) e ao Termo de Securitização (conforme abaixo definido), anteriormente à primeira Data de Integralização (conforme abaixo definido) sem necessidade de nova aprovação societária pela Devedora, de realização de Assembleia de Titulares dos CRI (conforme abaixo definido) ou de qualquer deliberação pela Emissora, observadas as formalidades previstas neste Prospecto Preliminar, no Termo de Securitização e na Escritura de Emissão de Debêntures.

O Valor Nominal Unitário dos CRI, ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme caso, será objeto de atualização monetária pela variação acumulada do IPCA, a partir da primeira Data de Integralização (conforme abaixo definida), inclusive, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização ou a data do pagamento imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento ("**Atualização Monetária dos CRI**"), sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso ("**Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI**") de acordo com a fórmula prevista neste Prospecto Preliminar e na Cláusula A.1.1 do Termo de Securitização. **Para mais informações acerca da Remuneração do CRI veja a seção "Informações Relativas aos CRI e à Oferta - Atualização Monetária dos CRI" na página 42 deste Prospecto.**

A partir da Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado à maior taxa entre (a) 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida exponencialmente da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2029, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na *internet* (**http://www.anbima.com.br**), a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*; ou (b) 5,95% (cinco inteiros e noventa e cinco centésimos por cento) ao ano, base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, decorridos, desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Remuneração dos CRI**"). A Remuneração dos CRI será calculada conforme fórmula descrita no Termo de Securitização e neste Prospecto Preliminar. **Para mais informações acerca da Remuneração dos CRI veja a seção "Informações Relativas aos CRI e à Oferta - Remuneração dos CRI" na página 44 deste Prospecto.** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será amortizado em parcelas mensais e sucessivas, após o período de carência que se encerra no 24º (vigésimo quarto) mês (inclusive) contado da Data de Emissão dos CRI (conforme abaixo definida), sendo o primeiro pagamento devido em 15 de agosto de 2024 e o último pagamento na Data de Vencimento dos CRI, nos percentuais e datas indicados na tabela do Anexo III do Termo de Securitização e neste Prospecto Preliminar.

Será admitido o recebimento de reservas, no âmbito da Oferta, sem lotes mínimos ou máximos, em data indicada neste Prospecto Preliminar e no Aviso ao Mercado divulgado em 25 de maio de 2022 pela Emissora e pelos Coordenadores, na página da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, informando os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 53 e §1º do artigo 54-A da Instrução CVM 400, para subscrição dos CRI.

Poderão ser convidadas outras instituições financeiras para fins exclusivos de recebimento de ordens, na qualidade de participantes especiais. **QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A EMISSORA, OS CRI E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AOS COORDENADORES, ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E À CVM.**

O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DOS COORDENADORES, DA B3 E DA CVM.

A DECISÃO DE INVESTIMENTO NOS CRI DEMANDA COMPLEXA AVALIAÇÃO DE SUA ESTRUTURA, BEM COMO DOS RISCOS INERENTES AO INVESTIMENTO. RECOMENDA-SE QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES AVALIEM JUNTAMENTE COM SUA CONSULTORIA FINANCEIRA OS RISCOS DE PRÉ-PAGAMENTO, INADIMPLEMENTO, LIQUIDEZ E OUTROS ASSOCIADOS A ESSE TIPO DE ATIVO. AINDA, É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, BEM COMO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, PELO INVESTIDOR AO APLICAR SEUS RECURSOS.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS, A PARTIR DA DATA INDICADA NO AVISO AO MERCADO, PARA SUBSCRIÇÃO, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS PELO SUBSCRITOR APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.

O INÍCIO DA NEGOCIAÇÃO NA B3 DOS CRI OCORRERÁ APENAS NO 1º (PRIMEIRO) DIA ÚTIL SUBSEQUENTE À DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, CONFORME CONSTA DESTE PROSPECTO.

O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA COMPANHIA EMISSORA, BEM COMO SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE E INTEGRALMENTE O PRESENTE PROSPECTO, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 107 A 135 DO PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR, BEM COMO AS SEÇÕES "DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO" E "DESCRIÇÃO DOS PRINCIPAIS RISCOS DE MERCADO" DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, PARA ANÁLISE DE CERTOS FATORES DE RISCO A SEREM CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI. CONFORME A FACULDADE DESCRITA NO ITEM 5.1, ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM 400, PARA A CONSULTA AO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, ACESSE HTTPS://SISTEMAS.CVM.GOV.BR/ (NESTE WEBSITE CLICAR EM "INFORMAÇÕES SOBRE COMPANHIAS", BUSCAR "TRUE SECURITIZADORA" NO CAMPO DISPONÍVEL. EM SEGUIDA CLICAR EM "TRUE SECURITIZADORA S.A.", CLICAR EM "+ EXIBIR FILTROS DE PESQUISA", E SELECIONAR "PERÍODO" NO CAMPO "PERÍODO DE ENTREGA", E POSTERIORMENTE PREENCHER NO CAMPO "DE:" A DATA DE 01/01/2022 E PREENCHER NO CAMPO "ATÉ:" A DATA DA CONSULTA. EM SEGUIDA NO CAMPO "CATEGORIA" SELECIONAR "FCA - FORMULÁRIO CADASTRAL", E EM SEGUIDA, CLICAR EM "CONSULTAR". PROCURE PELO FORMULÁRIO COM A DATA MAIS RECENTE DE ENTREGA. NA COLUNA "AÇÕES", CLIQUE NO PRIMEIRO ÍCONE (IMAGEM: UMA LUPA SOBRE UM PAPEL DOBRADO; DESCRIÇÃO "VISUALIZAR O DOCUMENTO" E, EM SEGUIDA, CLICAR EM "SALVAR EM PDF", CERTIFIQUE-SE DE QUE TODOS OS CAMPOS ESTÃO SELECIONADOS E, POR FIM, CLICAR EM "GERAR PDF" PARA FAZER O DOWNLOAD DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA). MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A EMISSORA, OS CRI E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AOS COORDENADORES, NOS ENDEREÇOS INDICADOS NA SEÇÃO "IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DOS COORDENADORES, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DOS ASSESSORES JURÍDICOS DA OFERTA E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DA OFERTA", NA PÁGINA 33 DESTE PROSPECTO.

A OCORRÊNCIA DE QUALQUER EVENTO DE RESGATE ANTECIPADO OU VENCIMENTO ANTECIPADO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS ACARRETARÁ O RESGATE ANTECIPADO DOS CRI, REDUZINDO ASSIM O HORIZONTE DE INVESTIMENTO PREVISTO PELOS INVESTIDORES, PODENDO GERAR, AINDA, DIFICULDADE DE REINVESTIMENTO DO CAPITAL INVESTIDO PELOS INVESTIDORES ÀS MESMAS TAXAS ESTABELECIDAS PARA OS CRI. PARA MAIS INFORMAÇÕES, FAVOR CONSULTAR O FATOR DE RISCO "OS CRI PODERÃO SER OBJETO DE RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO TOTAL E RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO DOS CRI, NOS TERMOS PREVISTOS NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, O QUE PODERÁ IMPACTAR DE MANEIRA ADVERSA NA LIQUIDEZ DOS CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO", NA PÁGINA 47 DESTE PROSPECTO. O PROSPECTO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DOS COORDENADORES, DA CVM E DA B3. O REGISTRO DA OFERTA FOI CONCEDIDO EM [•], TENDO SIDO O PEDIDO DE REGISTRO DA OFERTA NA CVM REALIZADO EM 8 DE ABRIL DE 2022. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS, A QUAL AINDA NÃO SE MANIFESTOU A SEU RESPEITO. O PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ SUJEITO A COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO. FOI ADMITIDO O RECEBIMENTO DE RESERVAS, A PARTIR DA DATA INDICADA NO AVISO AO MERCADO DIVULGADO EM 25 DE MAIO DE 2022 PELA EMISSORA E PELOS COORDENADORES, NA PÁGINA DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DOS COORDENADORES, DA CVM E DA B3, PARA SUBSCRIÇÃO, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS PELO SUBSCRITOR APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO, QUE INICIARÁ APÓS (I) A CONCESSÃO DO REGISTRO DEFINITIVO DA OFERTA PERANTE A CVM; (II) A DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE INÍCIO; E (III) A DISPONIBILIZAÇÃO DO PROSPECTO DEFINITIVO AO PÚBLICO INVESTIDOR.

De acordo com as Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 05, de 6 de maio de 2021, da ANBIMA, os CRI são classificados como: (a) Categoria: "Corporativo", o que pode ser verificado na seção "Destinação de Recursos", na página 93 do Prospecto, nos termos do artigo 4º, inciso I, item "a", das referidas regras e procedimentos, (b) Concentração: "Concentrados", nos termos do artigo 4º, inciso II, item "b", das referidas regras e procedimentos, uma vez que os créditos imobiliários são devidos 100% (cem por cento) pela Devedora; (c) Tipo de Segmento: "Imóvel Comercial", o que pode ser verificado nos termos do artigo 4º, inciso III, item "a", das referidas regras e procedimentos, e (d) Tipo de Contrato com Lastro: Valores Mobiliários representativos de Dívida, uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem das Debêntures, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item "c", das referidas regras e procedimentos. **ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARATERÍSTICAS DESTE PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.**

Autorregulação ANBIMA — Ofertas Públicas

Autorregulação ANBIMA — Agente Fiduciário

COORDENADOR LÍDER

UBS BB Investment Bank

COORDENADORES

bradesco bbi

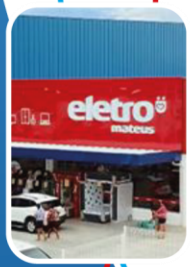
Itaú BBA

XP

A data do presente Prospecto Preliminar é 25 de maio de 2022



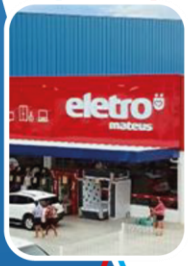




(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)







ÍNDICE

DEFINIÇÕES 1

DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO PRELIMINAR POR REFERÊNCIA 17

CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO 19

SUMÁRIO DA OFERTA 21

IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DOS COORDENADORES, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DOS ASSESSORES JURÍDICOS DA OFERTA, DOS AUDITORES INDEPENDENTES DA FIADORA, DA DEVEDORA, DA FIADORA, DOS AUDITORES INDEPENDENTES DA EMISSORA E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DA OFERTA 33

EXEMPLARES DESTE PROSPECTO 37

INFORMAÇÕES RELATIVAS AOS CRI E À OFERTA 39

Estrutura da Securitização 39
Créditos Imobiliários 39
Fluxograma da Estrutura da Securitização 39
Autorizações Societárias 40
EMISSORA: TRUE SECURITIZADORA S.A. 40
Capital Social da Emissora 40
DEVEDORA: MATEUS SUPERMERCADOS S.A. 40
Características da Emissão e dos CRI 41
Número da Emissão dos CRI 41
Número de Séries 41
Local de Emissão e Data de Emissão dos CRI 41
Valor Total da Emissão 41
Quantidade de CRI 41
Valor Nominal Unitário dos CRI 41
Garantias 41
Direitos, Vantagens e Restrições dos CRI 41
Forma e Comprovação de Titularidade 41
Locais de Pagamento 42
Prazo e Data de Vencimento 42
Classificação ANBIMA dos CRI 42
Atualização Monetária dos CRI 42
Indisponibilidade do IPCA 43
Remuneração dos CRI 44
Pagamento da Remuneração dos CRI 44
Amortização dos CRI 47
Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures 47
Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures 48
Vencimento Antecipado das Debêntures e Resgate Antecipado dos CRI 50
Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI 50
Vencimento Antecipado das Debêntures 50
Preço de Integralização 51
Condições precedentes para a distribuição dos CRI 51
Subscrição e Integralização dos CRI 54
Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira 55
Encargos Moratórios 55
Atraso no Recebimento de Pagamentos 55
Prorrogação dos Prazos 55
Despesas de Responsabilidade dos Titulares dos CRI 55
Obrigações, Responsabilidades e Dever de Diligência da Emissora 55
Regime Fiduciário e Administração do Patrimônio Separado 56
Regime Fiduciário 56
Patrimônio Separado 56
Controle de Recursos 56
Obrigações do Patrimônio Separado 57
Manutenção do Patrimônio Separado 57
Custódia 57

Hipótese de Responsabilização da Emissora 57
Ordem de Alocação dos Pagamentos 58
Tributos 58
Transferência da Administração do Patrimônio Separado 58
Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado 59
Assembleia Geral de Titulares dos CRI 60
Publicidade 63
Despesas da Emissão 63
Despesas da Devedora 63
Fundo de Despesas 68
Pagamentos dos Créditos Imobiliários 69
Pagamentos 69
Contrato de Distribuição 69
Comissionamento 69
Informações Adicionais 70

DEMONSTRATIVO DOS CUSTOS DA OFERTA 71

PLANO DE DISTRIBUIÇÃO, REGIME DE COLOCAÇÃO DOS CRI E LIQUIDAÇÃO DA OFERTA . 73

Regime de Garantia Firme de Colocação 73
Lote Adicional 73
Contratação de Participantes Especiais e Distribuição dos CRI 74
Pedidos de Reserva e Procedimento de *Bookbuilding* 75
Procedimentos da Oferta 77
Público-alvo da Oferta 78
Pessoas Vinculadas 78
Modificação da Oferta 79
Suspensão da Oferta 80
Cancelamento ou Revogação da Oferta 80
Inadequação de Investimento 80
Cronograma de Etapas da Oferta 81

PROCEDIMENTO DE SUBSTITUIÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO, BANCO LIQUIDANTE, B3, ESCRITURADOR E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE E AUDITORES INDEPENDENTES E AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO. 83

Agente Fiduciário 83
Banco Liquidante e Escriturador 83
B3 83
Instituição Custodiante 83
Auditores Independentes 83
Agência de Classificação de Risco 84
Formador de Mercado 84
Agente Fiduciário 85
Obrigações do Agente Fiduciário 85
Substituição do Agente Fiduciário. 86

SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS INSTRUMENTOS DA OFERTA 89

Termo de Securitização 89
Escritura de Emissão de CCI 89
Contrato de Distribuição 89
Escritura de Emissão de Debêntures 90
Contrato de Escrituração e de Banco Liquidante 91

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS 93

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 95

Tipo de Contrato 95
Valor dos Créditos Imobiliários 95
Atualização Monetária dos Créditos Imobiliários 95
Remuneração dos Créditos Imobiliários 97







Remunerações dos Créditos Imobiliários 97
Pagamento da Remuneração das Debêntures 98
Amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures 98
Natureza dos créditos cedidos e disposições contratuais relevantes 98
Vencimento Antecipado das Debêntures 98
Tipos de garantias 103
Garantia Fidejussória 103
Prestação de serviços de consultoria especializada, gestão, custódia e cobrança de créditos inadimplidos 103
Procedimentos para recebimento e cobrança dos Créditos Imobiliários e segregação dos valores recebidos quando da liquidação dos Créditos Imobiliários 104
Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento 104
Nível de concentração dos Créditos Imobiliários 104
Taxa de desconto na aquisição dos Créditos Imobiliários 104
Possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos 104
Procedimento de Cobrança 105

FATORES DE RISCO 107

1. RISCOS DA OPERAÇÃO 107
2. RISCOS DOS CRI E DA OFERTA 109
3. RISCOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DAS DEBÊNTURES 111
4. RISCOS RELACIONADOS À DEVEDORA E A FIADORA, CONFORME O CASO, E AO SETOR DE ATUAÇÃO DA DEVEDORA 114
5. RISCOS DO REGIME FIDUCIÁRIO 127
6. RISCOS RELACIONADOS À EMISSORA 127
7. RISCOS RELACIONADOS A FATORES MACROECONÔMICOS 129
8. DEMAIS RISCOS 134

SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NO BRASIL 137

Visão geral do setor de securitização imobiliária 137
O Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI 137
Evolução Recente do Mercado Brasileiro de Securitização 137
Companhias Securitizadoras 138
Certificados de Recebíveis Imobiliários 138
Oferta Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários 138
Regime Fiduciário 138
Medida Provisória Nº 2.158-35/01 139

TRIBUTAÇÃO DOS CRI 141

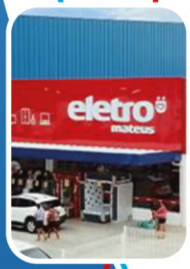
Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil 141
Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior 142
Imposto sobre Operações Financeiras (IOF) 142
Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio 142
Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários 142

SUMÁRIO DA EMISSORA 143

Breve Histórico 143
Negócios, Processos Produtivos, Produtos e Serviços Oferecidos 143
Descrição dos produtos e/ou serviços em desenvolvimento 144
Administração da Emissora 144
Conselho de Administração 144
Diretoria 145
Descrição do Capital Social e Principais Acionistas da Emissora 145
Descrição do Patrimônio Líquido da Emissora 146
Ofertas Públicas Realizadas 146
Proteção Ambiental 146
Pendências Judiciais e Trabalhistas 146
Relacionamento com fornecedores e clientes 146







Relação de dependência dos mercados nacionais e/ou estrangeiros e fatores macroeconômicos que façam influência sobre os negócios da Emissora 146
Contratos relevantes celebrados pela Emissora 146
Negócios com partes relacionadas 146
Patentes, Marcas e Licenças 146
Número de Funcionários e Política de Recursos Humanos 146
Concorrentes 147
Efeitos da ação governamental nos negócios da Emissora 147
Cinco principais fatores de risco da Emissora 147
Manutenção do Registro de Companhia Aberta 147
Riscos relativos à limitação da responsabilidade da Emissora e ao Patrimônio Separado 147
Riscos Relacionados à Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora 147
Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão 148
Crescimento da Emissora e de seu Capital 148
Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI 148
Risco da não realização da carteira de ativos 148

INFORMAÇÕES RELATIVAS ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA 149

Coordenador Líder 149
Bradesco BBI 150
Itaú BBA 150
XP 152
Atividade de Mercado de Capitais da XP Investimentos 153
Atividade de Mercado de Capitais da XP 153

INFORMAÇÕES RELATIVAS À DEVEDORA 155

HISTÓRICO E SEGMENTO DE ATUAÇÃO DA DEVEDORA E DO FIADOR 155

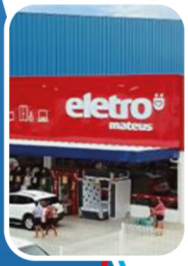
PRINCIPAIS FATORES DE RISCO DA DEVEDORA 165

RELACIONAMENTOS 167

Entre o Coordenador Líder e a Emissora 167
Entre o Bradesco BBI e a Emissora 167
Entre o Itaú BBA e a Emissora 167
Entre a XP e a Emissora 167
Entre a Fiadora e a Emissora 168
Entre o Coordenador Líder e a Devedora 168
Entre o Bradesco BBI e a Devedora 168
Entre o Itaú BBA e a Devedora 168
Entre a XP e a Devedora 168
Entre a Fiadora e a Devedora 169
Entre o Bradesco BBI e a Fiadora 169
Entre a Emissora e a Devedora 169
Entre os Coordenadores e o Agente Fiduciário 169
Entre a Emissora e o Agente Fiduciário 169
Entre a Devedora e o Agente Fiduciário 170
Entre a Fiadora e o Agente Fiduciário 170
Entre os Coordenadores e a Instituição Custodiante 170
Entre a Emissora e a Instituição Custodiante 170
Entre a Fiadora e a Instituição Custodiante 170
Entre os Coordenadores e o Escriturador/Banco Liquidante 170
Entre a Emissora e o Escriturador/Banco Liquidante 171
Entre a Devedora e o Escriturador/Banco Liquidante 171
Entre a Fiadora e o Escriturador/Banco Liquidante 171
Entre o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante 171







ANEXOS **173**

ANEXO I ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA EMISSORA 175

ANEXO II ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA 193

ANEXO III ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA DEVEDORA 239

ANEXO IV ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA FIADORA 253

ANEXO V ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES 265

ANEXO VI TERMO DE SECURITIZAÇÃO 373

ANEXO VII ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI 555

ANEXO VIII DECLARAÇÃO DA EMISSORA NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400 583

ANEXO IX DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400 587

ANEXO X DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO 591

ANEXO XI DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE 595

ANEXO XII RELATÓRIO PRELIMINAR DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DAS AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO 599

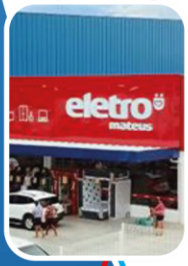
ANEXO XIII HISTÓRICO DE EMISSÕES ENVOLVENDO A EMISSORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO PARA OS FINS DO ARTIGO 6º, PARÁGRAFO 2º, DA RESOLUÇÃO CVM 17 609

ANEXO XIV DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA DEVEDORA E DA FIADORA CONSOLIDADAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS SOCIAIS ENCERRADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021, 2020 E 2019 661

ANEXO XV EXERCÍCIO SOCIAL DA DEVEDORA E DA FIADORA CONSOLIDADOS REFERENTES AO TRIMESTRE ENCERRADO EM 31 DE MARÇO DE 2022 933

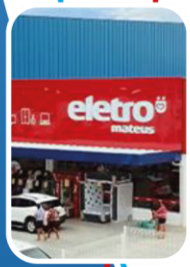








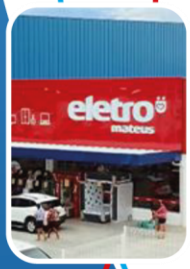




(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)







DEFINIÇÕES

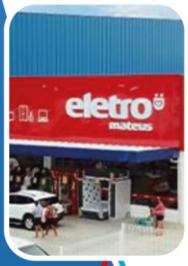
Neste Prospecto Preliminar, as expressões ou palavras grafadas com iniciais maiúsculas terão o significado atribuído conforme a descrição abaixo, exceto se de outra forma indicar o contexto. Todas as definições estabelecidas neste Prospecto Preliminar que designem o singular incluirão o plural e vice-versa e poderão ser empregadas indistintamente no gênero masculino ou feminino, conforme o caso.

"Agência de Classificação de Risco" ou "Fitch"	significa a **FITCH RATINGS BRASIL LTDA**., agência classificadora de risco especializada, por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Santos, nº 700, 7º andar, inscrita no CNPJ/ME sob nº 01.813.375/0002-14, ou sua substituta, contratada pela Devedora, nos termos deste Prospecto, e responsável pela classificação inicial e atualização trimestral dos relatórios de classificação de risco (*rating*) dos CRI, fazendo jus à remuneração prevista na Cláusula 8.3.3 do Termo de Securitização, sendo certo que o serviço não será interrompido na vigência dos CRI, a despeito da destinação da Oferta a Investidores Qualificados e do disposto no artigo 33, §10, da Resolução CVM 60.
"Agente Fiduciário"	significa a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,** instituição financeira constituída sob a forma de sociedade anônima, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de representante da comunhão dos Titulares dos CRI. **Nos termos do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM 17, o Agente Fiduciário já atuou como agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme descritas no Anexo VII do Termo de Securitização.**
"Amortização dos CRI"	sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será amortizado em parcelas mensais e sucessivas, após o período de carência que se encerra no 24º (vigésimo quarto) mês (inclusive) contado da Data de Emissão dos CRI, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de agosto de 2024 e o último pagamento na Data de Vencimento dos CRI, nos percentuais e datas indicados na tabela do Anexo III do Termo de Securitização.
"ANBIMA"	significa a **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS – ANBIMA**, pessoa jurídica de direito privado com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 21º andar, conjunto A, Pinheiros, CEP 05.425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.271.171/0001-77.
"Anúncio de Encerramento"	significa o "Anúncio de Encerramento *da Distribuição Pública da 3ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.",* a ser divulgado nos termos dos artigos 29 da Instrução CVM 400, observado o disposto no artigo 54-A da Instrução CVM 400.
"Anúncio de Início"	significa o "Anúncio de Início *da Distribuição Pública da 3ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.*", a ser divulgado nos termos dos artigos 52 da Instrução CVM 400, observado o disposto no artigo 54-A da Instrução CVM 400.
"Assembleia Geral de Titulares dos CRI"	significa a assembleia geral de Titulares dos CRI, realizada na forma da Cláusula 17 do Termo de Securitização e da seção "Informações relativas aos CRI e à Oferta – Assembleia Geral", na página 60 deste Prospecto Preliminar.

“Atualização Monetária dos CRI”	o Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será objeto de atualização monetária mensal pela variação acumulada do IPCA, a partir da primeira Data de Integralização, inclusive, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso.
“Auditor Independente do Patrimônio Separado”	significa a **MOORE MSLL LIMA LUCCHESI AUDITORES E CONTADORES**, com sede na Avenida Vereador José Diniz, nº 3707 - 4º andar, conjunto 42 - São Paulo - SP, CEP 04603-905, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.159.736/0001-32, na qualidade de auditor independente contratado para auditoria anual das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, a serem elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, nos termos previstos no Termo de Securitização, fazendo jus à remuneração prevista na Cláusula 18.1.1, item (v) do Termo de Securitização.
“Aviso ao Mercado”	significa o “*Aviso ao Mercado da Distribuição Pública da 3ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.*”, a ser divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, informando os termos e condições da Oferta, nos termos dos artigos 53 e 54-A da Instrução CVM 400.
“B3”	significa a **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3**, sociedade por ações de capital aberto com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7° andar, Centro, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25, a qual disponibiliza ambiente de depósito, distribuição, negociação e de liquidação financeira de ativos e renda fixa, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM.
“BACEN”	significa o Banco Central do Brasil.
“Banco Liquidante”	significa o **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Itausa, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI, na forma prevista no Termo de Securitização, fazendo jus à remuneração descrita na Cláusula 18.1.1, item (i) do Termo de Securitização.
“Bradesco BBI”	significa o **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com estabelecimento na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, CEP 04.543-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.271.464/0073-93.
“**Brasil**”	significa a República Federativa do Brasil.
“**CCI**”	significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, a ser emitida pela Securitizadora nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931/04, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários advindos das Debêntures.
“CETIP21”	significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.



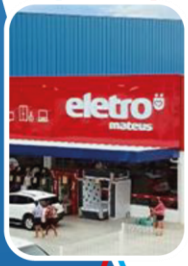




“Classificação de Risco”	durante o prazo de vigência dos CRI, a Emissora, às expensas da Devedora, deverá manter contratada a Agência de Classificação de Risco para ampla divulgação e atualização trimestral da classificação de risco (*rating*) dos CRI, conforme os termos descritos no Termo de Securitização.
“CMN”	significa o Conselho Monetário Nacional.
“CNPJ/ME”	significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
“Código ANBIMA”	significa o “*Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*”, conforme em vigor nesta data.
“Código Civil”	significa a Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
“Código de Processo Civil”	significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada e atualmente em vigor.
“COFINS”	significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.
“Coligadas”	significa, com relação a qualquer pessoa, qualquer sociedade coligada a tal pessoa, conforme definido no artigo 243, parágrafo 1º, da Lei das Sociedades por Ações, bem como qualquer sociedade de controle comum.
"Comunicado ao Mercado Referente ao Resultado do Procedimento de *Bookbuilding*"	Comunicado ao mercado a ser divulgado em 21 de junho de 2022 pela Emissora acerca do resultado do Procedimento de *Bookbuilding* realizado no dia 21 de junho de 2022, organizado pelos Coordenadores, por meio da coleta de intenções de investimento, no âmbito da Oferta, nos termos do artigo 23, § 2º, da Instrução CVM 400.
“Condições Precedentes”	significam as condições precedentes à realização da Oferta, a serem verificadas pelos Coordenadores, conforme estabelecidas na Cláusula 4 do Contrato de Distribuição.
“Conta do Patrimônio Separado”	significa a conta corrente de titularidade da Emissora, nº 56926-5, mantida na agência nº 0350, do Banco Itaú Unibanco S.A. (código 341).
“**Contrato de Formador de Mercado**”	significa a “Proposta para Prestação de Serviços de Formador de Mercado” assinada em 16 de maio de 2022, entre a Devedora e o Formador de Mercado.
“Contrato de Distribuição”	significa o “*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime Misto de Garantia Firme e Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 3ª Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A.*” celebrado em 24 de maio de 2022, entre a Emissora, os Coordenadores, a Devedora e a Fiadora, conforme aditado de tempos em tempos.
“Contrato de Escrituração e de Banco Liquidante”	significa o “*Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)*”, que foi celebrado entre a Emissora e o Escriturador, por meio do qual o Escriturador foi contratado para o exercício das funções de escrituração dos CRI e indicação do Banco Liquidante.
“Controlada”	significa qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente, pela Devedora.

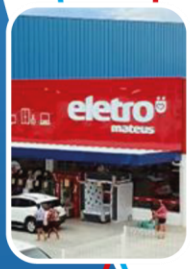










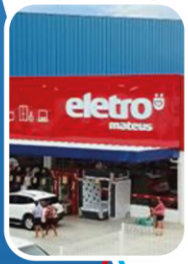


"Controladoras"	significa qualquer controlador (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Devedora.
"Controle"	significa a definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.
"Coordenador Líder" ou **"UBS BB"**	significa o **UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, pertencente ao grupo UBS BB Serviços de Assessoria Financeira e Participações S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 7º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.819.125/0001-73, na qualidade de coordenador líder da Oferta.
"Coordenadores"	significa o Coordenador Líder, o Bradesco BBI, o Itaú BBA e a XP, quando referidos em conjunto.
"Créditos do Patrimônio Separado"	Significam (i) todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; (ii) a Conta do Patrimônio Separado e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; e (iii) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente Emissão.
"Créditos Imobiliários"	significa, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, os direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures, representados pela CCI, no valor total de, inicialmente, R$ 800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais) na Data de Emissão das Debêntures, observado que este valor poderá ser aumentado mediante exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, isto é, em até 160.000 (cento e sessenta mil) CRI, equivalente a R$ 160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais) que deverão ser pagos pela Devedora, acrescidos da respectiva Remuneração das Debêntures incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme o caso, desde a Primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente subsequente, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da CCI e da Escritura de Emissão de Debêntures.
"CRI"	significam os certificados de recebíveis imobiliários da 3ª Emissão, em série única, da Emissora.
"CRI em Circulação"	significa a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos (i) aqueles de titularidade da Emissora, da Devedora e/ou da Fiadora; (ii) os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora à Devedora e/ou à Fiadora assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, Controladas, direta ou indiretamente, empresas sob Controle comum; ou (iii) qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em Assembleia Gerais de Titulares dos CRI.
"CSLL"	significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
"CVM"	significa a Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Aniversário"	significa todo dia 15 (quinze) de cada mês ou o Dia Útil subsequente, caso dia 15 (quinze) não seja um Dia Útil.

“Data de Emissão das Debêntures”	significa a data de emissão das Debêntures, qual seja, 15 de junho de 2022.
“Data de Emissão da CCI”	significa a data de emissão da CCI, qual seja, 15 de junho de 2022.
“Data de Emissão dos CRI”	significa a data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de julho de 2022.
“Data de Integralização”	significa a primeira data de subscrição e integralização dos CRI.
“Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures”	significa cada data de pagamento da Remuneração das Debêntures, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.
“Data de Pagamento da Remuneração dos CRI”	significa cada data de pagamento da Remuneração dos CRI, conforme especificadas no Anexo III do Termo de Securitização e na tabela constante neste Prospecto, na página 45.
“Data de Vencimento das Debêntures”	significa a data de vencimento das Debêntures, qual seja, 13 de julho de 2034.
“Data de Vencimento dos CRI”	significa a data de vencimento dos CRI, qual seja, 17 de julho de 2034.
“Debêntures”	significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, em série única, para colocação privada, objeto da 3ª (terceira) emissão da Devedora, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.
“Debêntures em Circulação”	significam, em conjunto, todas as Debêntures subscritas e integralizadas e não resgatadas, excluídas as Debêntures mantidas em tesouraria e, ainda, adicionalmente, para fins de constituição de quórum, excluídas as Debêntures pertencentes, direta ou indiretamente, (i) à Devedora; (ii) a qualquer Controlador e/ou a qualquer Controlada das pessoas indicadas no item anterior; ou (iii) a qualquer diretor, conselheiro, cônjuge, companheiro, ascendente, descendente ou colateral até o 2º (segundo) grau de qualquer das pessoas referidas nos itens anteriores.
“Debenturista”	significa o titular das Debêntures e dos créditos representados pelas Debêntures.
“Decreto 6.306”	significa o Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme em vigor.
“Decreto 8.420”	significa o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, conforme em vigor.
“Decreto 8.426”	significa o Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme em vigor.
“Demonstrações Financeiras Consolidadas da Fiadora”	tem o significado previsto na Cláusula 9.1, inciso (i), alínea (a) da Escritura de Emissão de Debêntures.
“Despesas *Flat*”	significa todas e quaisquer despesas incorridas com a Emissão e/ou dos CRI, serão de responsabilidade exclusiva da Devedora, sendo que as despesas *flat*, devidas até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, serão retidas pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, com recursos retidos do valor a ser pago a título de integralização das Debêntures. As demais despesas serão pagas com recursos do Fundo de Despesas, por conta e ordem da Devedora e em caso de insuficiência do Fundo de Despesas, deverão ser arcadas diretamente pela Devedora.

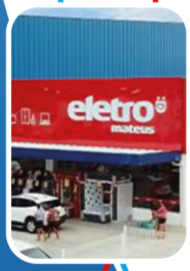










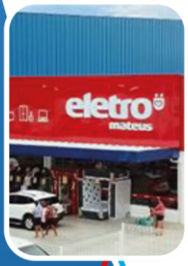


"Devedora" ou "Companhia"	significa a **MATEUS SUPERMERCADOS S.A.**, sociedade anônima de capital fechado, com sede na Cidade de São Luis, Estado do Maranhão, na Avenida Daniel de La Touche, nº 73-A Bairro Cohama, CEP. 65.074-115, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.995.515/0013-09.
"Dia Útil"	significa (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo da Atualização Monetária, Remuneração e Encargos Moratórios, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária qualquer dia, que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional e, em ambos os casos, no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e na Cidade de São Luis, Estado do Maranhão.
"Documentos Comprobatórios da Destinação"	significa os respectivos documentos comprobatórios, conforme cada caso, da destinação dos recursos para os Empreendimentos Futuros (cronograma físico financeiro, termo de quitação, contrato de compra e venda e/ou notas fiscais, notas de débito e faturas, por exemplo) e/ou da destinação dos recursos para os Empreendimentos, bem como outros documentos do gênero que a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI julgarem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capazes de comprovar a origem e a existência do direito creditório e da correspondente operação que o lastreia.
"Documentos da Operação"	significa, em conjunto, (i) Escritura de Emissão de Debêntures, (ii) o boletim de subscrição das Debêntures, (iii) a Escritura de Emissão de CCI, (iv) o Termo de Securitização, (v) o Contrato de Distribuição, (vi) os Prospectos, (vii) o Pedido de Reserva (conforme definido no Termo de Securitização), (viii) Aviso ao Mercado; (ix) Anúncio de Início; (x) Anúncio de Encerramento; (xi) os demais documentos relativos à Emissão dos CRI e à oferta dos CRI e (xii) os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima.
"Efeito Adverso Relevante"	significa um efeito adverso relevante (i) na situação financeira, nos negócios, na reputação (conforme informação pública, obtida por meios lícitos ou notícia divulgada por veículos de circulação nacional ou regional, físico ou digital, de alcance nacional ou regional, bem como em veículos especializados e voltados ao meio empresarial), nos bens e/ou nos resultados operacionais da Devedora e/ou da Fiadora; ou (ii) a capacidade da Devedora e/ou da Fiadora de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação.
"Emissão"	significa a presente emissão, a qual constitui a série única da 3ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora.
"Emissora" ou "Securitizadora"	significa a **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º Andar, conjunto 11, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00 e na JUCESP sob o NIRE nº 35.300.444.957.
"Empreendimentos"	significam os imóveis descritos na Tabela 4 do Anexo VII do Termo de Securitização.
"Empreendimentos Futuros"	significam os imóveis descritos na Tabela 1 do Anexo VII do Termo de Securitização.

“Empreendimentos Lastro”	significam os Empreendimentos e os Empreendimentos Futuros, quando referidos em conjunto.
“Escritura de Emissão de Debêntures”	significa o “*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (terceira) Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, da Mateus Supermercados S.A.*”, celebrado em 24 de maio de 2022, entre a Devedora, a Emissora e a Fiadora, conforme aditado de tempos em tempos.
“Escritura de Emissão de CCI”	significa o “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural*”, celebrado em 24 de maio de 2022 entre a Emissora, na qualidade de emitente da CCI, e a Instituição Custodiante, conforme aditado de tempos em tempos.
“Escriturador”	significa o **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64, que será a instituição prestadora de serviços de escrituração dos CRI, na forma prevista no Termo de Securitização, fazendo jus à remuneração descrita no Termo de Securitização.
“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”	significam os eventos previstos na Cláusula 16.1 do Termo de Securitização, através dos quais o Agente Fiduciário, deverá assumir imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado e promover a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese de a Assembleia Geral de Titulares dos CRI deliberar sobre tal liquidação.
“Fiadora”	significa a **GRUPO MATEUS S.A.**, sociedade por ações, com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM sob o nº 25186, com sede na cidade de São Luís, estado do Maranhão, na Avenida Daniel de La Touche, nº 73, Loja 03, Cohama, CEP 65074-115, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.990.777/0001-09.
“Formador de Mercado”	significa a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Chedid Jafet, nº 75, Torre Sul, 25º a 30º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78.
“Formulário de Referência da Emissora”	significa o formulário de referência da Emissora, elaborado nos termos da Resolução CVM 80 e disponível para acesso no *website* da CVM.
“Fundo de Despesas”	significa o fundo de despesas que poderá ser utilizado para o pagamento das despesas vinculadas à Emissão dos CRI, conforme relação de Despesas *Flat*.
“IFRS 16”	Significa a norma internacional “IFRS 16”, promulgada pelo *International Accounting Standards Board*, a qual fornece orientações sobre a contabilização de arrendamentos.
“IGP-M”	significa o Índice Geral de Preços ao Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
“Instituição Custodiante”	significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, que realizará a custódia da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com os termos e condições previstas no Termo de Securitização, fazendo jus à remuneração prevista da Cláusula 18.1.1, item (iii) do Termo de Securitização.

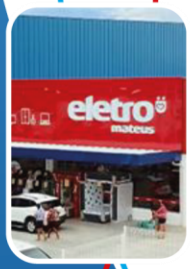








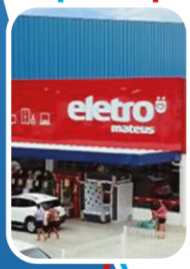




"Instrução CVM 400"	significa a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
"Instrução RFB 1.585"	significa a Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015.
"Instituições Participantes da Oferta"	significam os Coordenadores em conjunto com os Participantes Especiais.
"Investidores"	significam em conjunto, os investidores, pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimentos, ou quaisquer outros veículos de investimento que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários, desde que se enquadrem no conceito de Investidor Qualificado ou de Investidor Profissional.
"Investidores Profissionais"	significam os investidores profissionais, conforme definido no artigo 11 da Resolução CVM 30.
"Investidores Qualificados"	significam os investidores qualificados, conforme definido no artigo 12 da Resolução CVM 30.
"Instrução RFB 1.585"	significa a Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015.
"IOF"	significa o Imposto sobre Operações Financeiras.
"IOF/Câmbio"	significa o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
"IOF/Títulos"	significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
"IPCA"	significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
"IRPJ"	significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
"IRRF"	significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.
"ISS"	significa o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza.
"Itaú BBA"	significa o **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.298.092/0001-30.
"JUCEMA"	significa a Junta Comercial do Estado do Maranhão
"JUCESP"	significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo.
"Leis Ambientais"	significa a legislação ambiental, incluindo, sem limitação, o disposto na Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais, bem como proceder a todas as diligências exigidas para a atividade da espécie, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor.
"Leis Anticorrupção"	significa qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção, lavagem ou ocultação de bens, direitos ou valores, ou contra o sistema financeiro nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional, crimes



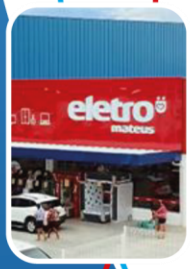




	contra a ordem econômica ou tributária ou atos lesivos à administração pública e ao patrimônio público, incluindo, sem limitação, das Leis nº 9.613/1998, conforme alterada, nº 12.529/2011, nº 12.846/13, o Decreto nº 8.220/2015 e Decreto 8.420, o Decreto-Lei nº 2.848/40, Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006 que promulgou a Convenção das Nações Unidas contra a Corrupção, adotada pela Assembleia Geral das Nações Unidas em 31 de outubro de 2003, o *US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* e o *UK Bribery Act*, as portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União nos termos da lei e decreto acima mencionados, bem como todas as leis, decretos, regulamentos e demais atos normativos expedidos por autoridade governamental com jurisdição sobre a Devedora, a Fiadora, em questão, relacionados as referidas matérias, conforme aplicáveis.
"Lei das Sociedades por Ações"	significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
"Leis Socioambientais"	significa a Legislação de Proteção Social em conjunto com as Leis Ambientais.
"**Legislação de Proteção Social"**	significa a legislação e regulamentação trabalhista e previdenciária, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional, combate à exploração da prostituição, à discriminação de raça ou gênero, e assédio moral ou sexual, prevenção do trabalho infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou relativa a direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente.
"Lei 8.981/95"	significa a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor.
"Lei 9.249/95"	significa a Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, conforme em vigor.
"Lei 6.385/76"	significa a Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
"Lei 9.613/98"	significa a Lei nº 9.613, de 3 de janeiro de 1998, conforme em vigor.
"Lei 10.931/04"	significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor.
"Lei 11.033/04"	significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor.
"Lei 12.846/13"	significa a Lei 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor.
"MDA"	significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
"Medida Provisória 1.103"	significa a Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022.
"Medida Provisória 2.158-35"	significa a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor.
"Oferta"	significa a presente distribuição pública de CRI, que será realizada nos termos da Instrução CVM 400, da Resolução CVM 60 e demais leis e regulamentações aplicáveis.
"Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures"	significa a possibilidade da Devedora, de, a qualquer momento a partir da Data de Emissão dos CRI, incluindo na ocorrência de uma alteração tributária, a seu exclusivo critério, realizar oferta facultativa de resgate antecipado da totalidade das Debêntures,





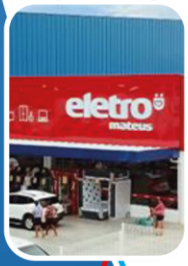


	com o consequente cancelamento das Debêntures que venham a ser resgatadas, que será endereçada à Emissora, e sem a necessidade de adesão de percentual mínimo das Debêntures em Circulação, de acordo com os termos e condições previstos na Cláusula 5.2.1 do Termo de Securitização.
"Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"	significa a oferta de resgate antecipado dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização.
"Ônus"	significa hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima.
"Opção de Lote Adicional"	significa a opção da Emissora, em comum acordo com os Coordenadores e após consulta e concordância prévia da Devedora, de aumentar, total ou parcialmente, a quantidade dos CRI originalmente ofertada em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 160.000 (cento e sessenta mil) CRI, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. A Opção de Lote Adicional poderá ser exercida caso, após a definição da taxa final de Remuneração dos CRI e independentemente de excesso de demanda por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, haja intenções de investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, formalizados aderentes à taxa final de Remuneração dos CRI. A distribuição pública dos CRI Adicionais será conduzida pelos Coordenadores sob regime de melhores esforços de colocação, e aplicar-se-ão aos CRI Adicionais a serem emitidos no âmbito da Opção de Lote Adicional as mesmas condições e preço dos CRI inicialmente ofertados.
"Participantes Especiais"	significa as instituições financeiras autorizadas a operar no sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários que vierem a ser convidadas pelo Coordenador Líder, através da celebração dos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição, para participar da Oferta apenas para o recebimento de ordens.
"Patrimônio Separado dos CRI"	significa o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado dos CRI, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da Emissão dos CRI.
"Pedido de Reserva"	significa o documento a ser celebrado, no âmbito da Oferta por qualquer Investidor interessado em investir nos CRI, junto a uma das Instituições Participantes da Oferta durante o Período de Reserva, para realizar a sua reserva para subscrição de CRI, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, observadas as limitações aplicáveis aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas. Neste sentido, é admissível o recebimento de reservas a partir da data indicada no Aviso ao Mercado e neste Prospecto Preliminar, para subscrição, as quais somente serão confirmadas pelo subscritor após o início do período de distribuição.
"Período de Capitalização dos CRI"	significa o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização dos CRI, no caso do primeiro Período de Capitalização dos CRI, ou na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização dos CRI, e termina na data prevista para o pagamento da respectiva Remuneração dos CRI correspondente ao período em questão. Cada Período de Capitalização dos CRI sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento dos CRI;

“Período de Reserva”	significa o período compreendido entre os dias 01 de junho de 2022, inclusive, e 20 de junho de 2022, inclusive, no qual os Investidores interessados celebraram Pedido de Reserva para a subscrição dos CRI.
“Pessoas Vinculadas”	significa os Investidores que sejam **(i)** Controladores, pessoa natural e/ou jurídica, ou administradores da Emissora, da Devedora e da Fiadora, de suas controladoras e/ou de suas controladas ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; **(ii)** Controladores, pessoa natural e/ou jurídica, ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; **(iii)** empregados, operadores e demais prepostos da Emissora, da Devedora, da Fiadora e/ou das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional diretamente envolvidos na Oferta; **(iv)** agentes autônomos que prestem serviços à Emissora, à Devedora, à Fiadora e/ou às Instituições Participantes da Oferta; **(v)** demais profissionais que mantenham, com a Emissora, com a Devedora, com a Fiadora e/ou com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Emissora, pela Devedora, pela Fiadora e/ou pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas; **(vii)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(viii)** cônjuges ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii“ a “v”; e **(ix)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 2º, inciso XII da Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor, conforme aplicável.
“Prazo de Adesão”	significa o prazo de até 20 (vinte) Dias Úteis a contar da data da publicação ou envio, conforme o caso, do Comunicado da Oferta Resgate Antecipado, para indicação de data limite para os Titulares dos CRI, manifestarem à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, a intenção de aderirem a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.
“Prazo Máximo de Colocação”	significa o prazo máximo para colocação dos CRI de 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos da Instrução CVM 400 e da Resolução CVM 60, ou até a data e divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
“Preço de Integralização”	significa o preço de integralização dos CRI que será o correspondente ao seu Valor Nominal Unitário. Todos os CRI serão subscritos e integralizados em uma única data, na Data de Integralização, sendo certo que, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, os Investidores poderão realizar a integralização dos CRI no Dia Útil imediatamente subsequente, sendo que, em tal caso, o Preço de Integralização dos CRI será o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada na forma *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a efetiva integralização dos CRI. Os CRI poderão ser colocados com ágio ou deságio, a ser definido pelos Coordenadores, se for o caso, no ato de subscrição e integralização dos CRI, o qual será aplicado à totalidade das CRI que sejam subscritos e integralizados em uma mesma data, observado, no que aplicável, o disposto no Contrato de Distribuição.



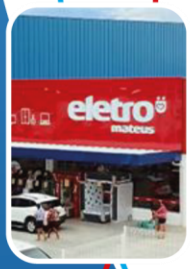




"Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures"	significa o "*Primeiro Aditamento* ao *Instrumento Particular de Escritura da 3ª (terceira) Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, da Mateus Supermercados S.A.*", a ser celebrado entre a Devedora, a Emissora e a Fiadora, o qual será inscrito na JUCEMA, para, dentre outros, refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, de modo a especificar (i) a quantidade e volume finais das Debêntures emitidas; e (ii) a taxa final de remuneração das Debêntures, sendo certo que (a) para a celebração do Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures pela Devedora não haverá a necessidade aprovação societária adicional à RCA da Emissora; e (b) nos termos da Cláusula 3.2.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, não haverá necessidade de aprovação em assembleia geral de Debenturistas, para a celebração do Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures.
"Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão de CCI"	significa o "*Primeiro Aditamento* ao *Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural*" ", a ser celebrado entre a Emissora, na qualidade de emitente da CCI, e a Instituição Custodiante, na qualidade de instituição custodiante, para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, de modo a especificar o valor final da emissão da CCI, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emissora ou aprovação em assembleia geral dos Titulares dos CRI.
"Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização"	significa o "*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 3ª Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A.*", a ser celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, para, dentre outros, refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, de modo a especificar (i) a quantidade e volume finais dos CRI a emitidos; e (ii) a taxa final de remuneração dos CRI, sendo certo que não haverá necessidade: (i) de nova aprovação societária pela Emissora; ou (ii) de aprovação em assembleia geral dos Titulares de CRI, para a celebração do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização.
"Procedimento de *Bookbuilding*"	significa o procedimento de coleta de intenções de investimento dos potenciais investidores nos CRI, organizado pelos Coordenadores, nos termos do artigo 23, parágrafos 1º e 2º, e do artigo 44 e 45 da ICVM 400, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos para definição (i) da taxa final da remuneração dos CRI e, consequentemente, da Remuneração das Debêntures, observado o limite previsto na página 75 deste Prospecto Preliminar; e (ii) do volume final da emissão dos CRI e, consequentemente, da quantidade e volume finais das Debêntures a serem emitidas, considerando a eventual emissão de CRI em razão do exercício parcial ou total da Opção de Lote Adicional. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento ao Termo de Securitização, anteriormente à Primeira Data de Integralização sem necessidade de nova aprovação societária pela Devedora, de realização de Assembleia Geral de Titulares dos CRI ou de qualquer deliberação pela Emissora, observadas as formalidades previstas no Termo de Securitização e na Escritura de Emissão de Debêntures. **Para mais informações acerca do Procedimento de *Bookbuilding*, veja a seção "Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta – Procedimento de *Bookbuilding*" na página 75 deste Prospecto.**
"Prospectos"	significa este Prospecto e o Prospecto Definitivo, em conjunto.



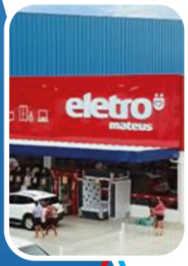




“Prospecto Definitivo”	significa o prospecto definitivo da Oferta, a ser disponibilizado após o registro da Oferta perante a CVM, nos termos da Instrução CVM 400, englobando todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência.
“Prospecto Preliminar” ou “Prospecto”	significa o presente prospecto preliminar da Oferta, englobando todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência.
“Regime Fiduciário”	significa o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado dos CRI, na forma do artigo 24 da Medida Provisória 1.103, com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI.
“Relatório de Verificação”	significa o relatório no formato constante no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures devidamente assinado por seu diretor financeiro, informando o valor total destinado a cada Empreendimento Lastro durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação.
“Remuneração das Debêntures”	significa os juros remuneratórios prefixados que incidirão, a partir da primeira data de integralização das Debêntures, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado à maior taxa entre: (i) 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida exponencialmente da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA + com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2028, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* ou (ii) 5,95% (cinco inteiros e noventa e cinco centésimos por cento) ao ano, base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Debêntures será calculada conforme fórmula prevista na página 97 deste Prospecto Preliminar.
“Remuneração”	significa os juros remuneratórios prefixados que incidirão a partir da Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado à maior taxa entre (i) 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida exponencialmente da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA + com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2028, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* ou (ii) 5,95% (cinco inteiros e noventa e cinco centésimos por cento) ao ano, base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos CRI será calculada conforme fórmula prevista no Termo de Securitização e neste Prospecto.



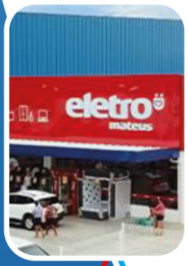




“Representantes”	significa os diretores, membros de conselho de administração e funcionários da Devedora e/ou da Fiadora, conforme aplicável, bem como seus acionistas, empregados, agentes, assessores, terceiros e subcontratados, quando atuando pelos direitos e interesses da Devedora e/ou da Fiadora, conforme aplicável.
“Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures”	significa a possibilidade da Devedora, a partir de 15 de julho de 2029 (inclusive), observados os termos e condições estabelecidos a seguir, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Emissora e, consequentemente, dos Titulares dos CRI, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, sendo vedado o resgate parcial, observados os termos e condições estabelecidos nas Cláusulas 7.20 da Escritura de Emissão de Debêntures.
“Resgate Antecipado dos CRI”	ocorrendo o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI e nos mesmos termos do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures.
“Resolução CMN 4.373”	significa a Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014.
“Resolução CVM 17”	significa a Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021.
“Resolução CVM 27”	significa a Resolução CVM nº 27, de 08 de abril de 2021.
“Resolução CVM 30”	significa a Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme atualmente em vigor.
“Resolução CVM 35”	significa a Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme atualmente em vigor.
“Resolução CVM 44”	significa a Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme atualmente em vigor.
“Resolução CVM 60”	significa a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, de 2 de maio de 2022. A Resolução CVM 60 revoga a Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, que vigorou até 2 de maio de 2022.
“Resolução CVM 80”	significa a Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022.
“Resolução CVM 81”	significa a Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022.
“Reestruturação”	significa a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros; (ii) aos aditamentos dos Documentos da Operação e realização de assembleias; e (iii) ao vencimento antecipado das Debêntures.
“Termo de Securitização” ou “Termo”	significa o “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 3ª Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A.*”, celebrado em 24 de maio de 2022, entre a Emissora e o Agente Fiduciário, a ser posteriormente aditado a fim de refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* nos termos do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização.
“Titulares dos CRI”	significam os titulares dos CRI.
“Valor da Integralização das Debêntures”	significa o valor a ser pago pela Emissora à Devedora, como contrapartida à subscrição das Debêntures, representativas dos Créditos Imobiliários.





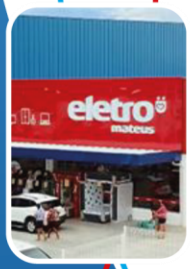


“Valor Nominal Unitário”	significa o valor nominal unitário dos CRI, correspondente a R$1.000,00 (mil reais), na Data da Emissão dos CRI.
“Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI”	o Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será objeto de Atualização Monetária.
“Valor Nominal Unitário das Debêntures”	significa o valor nominal unitário das Debêntures, correspondente a R$1.000,00 (mil reais), na Data da Emissão das Debêntures.
“Valor Total da Emissão”	significa, na Data de Emissão dos CRI, o valor correspondente a, inicialmente, de R$ 800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais), observado que o valor originalmente ofertado poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), conforme o exercício, total ou parcial, da Opção De Lote Adicional, chegando, neste caso, ao valor de até R$ 960.000.000,00 (novecentos e sessenta milhões de reais).
“XP”	significa a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Chedid Jafet, nº 75, Torre Sul, 30º andar, Vila Olimpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78.

Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas no Termo de Securitização, terão o significado previsto acima; e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

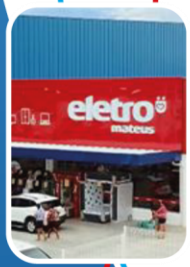












(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO PRELIMINAR POR REFERÊNCIA

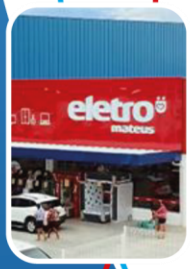
As informações referentes à situação financeira da Emissora e outras informações a ela relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais e outras informações exigidas no Anexo III e Anexo III-A, ambos da Instrução CVM 400, incluindo também (i) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Emissora, assim entendidos os negócios realizados com as respectivas Controladoras, bem como empresas coligadas, sujeitas a Controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Emissora, e (ii) análise e comentários da administração sobre as demonstrações financeiras da Emissora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Emissora, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, que se encontra disponível para consulta no seguinte website: https://truesecuritizadora.com.br/acionistas/ (nesta página “Informações Financeiras”, pesquisar por “Formulário de Referência” e clicar sobre o link do Formulário de Referência com a data mais recente).

As informações referentes aos dados gerais da Emissora, valores mobiliários, prestador de serviço de securitização de ações, diretor de relações com investidores e departamento de acionistas, podem ser encontradas no Formulário Cadastral da Emissora com data mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, que se encontra disponível para consulta no seguinte website: https://sistemas.cvm.gov.br/ (neste website, clicar em “Informações sobre Companhias”, buscar "True Securitizadora” no campo disponível. Em seguida clicar em "True Securitizadora S.A.", clicar em “+ EXIBIR FILTROS DE PESQUISA”, e selecionar “Período” no campo “Período de Entrega”, e posteriormente preencher no campo “de:” a data de 01/01/2022 e preencher no campo “até:” a data da consulta. Em seguida no campo “categoria” selecionar “**FCA - Formulário Cadastral**", e em seguida, clicar em “consultar”. Procure pelo formulário com a data mais recente de entrega. Na coluna “Ações”, clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição “visualizar o documento”) e, em seguida, clicar em “Salvar em PDF”, certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em “Gerar PDF” para fazer o download).

As informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras – DFP ou informações trimestrais - ITR, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normais internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os períodos de para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019 podem ser encontradas no seguinte website: https://sistemas.cvm.gov.br/ (neste website clicar em “Informações sobre Companhias”, buscar "True Securitizadora” no campo disponível. Em seguida clicar em "True Securitizadora S.A.", e posteriormente no campo "categoria" selecionar clicar em “+ EXIBIR FILTROS DE PESQUISA”, e selecionar “Período” no campo “Período de Entrega”, e posteriormente preencher no campo “de:” a data de 01/01/2022 e preencher no campo “até:” a data da consulta. Em seguida no campo "categoria" selecionar “**ITR – Informações Trimestrais**" e em seguida, clicar em “consultar”. Procure pelo documento com a data mais recente de entrega. Na coluna “Ações”, clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição “visualizar o documento”) e, em seguida, clicar em “Salvar em PDF”, certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em “Gerar PDF” para fazer o download).

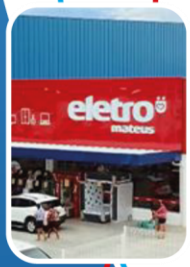












(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO

Este Prospecto Preliminar inclui estimativas e projeções, inclusive na seção "Fatores de Risco", nas páginas 107 a 135 deste Prospecto Preliminar.

As presentes estimativas e declarações estão baseadas, em grande parte, nas expectativas atuais e estimativas sobre eventos futuros e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar os negócios da Emissora, da Devedora e/ou da Fiadora, sua condição financeira, seus resultados operacionais ou projeções. Embora as estimativas e declarações acerca do futuro encontrem-se baseadas em premissas razoáveis, tais estimativas e declarações estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições, e são feitas com base em informações atualmente disponíveis.

As estimativas e declarações futuras podem ser influenciadas por diversos fatores, incluindo, mas não se limitando a:

(i) conjuntura econômica e mercado imobiliário global e nacional;

(ii) dificuldades técnicas nas suas atividades;

(iii) alterações nos negócios da Emissora, da Devedora ou da Fiadora;

(iv) acontecimentos políticos, econômicos e sociais no Brasil e no exterior e outros fatores mencionados na Seção "Fatores de Risco" nas páginas 107 a 135 deste Prospecto Preliminar;

(v) intervenções governamentais, resultando em alteração na economia, tributos, tarifas ou ambiente regulatório no Brasil;

(vi) alterações nas condições gerais da economia, incluindo, exemplificativamente, a inflação, taxas de juros, nível de emprego, crescimento populacional e confiança do consumidor;

(vii) capacidade de pagamento dos financiamentos contraídos pela Devedora ou pela Fiadora e cumprimento de suas obrigações financeiras;

(viii) capacidade da Devedora ou da Fiadora de contratar novos financiamentos e executar suas estratégias de expansão; e/ou

(ix) outros fatores mencionados na Seção "Fatores de Risco" nas páginas 107 a 135 deste Prospecto Preliminar.

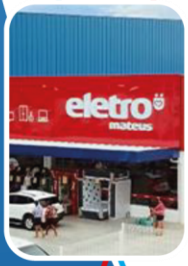
As palavras "acredita", "pode", "poderá", "estima", "continua", "antecipa", "pretende", "espera" e palavras similares têm por objetivo identificar estimativas. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que não se pode assegurar que serão atualizadas ou revisadas em razão da disponibilização de novas informações, de eventos futuros ou de quaisquer outros fatores. Estas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em qualquer garantia de um desempenho futuro, sendo que os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras, constantes neste Prospecto Preliminar.

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e declarações acerca do futuro constantes deste Prospecto Preliminar podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e desempenho da Emissora, da Devedora e/ou da Fiadora podem diferir substancialmente daqueles previstos em suas estimativas em razão, inclusive, dos fatores mencionados acima.

Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento nos CRI.

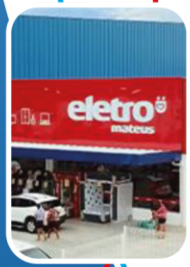








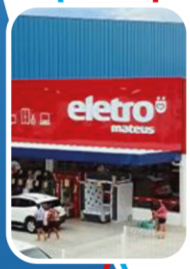




(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)







SUMÁRIO DA OFERTA

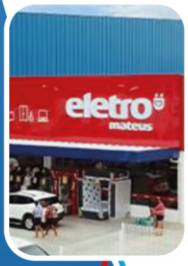
O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e os CRI. **Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento nos CRI, a leitura cuidadosa deste Prospecto Preliminar, inclusive seus Anexos e do Termo de Securitização e, em especial, a seção "Fatores de Risco" nas páginas 107 a 135 deste Prospecto Preliminar**. Para uma descrição mais detalhada da operação que dá origem aos Créditos Imobiliários, vide a seção "Informações Relativas ao CRI e à Oferta" na página 39 deste Prospecto Preliminar.

Emissora ou Securitizadora	**True Securitizadora S.A.**
Coordenadores	**UBS BB, Bradesco BBI, XP e Itaú BBA**, referenciados em conjunto.
Participantes Especiais	Instituições financeiras autorizadas a operar no sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários, que vierem a ser convidadas e contratadas pelo Coordenador Líder, através da celebração dos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição, para participar da Oferta apenas para o recebimento de ordens.
Agente Fiduciário	**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,** instituição financeira constituída sob a forma de sociedade anônima, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34. **Nos termos do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM 17, o Agente Fiduciário já atuou como agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme descritas no Anexo XIII deste Prospecto Preliminar e no Anexo VIII do Termo de Securitização.**
Escriturador	A instituição prestadora de serviços de escrituração dos CRI é a **Itaú Corretora de Valores S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64**.**
Banco Liquidante	A instituição prestadora de serviços de banco liquidante dos CRI é o **Itaú Unibanco S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Itausa, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04
Número da Emissão	A presente Emissão corresponde à 3ª (terceira) emissão de CRI da Emissora.
Número de Séries	A Emissão será realizada em série única.
Local de Emissão e Data de Emissão dos CRI	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sendo a Data de Emissão dos CRI 15 de julho de 2022.
Valor Total da Emissão	O valor total da Emissão que será de, inicialmente, R$ 800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais), observado que o valor originalmente ofertado poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), conforme o exercício, total ou parcial, da Opção De Lote Adicional, chegando, neste caso, ao valor de até R$ 960.000.000,00 (novecentos e sessenta milhões de reais).
Quantidade de CRI	Serão emitidos, inicialmente 800.000 (oitocentos mil) CRI na Data de Emissão, observado que a quantidade originalmente ofertada poderá ser aumentada em até 20% (vinte por cento), conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, chegando, neste caso, ao volume de até 960.000 (novecentos e sessenta mil) CRI, sendo que, neste caso, o montante de eventual Opção de Lote Adicional será colocado em regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores. A quantidade de CRI a ser emitida será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* e será formalizada por meio de aditamento ao Termo de Securitização, ficando desde já as

	partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emissora ou aprovação em Assembleia Geral dos Titulares de CRI.
Distribuição Parcial	Não será admitida a distribuição parcial dos CRI.
Valor Nominal Unitário	Os CRI terão valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão dos CRI.
Forma e Comprovação de Titularidade	Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato expedido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3, e/ou o extrato da conta de depósito dos CRI a ser fornecido pelo Escriturador aos Titulares dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3.
Preço de Integralização	O preço de integralização dos CRI será o correspondente ao seu Valor Nominal Unitário dos CRI observado o disposto no item "Subscrição e Integralização dos CRI" abaixo. Todos os CRI serão subscritos e integralizados em uma única data, na data de integralização dos CRI, sendo certo que, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, os Investidores poderão realizar a integralização dos CRI no Dia Útil imediatamente subsequente, sendo que, em tal caso, o Preço de Integralização dos CRI será o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada de forma *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a efetiva integralização dos CRI. Os CRI poderão ser colocados com ágio ou deságio, a ser definido pelos Coordenadores, se for o caso, no ato de subscrição e integralização dos CRI, o qual será aplicado à totalidade das CRI que sejam subscritos e integralizados em uma mesma data, observado, no que aplicável, o disposto no Contrato de Distribuição.
Subscrição e Integralização dos CRI	Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3: (a) nos termos do respectivo Pedido de Reserva ou intenção de investimento; e (b) para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto no Termo de Securitização. Os CRI poderão ser subscritos com ágio (desde que aprovado pela Devedora) ou deságio, conforme definido em comum acordo entre os Coordenadores, no ato de subscrição dos CRI, desde que seja aplicado à totalidade dos CRI que sejam subscritos e integralizados em uma mesma Data de Integralização, e, ainda, desde que em função de condições objetivas de mercado.
Locais de Pagamento	Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados na B3, em qualquer Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, ou de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, a Emissora deixará, na Conta do Patrimônio Separado, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da respectiva data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora.
Lotes Máximos ou Mínimos	Não haverá fixação de lotes máximos ou mínimos.
Garantias	Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI. Por sua vez, as Debêntures contam com a Fiança, conforme descrita abaixo.
Regime Fiduciário	Será instituído o Regime Fiduciário pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, respectivamente, na forma do artigo 24 da Medida Provisória 1.103, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.



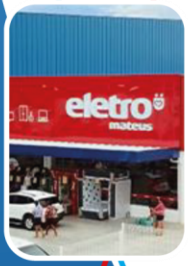




Prazo e Data de Vencimento dos CRI	Os CRI terão prazo de vencimento de 4.385 (quatro mil, trezentos e oitenta e cinco) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 17 de julho de 2034, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI previstas neste Prospecto e no Termo de Securitização.
***Duration* dos CRI**	Aproximadamente 5 (anos) e 6 (seis) meses.
Atualização Monetária dos CRI	O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será objeto de Atualização Monetária. **Para mais informações acerca da Atualização Monetária dos CRI veja a seção "Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Atualização Monetária dos CRI" na página 42 deste Prospecto.**
Remuneração dos CRI	A partir da Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado à maior taxa entre (i) 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida exponencialmente da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA + com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2028, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* ou (ii) 5,95% (cinco inteiros e noventa e cinco centésimos por cento) ao ano, base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos CRI será calculada conforme fórmula prevista no Termo de Securitização e neste Prospecto. **Para mais informações acerca da Remuneração dos CRI veja a seção "Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Remuneração" na página 44 deste Prospecto.**
Data de Pagamento da Remuneração dos CRI	A Remuneração dos CRI será paga nas datas de vencimento especificadas no Anexo III do Termo de Securitização e na tabela indicada na página 45 deste Prospecto, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de agosto de 2022 e o último, na Data de Vencimento dos CRI.
Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures	Nos termos da Cláusula 7.20 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, a partir de 15 de julho de 2029 (inclusive) observados os termos e condições estabelecidos a seguir, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Emissora e, consequentemente, dos Titulares dos CRI, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures e desde que receba os recursos pela Devedora, sendo vedado o resgate parcial observados os termos e condições estabelecidos nas Cláusulas 7.20 da Escritura de Emissão de Debêntures. **Para mais informações acerca do Resgate Antecipado Facultativo Total veja a seção "Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Resgate Antecipado Facultativo Total" na página 47 deste Prospecto.**
Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures	A Devedora poderá, a qualquer momento, a partir da Data de Emissão dos CRI, incluindo na ocorrência de uma Alteração Tributária, a seu exclusivo critério, realizar oferta facultativa de resgate antecipado da totalidade das Debêntures mediante o envio de um comunicado de oferta de resgate antecipado, com o consequente cancelamento das Debêntures que venham a ser resgatadas, que será endereçada à



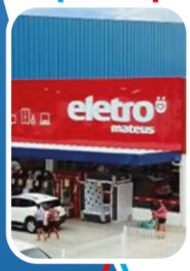




	Emissora, e sem a necessidade de adesão de percentual mínimo das Debêntures em Circulação, de acordo com os termos e condições previstos no Termo de Securitização e neste Prospecto. **Para mais informações acerca da Oferta de Resgate Antecipado veja a seção "Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Oferta de Resgate Antecipado" na página 48 deste Prospecto.**
Vencimento Antecipado Automático das Debêntures e Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI	Ocorrendo a declaração do vencimento antecipado das Debêntures na forma prevista na Cláusula 5.1.2 e seguintes do Termo de Securitização e neste Prospecto, a Devedora estará obrigada a resgatar a totalidade das Debêntures e a Emissora, consequentemente, estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI, com o consequente cancelamento das Debêntures e dos CRI que venham a ser resgatados. Fica a Emissora autorizada a realizar o resgate da totalidade dos CRI. **Para maiores informações acerca do Vencimento Antecipado das Debêntures e Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, vide informações descritas nas seções "Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Vencimento Antecipado das Debêntures e Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI" na página 50 deste Prospecto.**
Forma de Distribuição dos CRI	Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o regime de garantia firme de colocação, nos termos do Termo de Securitização, do Contrato de Distribuição, da Instrução CVM 400, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. A garantia firme de colocação dos CRI será prestada pelos Coordenadores, e/ou por instituições financeiras ou prestadores de serviços por eles designados no âmbito da Emissão, conforme indicado no Termo de Securitização e no Contrato de Distribuição, com relação ao volume correspondente a R$ 800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais) e somente será exercida desde que cumpridas todas as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, de forma satisfatória aos Coordenadores, até a data da concessão do registro da Oferta pela CVM. A distribuição pública dos CRI oriundos de eventual exercício da Opção de Lote Adicional, no montante de até 160.000 (cento e sessenta mil) CRI, será conduzida pelos Coordenadores sob regime de melhores esforços de colocação. O exercício pelos Coordenadores da garantia firme de colocação dos CRI está condicionado ao atendimento integral das Condições Precedentes e demais requisitos estabelecidos no Termo de Securitização e no Contrato de Distribuição, a serem verificadas anteriormente à concessão do registro da Oferta pela CVM, sendo certo que, diante da não verificação das condições precedentes, ou em não sendo concedida a dispensa para cumprimento das condições precedentes, a garantia firme deixará de existir, o que será considerado como modificação da Oferta, caso ocorrido após a divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos do artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400, o que acarretará em todas as consequências previstas no item "Modificação da Oferta" previsto neste sumário e no Plano de Distribuição. A distribuição pública dos CRI oriundos de eventual exercício da Opção de Lote Adicional, no montante de até 160.000 (cento e sessenta mil) CRI, no valor de R$ 160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais) será conduzida pelos Coordenadores sob regime de melhores esforços de colocação. O Público-alvo da Oferta é composto pelos Investidores. A Oferta terá início após: (i) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (ii) a disponibilização do Anúncio de Início de distribuição dos CRI, nos termos dos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400; e (iii) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores.



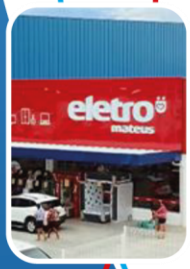




	Não será admitida a distribuição parcial dos CRI. O prazo máximo para colocação dos CRI é de 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos da Instrução CVM 400 e da Resolução CVM 60, ou até a data e divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro. Em atendimento ao artigo 56 e do item 11 do Anexo II da Instrução CVM 400, ao artigo 2º, inciso IX, e item VIII do Artigo 2º, do Suplemento A da Resolução CVM 60, é apresentada, substancialmente na forma dos Anexos IV, e Anexo IX ao Termo de Securitização, a declaração assinada da Emissora para instituição do regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e para declaração do dever de diligência da Emissora e do Coordenador Líder. **Para mais informações sobre a Forma de Distribuição dos CRI e o regime de colocação dos CRI, veja a seção "Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta", na página 73 deste Prospecto.**
Procedimentos da Oferta	Os Investidores (incluindo Pessoas Vinculadas) interessados em subscrever os CRI poderão **(i)** realizar a sua reserva para subscrição de CRI junto a uma única Instituição Participante da Oferta durante o Período de Reserva, mediante assinatura de Pedido de Reserva, inexistindo valores mínimos ou máximos, observadas as limitações aplicáveis aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas; ou **(ii)** apresentar aos Coordenadores sua intenção de investimento nos CRI na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*. **Para mais informações acerca dos procedimentos da Oferta, veja a seção "Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta", na página 73 deste Prospecto.**
Público-alvo da Oferta	Os CRI serão distribuídos publicamente a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimentos, ou quaisquer outros veículos de investimento que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários, desde que se enquadrem no conceito de Investidor Qualificado ou Investidor Profissional.
Procedimento de *Bookbuilding*	Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento dos potenciais investidores nos CRI, organizado pelos Coordenadores, nos termos do artigo 23, parágrafos 1º e 2º, e do artigo 44 e 45 da ICVM 400, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos para definição (i) da taxa final da remuneração dos CRI e, consequentemente, da Remuneração das Debêntures, observado o limite previsto na Cláusula 4.3.1 do Termo de Securitização; e (ii) do volume final da emissão dos CRI e, consequentemente, da quantidade e volume finais das Debêntures a serem emitidas, considerando a eventual emissão de CRI em razão do exercício parcial ou total da Opção de Lote Adicional. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio do Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização e Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão de CCI, anteriormente à Primeira Data de Integralização sem necessidade de nova aprovação societária pela Devedora e/ou pela Fiadora, de realização de Assembleia Geral de Titulares dos CRI ou de qualquer deliberação pela Emissora, observadas as formalidades previstas no Termo de Securitização, na Escritura de Emissão de Debêntures e na Escritura de Emissão de CCI. **Para mais informações acerca do Procedimento de *Bookbuilding* veja a seção "Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta" na página 73 deste Prospecto.** **A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING* PODE AFETAR ADVERSAMENTE A FORMAÇÃO DAS TAXAS DE REMUNERAÇÃO E PODERÁ AFETAR A LIQUIDEZ DOS CRI. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NO**

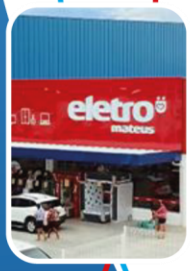










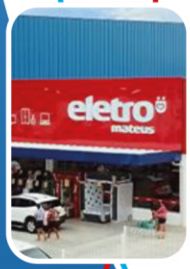


	PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING*, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "*A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING* PODE AFETAR ADVERSAMENTE A FORMAÇÃO DAS TAXAS DE REMUNERAÇÃO FINAL DOS CRI E PODERÁ RESULTAR NA REDUÇÃO DA LIQUIDEZ DOS CRI", NA PÁGINA 109 DESTE PROSPECTO.
Pessoas Vinculadas	significam (i) controladores, administradores, funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, da Emissora, da Devedora ou da Fiadora que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; (ii) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta, à Emissora, à Devedora; à Fiadora (iii) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, a Emissora ou a Devedora, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (iv) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, Controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta, da Emissora, da Devedora e/ou da Fiadora; (v) sociedades Controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta, pela Emissora ou pela Devedora ou por pessoas a elas vinculadas; (vi) cônjuge ou companheiro, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau das pessoas mencionadas nas alíneas "i" a "iv" acima; e (vii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 2º, inciso XII da Resolução CVM 35, sendo certo que nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada (sem considerar os CRI Adicionais objeto de exercício da Opção de Lote Adicional), não será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas e os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento realizadas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400. **A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá promover a má formação nas taxas de remuneração final dos CRI e poderá afetar a liquidez dos CRI no mercado secundário. O Investidor deve consultar em especial as informações contidas na Seção "Fatores de Risco" item "*A participação de investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding pode afetar adversamente a formação das taxas de remuneração final dos CRI e poderá resultar na redução da liquidez dos CRI*" na página 109 deste Prospecto Preliminar.**
Excesso de Demanda perante Pessoas Vinculadas	Caso seja verificado, pelo Coordenador Líder, excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada (sem considerar os CRI objeto de exercício da Opção de Lote Adicional), não será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas e os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento realizadas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, para fins de alocação, mas sem alteração da taxa final de Remuneração dos CRI caso haja Investidores cujas intenções de investimento ou Pedidos de Reserva não estejam incompatíveis com a taxa final de Remuneração dos CRI apurada no Procedimento de *Bookbuilding*, incluindo aqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e, portanto, estejam manifestando adesão à Oferta com determinada taxa de Remuneração dos CRI, observado o disposto no Contrato de Distribuição. **A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING* PODE AFETAR ADVERSAMENTE A**

	FORMAÇÃO DAS TAXAS DE REMUNERAÇÃO E PODERÁ AFETAR A LIQUIDEZ DOS CRI. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING*, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING* PODERÁ AFETAR ADVERSAMENTE A FORMAÇÃO DAS TAXAS DE REMUNERAÇÃO FINAL DOS CRI E PODERÁ RESULTAR NA REDUÇÃO DA LIQUIDEZ DOS CRI", NA PÁGINA 109 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.
Modificação da Oferta	Nos termos do artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro da Oferta, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pela Emissora e inerentes à própria Oferta, a CVM poderá acolher pleito de modificação da Oferta. A não verificação de qualquer das condições precedentes estabelecidas no Contrato de Distribuição até a disponibilização do Anúncio de Início da Oferta será tratada como modificação da Oferta, nos termos acima indicados. Nos termos do parágrafo primeiro do artigo 25, o pleito de modificação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM. Nos termos do parágrafo segundo do artigo 25, tendo sido deferida a modificação, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do ofertante, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias. Por fim, nos termos do parágrafo terceiro do artigo 25, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos investidores ou para renúncia a condição da Oferta estabelecida pela Emissora. Nos termos do artigo 26 da Instrução CVM 400, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos aceitantes os valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e condições previstas neste Prospecto. Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400: (a) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e (b) os Coordenadores deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Nos termos do artigo 27, parágrafo único, da Instrução CVM 400, em caso de modificação da Oferta, os investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação à Oferta, presumida a manutenção em caso de silêncio. Se o investidor revogar sua aceitação e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação. Nos termos do artigo 28 da Instrução CVM 400, a aceitação da Oferta somente poderá ser revogada pelos investidores se tal hipótese estiver expressamente prevista neste Prospecto, na forma e condições aqui definidas, ressalvadas as hipóteses previstas nos parágrafos únicos dos artigos 20 e 27 da Instrução CVM 400, as quais são inafastáveis.

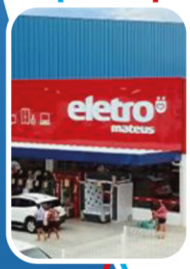










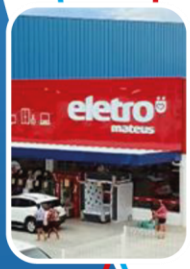


Suspensão da Oferta	Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM: (i) poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro da Oferta; ou (b) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro. A Emissora deverá dar conhecimento da suspensão aos investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até às 16:00 (dezesseis) horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada ao investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor revogar sua aceitação e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, o referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.
Cancelamento ou Revogação da Oferta	Nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, a CVM poderá cancelar, a qualquer tempo, a Oferta que: (i) estiver se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro da Oferta; ou (ii) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro da Oferta. Adicionalmente, a rescisão do Contrato de Distribuição também importará no cancelamento do registro da Oferta. Nos termos do artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro da Oferta, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pela Emissora e inerentes à própria Oferta, a CVM poderá acolher pleito de revogação da Oferta. Em caso de cancelamento ou revogação da Oferta ou caso o investidor revogue sua aceitação e, em ambos os casos, se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta ou respectiva revogação, conforme o caso.
Destinação dos Recursos	*Destinação dos Recursos pela Emissora:* O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores será utilizado pela Emissora, em sua integralidade, após descontado o montante necessário para a composição do Fundo de Despesas e pagamento das Despesas *Flat* incorridas no início da operação, para pagamento à Devedora do Valor da Integralização das Debêntures. *Destinação dos Recursos pela Devedora*: Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures ou do resgate antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, os recursos líquidos obtidos e captados pela Devedora com a Emissão das Debêntures serão destinados, integral e exclusivamente, pela Devedora (i) para reembolso de gastos, custos e despesas, de natureza imobiliária e predeterminadas, incorridos pela Devedora anteriormente à emissão

	das Debêntures, observado o limite de 24 (vinte e quatro) meses que antecederem o Anúncio de Encerramento ("**Reembolso**") diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma de unidades de negócios localizadas nos imóveis descritos na Tabela 4 do Anexo VII do Termo de Securitização e/ou (ii) para pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos, de natureza imobiliária, diretamente atinentes à aquisição de terrenos e/ou imóveis e à construção e/ou reformas dos imóveis em que serão implementados novas lojas e centros de distribuição ("**Empreendimentos**"), conforme descritos na Tabela 1 do Anexo VII do Termo de Securitização ("**Empreendimentos Futuros**" e, em conjunto com Empreendimentos "**Empreendimentos Lastro**"). Não obstante o disposto acima, o montante dos recursos líquidos obtidos com a Opção de Lote Adicional será destinado integralmente na forma prevista na "*Destinação dos Recursos pela Devedora*". **Para mais informações acerca da Destinação dos Recursos veja a seção "Destinação dos Recursos" na página 93 deste Prospecto.**
Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira	Os CRI serão depositados para (i) distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário, no CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custodia eletrônica de acordo com os procedimentos da B3.
Assembleia Geral dos Titulares dos CRI	Significa a assembleia geral de Titulares dos CRI, realizada na forma da Cláusula 17 do Termo de Securitização e da seção "Informações relativas aos CRI e à Oferta – Assembleia Geral", na página 60 deste Prospecto Preliminar. **Para mais informações acerca da Assembleia Geral, veja a seção *"Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Assembleia Geral"*, na página 60 deste Prospecto.**
Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado	Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário, deverá assumir imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado e promover a liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de a Assembleia Geral de Titulares dos CRI deliberar sobre tal liquidação ("**Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado**"): (i) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação, judicial ou extrajudicial, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido no prazo legal; (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência, recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora; ou (iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, exclusivamente por conta das suas obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis contado do respectivo inadimplemento, desde que a Emissora tenha recebido os referidos recursos nos prazos acordados. **Para mais informações acerca da Liquidação do Patrimônio Separado veja a seção "Regime Fiduciário e Administração do Patrimônio Separado" subitem "Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado" na página 59 deste Prospecto.**



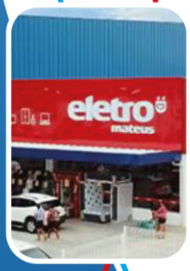




Classificação de Risco	A Emissora, às expensas da Devedora, contratou a Agência de Classificação de Risco para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão, devendo ser atualizada trimestralmente a partir da Data de Emissão dos CRI durante toda a vigência dos CRI, tendo como base a data de elaboração do primeiro relatório definitivo, sendo que a Agência de Classificação de Risco atribuiu o rating preliminar "AA(exp)sf(bra)" aos CRI, sendo certo que o serviço não será interrompido na vigência dos CRI, a despeito da destinação da Oferta a Investidores Qualificados e do disposto no artigo 33, §10, da Resolução CVM 60. A Emissora deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRI: (a) manter contratada, as expensas da Devedora a Agência de Classificação de Risco para ampla divulgação e atualização trimestral da classificação de risco dos CRI, e (b) divulgar trimestralmente e permitir que a Agência de Classificação de Risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco, tudo nos termos do Código ANBIMA. A Emissora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página https://truesecuritizadora.com.br/emissoes/ (Neste *website*, clicar em "Selecione a pesquisa" e selecionar a opção "Por ISIN" e no campo "Pesquisar" incluir o número "BRAPCSCRICE8". Clicar em "VER+" e na caixa de seleção "Documentos da Operação" e clicar sobre o nome do relatório de rating mais recente). A classificação de risco dos CRI será realizada de forma definitiva quando da divulgação do Prospecto Definitivo. O serviço prestado pela Agência de Classificação de Risco existirá por toda vigência dos CRI, sem interrupção, conforme previsto no Termo de Securitização.
Direitos, Vantagens e Restrições dos CRI	Sem prejuízo das demais informações contidas neste Prospecto Preliminar e no Aviso ao Mercado, serão instituídos o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, que serão ofertados em classe única, representados pela CCI e a Conta do Patrimônio Separado, conforme previsto no Termo de Securitização. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos 1º e 2º do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações.
Auditores Independentes da Fiadora	A **Grant Thornton Auditores Independentes**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.830.108/0001-65, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Engenheiro Luís Carlos Berrini, nº 105, 12º andar, Itaim Bibi, na qualidade de auditores dos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2019, 2020 e 2021 e do período findo em 31 de março de 2022**.**
Manifestação dos Auditores Independentes da Fiadora	As Demonstrações Financeiras Consolidadas da Fiadora, incorporadas por referência ao presente Prospecto Preliminar, foram objeto de auditoria ou revisão por parte dos Auditores Independentes da Fiadora, de modo que serão obtidas manifestações dos Auditores Independentes acerca da consistência das informações financeiras da Fiadora constantes deste Prospecto Preliminar, relativamente às demonstrações financeiras da Fiadora incorporadas por referência neste Prospecto Preliminar, nos termos do Código ANBIMA.
Auditores Independentes da Emissora	A **BLB AUDITORES INDEPENDENTES**, inscrita no CPNJ/ME sob o nº 06.096.033/0001-63, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Vargas, nº 2121, 6º andar, conjunto 603, na qualidade de auditores dos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2019, 2020 e 2021 e do período findo em 31 de março de 2022**.**



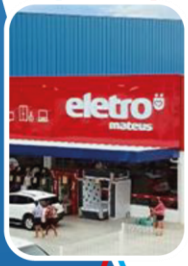




Inexistência de Manifestação dos Auditores Independentes da Emissora	Os números e informações presentes neste Prospecto Preliminar referentes à Emissora não foram e não serão objeto de auditoria ou revisão por parte dos Auditores Independentes da Emissora, ou de quaisquer outros auditores independentes, e, portanto, não foram e não serão obtidas manifestações dos referidos auditores independentes acerca da consistência das informações financeiras da Emissora constantes neste Prospecto Preliminar, relativamente às demonstrações financeiras da Emissora publicadas e incorporadas por referência a este Prospecto Preliminar, conforme recomendação constante do Código ANBIMA.
Ausência de opinião legal sobre as informações prestadas no Formulário de Referência da Emissora e da Fiadora	Não foi e nem será emitida qualquer opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, ou relativamente às obrigações e/ou às contingências da Emissora e/ou da Fiadora, conforme aplicável, descritas no Formulário de Referência da Emissora e da Fiadora.
Classificação de Risco	A Emissora contratou a Agência de Classificação de Risco para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão, devendo ser atualizada trimestralmente a partir da Data de Emissão dos CRI, sendo que a Agência de Classificação de Risco atribuiu o rating preliminar AA(exp)sf(bra) aos CRI. O serviço prestado pela Agência de Classificação de Risco deverá existir por toda vigência dos CRI, não podendo ser interrompido, conforme previsto no Termo de Securitização. A Agência de Classificação de Risco deverá divulgar amplamente ao mercado os relatórios de classificação de risco dos CRI, nos termos do Código ANBIMA **Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as caraterísticas deste papel sujeitas a alterações.**
Fatores de Risco	Para uma explicação acerca dos fatores de risco que devem ser considerados cuidadosamente antes da decisão de investimento nos CRI, consultar a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 107 a 135 deste Prospecto.
Cronograma Estimado das Etapas da Oferta	Para informações acerca dos principais eventos e datas relacionados à Oferta, veja a seção “Cronograma das Etapas da Oferta” na página 81 deste Prospecto.
Declaração de Inadequação de Investimento	O investimento em CRI não é adequado aos investidores que: (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr risco de crédito corporativo da Devedora e do seu setor de atuação (varejo).
Informações Adicionais	Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissora, a Devedora, os CRI a Emissão e/ou a Oferta poderão ser obtidos junto às Instituições Participantes, à Emissora e/ou à CVM.
Formador de Mercado	A Devedora contratou o Formador de Mercado para atuar no âmbito da Oferta, por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda dos CRI, observados os seus limites de atuação previstos no Contrato de Formador de Mercado, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme (i) as disposições da Instrução CVM 384; (ii) o Manual de Normas para o Formador de Mercado; (iii) do Comunicado CETIP nº 111; (iv) o Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3, com a finalidade de fomentar a liquidez dos CRI no mercado secundário. Até 10% (dez por cento) dos CRI, equivalente a até 80.000 (oitenta mil) CRI, destinadas à Oferta será preferencialmente destinado à colocação do Formador de Mercado, a fim de lhe possibilitar a atuação como formador de mercado (*market maker*) dos CRI.





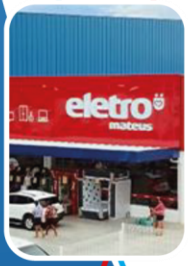


	Para maiores informações sobre a contratação do Formador de Mercado, consultar o item “Formador de Mercado” da Seção “PROCEDIMENTO DE SUBSTITUIÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO, BANCO LIQUIDANTE, B3, ESCRITURADOR E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE E AUDITORES INDEPENDENTES E AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO” na página 83 deste Prospecto Preliminar.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissora, a Emissão e a Oferta poderão ser obtidos junto às Instituições Participantes da Oferta, à Emissora e na sede da CVM.

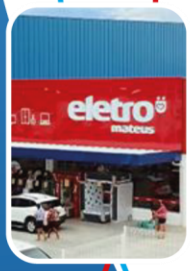












IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DOS COORDENADORES, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DOS ASSESSORES JURÍDICOS DA OFERTA, DOS AUDITORES INDEPENDENTES DA FIADORA, DA DEVEDORA, DA FIADORA, DOS AUDITORES INDEPENDENTES DA EMISSORA E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DA OFERTA

A Oferta foi estruturada e implementada pela Emissora e pelos Coordenadores, os quais contaram ainda, com o auxílio de assessores legais e demais prestadores de serviços. A identificação e os dados de contato de cada uma dessas instituições e de seus responsáveis, além da identificação dos demais envolvidos e prestadores de serviços contratados pela Emissora para fins da Emissão, encontram-se abaixo:

Emissora

TRUE SECURITIZADORA S.A.
Avenida Santo Amaro, n.º 48, 1° andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição
CEP 04.506-000, São Paulo – SP
At.: Arley Custodio Fonseca
Tel.: (11) 3071-4475
E-mail: middle@truesecuritizadora.com.br e juridico@truesecuritizadora.com.br
Website: https://truesecuritizadora.com.br/

Coordenadores

UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440 - 7º andar
CEP 04.538-132 – São Paulo, SP
Att.: Guilherme Ceneviva
Tel.: (11) 2767-6639
E-mail: guilherme.ceneviva@ubsbb.com
Website: https://www.ubs.com/br/pt/ubsbb-investment-bank.html

BANCO BRADESCO BBI S.A.
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar
CEP 04.543-011 – São Paulo, SP
Att.: Marina Rodrigues
Tel. 11 3847-5320
E-mail: marina.m.rodrigues@bradescobbi.com.br*Website*: www.bradescobbi.com.br

BANCO ITAÚ BBA S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3500, 1º, 2º e 3º andar, Itaim Bibi
CEP 04.538-32
São Paulo, SP
At.: Rogério Assaf
Tel.: +55 11 3708-8172
E-mail: rogerio.assaf@itaubba.com
Website: https://www.itau.com.br/itaubba-pt/

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Avenida Chedid Jafet, nº 75, Torre Sul, 30º andar
CEP 04551-065 – São Paulo, SP
At.: Departamento Jurídico e DCM
Tel.: (11) 4871-4378
E-mail: dcm@xpi.com.br e juridicomc@xpi.com.br
Website: www.xpi.com.br

Agente Fiduciário

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, sala 132
São Paulo, SP, CEP 04.534-004
At.: Antonio Amaro e Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Telefone: +55 (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)
Website: www.oliveiratrust.com.br

Instituição Custodiante

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4ª, Pinheiros
CEP 05.425-020
São Paulo - SP
At.: Eugênia Souza / Marcio Teixeira
Telefone: (11) 3030-7177
E-mail: corporate@vortx.com.br;
Website: https://vortx.com.br

Assessores Jurídicos

Assessor Jurídico do Coordenador Líder

LEFOSSE ADVOGADOS

Rua Tabapuã, 1227 – 14º andar – Itaim Bibi
CEP 04.533-014, São Paulo – SP
At.: Sr. Ricardo Prado
Telefone: +55 (11) 3024-6100
E-mail: ricardo.prado@lefosse.comWebsite: http://www.lefosse.com

Assessor Jurídico da Devedora

VAZ BURANELLO SHINGAKI & OIOLI ADVOGADOS

Rua Gomes de Carvalho, nº 1.108, 10º andar
CEP 04.547-004, São Paulo – SP
At.: Sr. Erik Oioli / Sr. Henrique Lisboa
Telefone: (11) 3043-4999
E-mail: erik@vbso.com.br / hlisboa@vbso.com.br
Website: www.vbso.com.br



Escriturador

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.

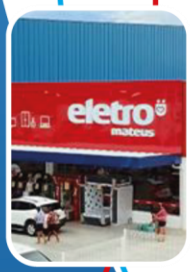
CNPJ nº: 061.194.353/0001-64
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar
Itaim Bibi
São Paulo, SP
CEP 04538-132
A/C.: Sr. Douglas Callegari
E-mail: douglas.callegari@itau-unibanco.com.br



Banco Liquidante

ITAÚ UNIBANCO S.A.

CNPJ nº: 60.701.190/0001-04
Endereço: Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Itausa
Jabaquara
São Paulo, SP
CEP 04344-902
A/C.: Sr. Douglas Callegari
E-mail: douglas.callegari@itau-unibanco.com.br



Devedora

MATEUS SUPERMERCADOS S.A.

Avenida Danel de La Touche, nº 73-A, Bairro Cohama
CEP 65.074-115, São Luís – MA
At.: José Morgado Filho
Telefone: (98) 999022129
Correio eletrônico: jose.morgado@grupomateus.com.br
Website: www.grupomateus.com.br

Fiadora

GRUPO MATEUS S.A.

Avenida Danel de La Touche, nº 73-A, Bairro Cohama
CEP 65.074-115, São Luís – MA
At.: José Morgado Filho
Telefone: (98) 999022129
Correio eletrônico: jose.morgado@grupomateus.com.br
Website: www.grupomateus.com.br
Nos termos do item 2.3 do Anexo III da Instrução CVM 400:

Auditores Independentes da Fiadora

Grant Thornton Auditores Independentes
Av. Engenheiro Luís Carlos Berrini, 105 - 12º andar - Itaim Bibi,
CEP 04571-010, São Paulo – SP
At.: Daniel Menezes Vieira
Telefone: (11) 3886-5100
Correio eletrônico: daniel.vieira@br.gt.com
Website: https://www.grantthornton.com.br/

Auditores Independentes da Emissora

BLB AUDITORES INDEPENDENTES
Avenida Presidente Vargas, nº 2121, 6º andar, conjunto 603 Bairro Jardim América
CEP 14020-525, Ribeirão Preto – SP
At.: Rodrigo Garcia Giroldo
Tel.: (16) 3941-5999
E-mail: blb@blbbrasil.com.br
Website: https://www.blbbrasil.com.br/

Declarações para fins do artigo 56 da Instrução CVM 400 e do artigo 2º, inciso IX da Resolução 60

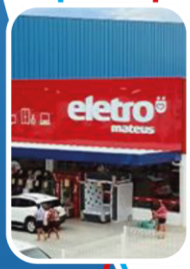
A Emissora e o Coordenador Líder prestaram declarações de veracidade das informações, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, bem como nos termos do artigo 2º, inciso IX da Resolução 60. Estas declarações de veracidade estão anexas a este Prospecto nos Anexos X e XI, respectivamente.

Declarações do Agente Fiduciário para fins da Resolução CVM 17 e do artigo 2º, inciso IX da Resolução 60

O Agente Fiduciário prestou declarações nos termos dos artigos 6 e 11, inciso V, Resolução CVM 17, anexa a este Prospecto nos Anexos XII.

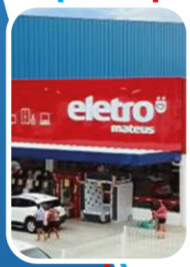












(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

EXEMPLARES DESTE PROSPECTO

Os potenciais Investidores devem ler este Prospecto Preliminar e, quando houver, o Prospecto Definitivo, antes de tomar qualquer decisão de investir nos CRI.

Os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta poderão obter exemplares deste Prospecto Preliminar nos endereços e nos *websites* da Emissora e dos Coordenadores indicado na Seção "Identificação da Emissora, dos Coordenadores, do Agente Fiduciário, do Assessor Jurídico da Oferta e dos demais Prestadores de Serviço da Oferta" deste Prospecto Preliminar, bem como nos endereços e/ou *websites* indicados abaixo:

(i) EMISSORA:

https://truesecuritizadora.com.br/emissoes/ (neste *website*, clicar em "Selecione a pesquisa" e selecionar a opção "Por ISIN" e no campo "Pesquisar" incluir o número "BRAPCSCRICE8". Clicar em "VER+" e na caixa de seleção "Documentos da Operação", localizar o documento desejado e clicar, o download iniciará automaticamente).

(ii) COORDENADORES:

https://www.ubs.com/br/pt/ubsbb-investment-bank.html (neste website, acessar "Informações", clicar em "Ofertas Públicas", na seção Ofertas Públicas, clicar em "CRI – Mateus Supermercados S.A." e, então, clicar no Prospecto Preliminar);

https://www.bradescobbi.com.br/Site/Ofertas_Publicas/Default.aspx (neste website, selecionar o tipo de oferta "CRI", em seguida identificar "CRI Mateus Supermercados", clicar em "Prospecto Preliminar")

https://institucional.xpi.com.br/investimentos/oferta-publica.aspx (neste *website*, acessar "CRI Supermercados Mateus S.A.", em seguida clicar em "Prospecto Preliminar");

www.itau.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas/ (neste website clicar em "ver mais'' e então em "Grupo Mateus S.A.", depois "2022" e, em seguida, "CRI Grupo Mateus" e então localizar o Prospecto Preliminar); e

(iii) B3:

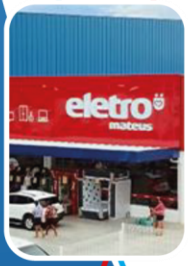
http://www.b3.com.br/pt_br/ (neste *website*, acessar em "Produtos e Serviços" o campo "Renda Fixa", em seguida clicar em "Títulos Privados", selecionar "CRI", e no campo direito em "Sobre o CRI", selecionar a opção "CRIs listados". No campo de buscar, digitar True Securitizadora S.A., ou identificar nas securitizadoras indicadas, e em seguida procurar por "Emissão:3 – Série 1". Posteriormente clicar em "Informações Relevantes" e em seguida em "Documentos de Oferta de Distribuição Pública" e realizar o *download* da versão mais recente do Prospecto Preliminar de Distribuição Pública da 3ª Emissão em série única de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.); e

(iv) CVM:

http://www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website* acessar "Menu" ao lado esquerdo da tela, clicar em "Assuntos", clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", clicar "Companhias", clicar em "Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)", clicar novamente em "Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)", clicar em "Exibir Filtros", buscar no campo "Securitizadora" "True Securitizadora S.A.", em seguida, no campo "Nome do Certificado", digitar "TRUESEC CRA ou CRI Emissão:3ª Série: Única da True Securitizadora S.A., ISIN " BRAPCSCRICE8", no campo "Período de Entrega Até" inserir a data atual e clicar em Filtrar", na sequência selecionar o documento desejado conforme lista exibida).

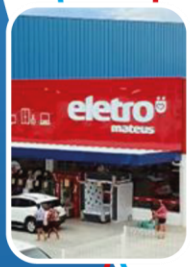








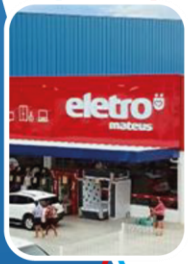




(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)







INFORMAÇÕES RELATIVAS AOS CRI E À OFERTA

Estrutura da Securitização

Os certificados de recebíveis imobiliários são de emissão exclusiva de companhias securitizadoras nos termos da Medida Provisória 1.103 e consistem em títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreados em créditos imobiliários. Os certificados de recebíveis imobiliários são representativos de promessa de pagamento em dinheiro e constituem título executivo extrajudicial.

Créditos Imobiliários

Conforme descrito no Termo de Securitização, a Devedora captará recursos, mediante a emissão das Debêntures, representativas dos Créditos Imobiliários, que contam com as características descritas na seção “Características Gerais dos Créditos Imobiliários” na página 95 deste Prospecto, sendo certo que as Debêntures serão subscritas e integralizadas pela Emissora.

A titularidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, será adquirida pela Emissora mediante subscrição das Debêntures por meio da assinatura do boletim de subscrição das Debêntures, conforme modelo constante do Anexo IV da Escritura de Emissão de Debêntures.

Considerando o disposto no parágrafo acima, a emissão dos CRI será precedida da efetiva transferência à Emissora dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, que lastreiam os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários, que lastreiam os CRI, à Emissora serão observadas anteriormente à emissão e distribuição dos CRI, bem como ao registro da Oferta dos CRI pela CVM.

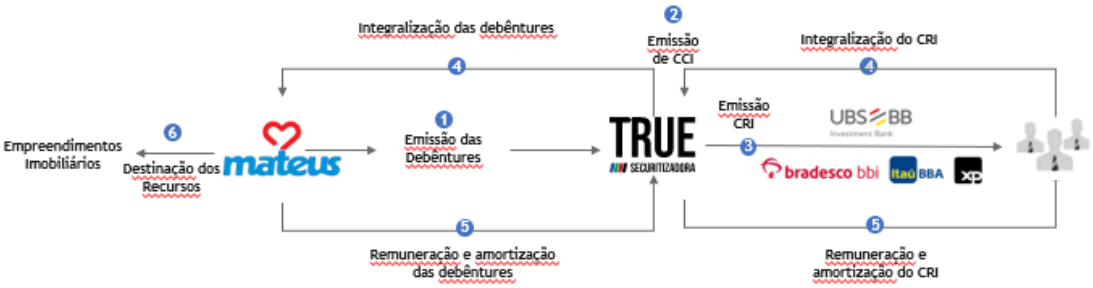
As Debêntures e os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, corresponderão ao lastro dos CRI objeto da presente Emissão, aos quais estão vinculados em caráter irrevogável e irretratável, segregados do patrimônio comum da Emissora, mediante instituição do Regime Fiduciário, nos termos da Cláusula 14 do Termo de Securitização.

O Valor Total da Emissão corresponde ao montante total de, inicialmente, R$ 800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais), observado que o valor nominal da totalidade dos CRI inicialmente ofertados de R$ 800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais) poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), totalizando até R$ 960.000.000,00 (novecentos e sessenta milhões de reais) caso haja o exercício da Opção de Lote Adicional.

Até a quitação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI e agrupados no respectivo Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, nos termos da Cláusula 14 do Termo de Securitização.

Fluxograma da Estrutura da Securitização

Abaixo, o fluxograma resumido da estrutura da securitização dos Créditos Imobiliários, por meio da emissão dos CRI:



Onde:

(i) Por meio da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora realiza a emissão debêntures, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 3ª (terceira) emissão da Devedora, subscritas de forma privada pela Securitizadora.

(ii) A Emissora subscreve as Debêntures emitidas pela Devedora e emite 1 (uma) CCI representativa dos Créditos Imobiliários, decorrentes dos pagamentos das Debêntures.

(ii) A Emissora realiza a emissão dos CRI com lastro na CCI (representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários), conforme disposto no Termo de Securitização, os quais são distribuídos publicamente no mercado financeiro e de capitais brasileiro pelos Coordenadores, nos termos da Instrução CVM 400.

(iv) Com os recursos decorrentes da integralização dos CRI pelos Investidores, após retenções e pagamento das Despesas Flat, conforme indicadas nos Documentos da Operação a Emissora paga o valor de integralização das Debêntures em favor da Devedora, na Data de Integralização.

(v) O pagamento da remuneração e amortização dos CRI é realizado aos Investidores, com os recursos oriundos do pagamento da remuneração e amortização das Debêntures.

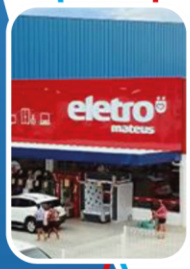
(vi) Os recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures serão destinados pela Devedora, até a Data de Vencimento das Debêntures, nos Empreendimentos Lastro, nos termos deste Prospecto e do Termo de Securitização.

Autorizações Societárias

A Emissão e a Oferta foram aprovadas em deliberação tomada de forma genérica, pela diretoria da Emissora, conforme a ata de reunião da diretoria da Emissora, realizada em 1º de novembro de 2018, registrada na JUCESP em 22 de novembro de 2018 sob o nº 541.253/18-9 e publicada no Diário Comércio Indústria e Serviços e no Diário Oficial do Estado de São Paulo em 28 de novembro de 2018, por meio da qual foi autorizada a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora até o limite de R$ 50.000.000.000,00 (cinquenta bilhões de reais) sendo que, até a presente data, foram emitidos certificados de recebíveis imobiliários da Emissora no montante de R$ 36.557.247.204,90 (trinta e seis bilhões, quinhentos e cinquenta e sete milhões, duzentos e quarenta e sete mil, duzentos e quatro reais e noventa centavos), inclusive já considerando os CRI objeto desta Emissão, não tendo sido atingindo o limite acima mencionado.







A Emissão e a celebração dos Documentos da Oferta pela Devedora são realizadas com base nas deliberações tomadas na assembleia geral extraordinária da Devedora realizada em 23 de maio de 2022, na qual foram aprovados (i) os termos e condições da Emissão de Debêntures, nos termos do artigo 59, da Lei das Sociedades por Ações; e (ii) a autorização para que a diretoria da Companhia pratique todos os atos necessários à efetivação das deliberações ali consubstanciadas, abrangendo a celebração de todos os documentos necessários à concretização da Emissão, inclusive o aditamento à Escritura de Emissão para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, arquivada na JUCEMA em 24 de maio de 2022, sob o nº 20220649170 e será publicada no "Jornal Pequeno", com divulgação simultânea da íntegra dos documentos na respectiva página do referido jornal na rede mundial de computadores, com certificação digital da autenticidade dos documentos mantidos nas páginas próprias emitidas por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil) ("**AGE Companhia**").

A constituição da Fiança e a celebração dos Documentos da Oferta pela Fiadora são realizadas com base nas deliberações da reunião do Conselho da Fiadora realizada em 23 de maio de 2022, na qual foram aprovados (i) os termos e condições da Emissão de Debêntures, nos termos do artigo 59, §1º, da Lei das Sociedades por Ações; e (ii) a autorização para que a diretoria da Fiadora pratique todos os atos necessários à efetivação das deliberações ali consubstanciadas, abrangendo a celebração de todos os documentos necessários à concretização da Emissão, inclusive o aditamento à Escritura de Emissão para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, cuja ata foi devidamente arquivada na JUCEMA em 24 de maio de 2022, sob o nº 20220649103, e será publicada no Jornal Pequeno com divulgação simultânea da íntegra dos documentos na respectiva página do referido jornal na rede mundial de computadores, com certificação digital da autenticidade dos documentos mantidos nas páginas próprias emitidas por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil) ("**RCA Fiadora**").

EMISSORA: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Capital Social da Emissora

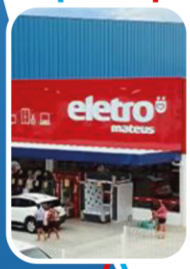
Para informações acerca da composição do capital social da Emissora, os investidores deverão ver a Seção 17 - "Capital Social" do Formulário de Referência da Emissora, bem como a seção "Sumário da Emissora" na página 143 e seguintes deste Prospecto.

DEVEDORA: MATEUS SUPERMERCADOS S.A.

Para mais informações acerca da Devedora veja a seção "Informações Relativas à Devedora" na página 155 e seguintes deste Prospecto.







Características da Emissão e dos CRI

Características dos CRI: Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro é constituído pela CCI, conforme previsto no Termo de Securitização, possuem as seguintes características:

Número da Emissão dos CRI

A presente Emissão de CRI corresponde a 3ª (terceira) emissão de CRI da Emissora, observado que os CRI da Emissora são lastreados nos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures.

Número de Séries

A Emissão será realizada em série única.

Local de Emissão e Data de Emissão dos CRI

Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sendo a Data de Emissão dos CRI 15 de julho de 2022.

Valor Total da Emissão

Na Data de Emissão dos CRI, corresponde ao montante total de, inicialmente, R$ 800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais) na Data de Emissão, observado que o Valor Total da Emissão poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento) conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, chegando, neste caso, ao valor de até R$ 960.000.000,00 (novecentos e sessenta milhões de reais).

Quantidade de CRI

Serão emitidos, inicialmente, 800.000 (oitocentos mil) CRI na Data de Emissão, observada que a quantidade originalmente ofertada poderá ser aumentada em até 20% (vinte por cento), conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, chegando, neste caso, ao volume de até 960.000 (novecentas e sessenta mil) CRI, sendo que neste caso o montante de eventual Opção de Lote Adicional será colocado em melhores esforços de colocação pelos Coordenadores. A quantidade de CRI a ser emitida será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* e será formalizada por meio de aditamento ao Termo de Securitização, ficando desde já as partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emissora ou aprovação em Assembleia Geral dos Titulares de CRI.

Valor Nominal Unitário dos CRI

Os CRI possuem valor nominal unitário de R$1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão dos CRI.

Garantias

Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI. Por sua vez, as Debêntures contam com a Fiança, conforme descrita na Cláusula 6 do Termo de Securitização e neste Prospecto.

Direitos, Vantagens e Restrições dos CRI

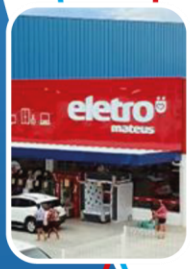
Sem prejuízo das demais informações contidas neste Prospecto Preliminar e no Aviso ao Mercado, serão instituídos o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI e vinculados à Conta do Patrimônio Separado, conforme previsto no Termo de Securitização. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos 1º e 2º do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações.

Forma e Comprovação de Titularidade

Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato expedido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3, e/ou o extrato da conta de depósito dos CRI a ser fornecido pelo Escriturador aos Titulares dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI não estiverem custodiados eletronicamente na B3.







Locais de Pagamento

Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados na B3, em qualquer Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, ou de amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI ou do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI conforme o caso, a Emissora deixará, na Conta do Patrimônio Separado, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da respectiva data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora.

Prazo e Data de Vencimento

Os CRI têm prazo de vencimento de 4.385 (quatro mil, trezentos e oitenta e cinco) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 17 de julho de 2034, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI previstas neste Prospecto e no Termo de Securitização.

Classificação ANBIMA dos CRI

De acordo com as Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 05, de 6 de maio de 2021, da ANBIMA, os CRI são classificados como:

(a) Categoria: Corporativo,

(b) Concentração: Concentrados,

(c) Tipo de Segmento: Imóvel Comercial, e

(d) Tipo de Contrato com Lastro: Valor Mobiliário Representativo de Dívida.

ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARATERÍSTICAS DESTE PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.

Atualização Monetária dos CRI

O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será objeto de atualização monetária mensal pela variação acumulada do IPCA, a partir da primeira Data de Integralização, inclusive, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, de acordo com a seguinte fórmula:

$$VN_a = VN_e \times C$$

onde:

VN_a = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

C = Fator acumulado das variações mensais dos números-índice utilizados, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

k = número de ordem de NI_k, variando de 1 até n;

n = número total de números-índice considerados na atualização, sendo "n" um número inteiro;

NIk = valor do número-índice do IPCA do mês imediatamente anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário do CRI. Após a respectiva Data de Aniversário dos CRI, o "NI_k" corresponderá ao valor do número-índice do IPCA do mês de atualização.

NI_{k-1}= valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês “k”;

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, o que ocorrer por último (inclusive) e a data de cálculo da atualização exclusive, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do preço, sendo "dup" um número inteiro; e

dut = número de Dias Úteis contidos entre a última e próxima Data de Aniversário dos CRI, sendo “dut” um número inteiro. Para primeira data de atualização o “dut” será igual a 21 (vinte e um) Dias Úteis.

Sendo que:

(i) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;

(ii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de qualquer formalidade;

(iii) considera-se como "Data de Aniversário" todo dia 15 (quinze) de cada mês ou o Dia Útil subsequente, caso dia 15 (quinze) não seja um Dia Útil;

(iv) o fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

(v) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento; e

(vi) os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente, apropriando o “*pro rata*” do último Dia Útil anterior.

Indisponibilidade do IPCA

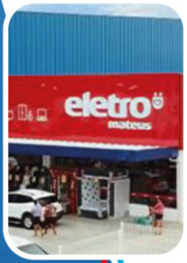
Caso, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI, previstas neste Prospecto, o IPCA não estiver disponível, será utilizado para apuração dos valores devidos em razão da Emissão dos CRI, o último IPCA divulgado, não sendo devidas quaisquer compensações pela Emissora quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

Caso seja utilizado o último IPCA divulgado para fins de cálculo da Atualização Monetária dos Debêntures, o mesmo será aplicado para no cálculo da atualização monetária dos CRI, conforme descrito acima, mesmo que a divulgação do NIk ocorra entre os dois eventos, sendo que não será devida nenhuma compensação entre a Devedora e os Titulares de CRI neste caso e quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

Na hipótese de limitação e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação do IPCA às Debêntures ou aos CRI, por proibição legal ou judicial, será utilizada, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de (i) não haver um substituto legal para o IPCA; ou (ii) havendo um substituto legal para o IPCA, na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para o IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de aplicação do substituto legal para o IPCA às Debêntures ou aos CRI por proibição legal ou judicial, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de extinção do substituto legal do IPCA ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Geral de Titulares dos CRI para deliberar, em comum acordo com a Devedora e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de Atualização Monetária das Debêntures e dos CRI a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época. Até a deliberação desse novo parâmetro para o cálculo da Atualização Monetária das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, quando do cálculo da Atualização Monetária das Debêntures e/ou de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas no Termo de Securitização, conforme o caso, será utilizada a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e os Titulares dos CRI quando da deliberação do novo parâmetro da Atualização Monetária das Debêntures e, consequentemente, dos CRI.





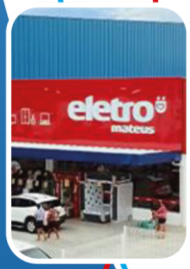


Caso o IPCA ou o substituto legal para o IPCA, conforme o caso, voltem a ser divulgados antes da realização da Assembleia Geral de Titulares dos CRI prevista acima, ressalvada a hipótese de sua inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida assembleia geral não será realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas no Termo de Securitização, conforme o caso.

Caso, na Assembleia Geral de Titulares dos CRI prevista acima, não haja acordo sobre a nova Atualização Monetária dos CRI, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para a deliberação, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures, com seu consequente cancelamento e resgate dos CRI, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da Assembleia Geral de Titulares dos CRI prevista acima, ou da data em que a referida assembleia deveria ter ocorrido, ou na Data de Vencimento dos CRI, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas no Termo de Securitização, conforme o caso, será utilizado, para o cálculo, a variação correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente.







Remuneração dos CRI

A partir da Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido em Procedimento de *Bookbuilding*, limitado à maior taxa entre (i) 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida exponencialmente da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA + com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2028, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Bookbuilding ou (ii) 5,95% (cinco inteiros e noventa e cinco centésimos por cento) ao ano, base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos CRI será calculada conforme fórmula abaixo:

$$J_i = VNa \times (Fator\ Juros - 1)$$

onde:

Ji = valor unitário da Remuneração dos CRI devida no final do i-ésimo Período de Capitalização dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

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

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

$$\text{Fator Juros} = \left\{\left[(\text{taxa} + 1)^{\frac{\text{DP}}{252}}\right]\right\}$$

onde:

taxa = a ser definido conforme o Procedimento de *Bookbuilding*, em qualquer caso limitado à maior taxa entre os itens (i) e (ii) acima, na forma de percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais; e

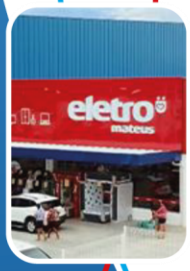
DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data do Pagamento de Remuneração dos CRI (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "DP" um número inteiro.

Pagamento da Remuneração dos CRI

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI ou do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI será paga nas datas de pagamento indicadas na tabela abaixo, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de agosto de 2022 e o último, na Data de Vencimento dos CRI:



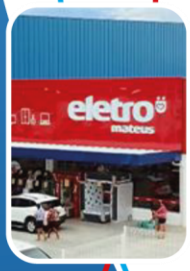




CRI					
Nº de ordem	Datas de Pagamento	Pagamentos de Juros	Amortização	Incorpora Juros	Tai
0					
1	15/08/22	Sim	Não	Não	0,0000%
2	15/09/22	Sim	Não	Não	0,0000%
3	17/10/22	Sim	Não	Não	0,0000%
4	16/11/22	Sim	Não	Não	0,0000%
5	15/12/22	Sim	Não	Não	0,0000%
6	16/01/23	Sim	Não	Não	0,0000%
7	15/02/23	Sim	Não	Não	0,0000%
8	15/03/23	Sim	Não	Não	0,0000%
9	17/04/23	Sim	Não	Não	0,0000%
10	15/05/23	Sim	Não	Não	0,0000%
11	15/06/23	Sim	Não	Não	0,0000%
12	17/07/23	Sim	Não	Não	0,0000%
13	15/08/23	Sim	Não	Não	0,0000%
14	15/09/23	Sim	Não	Não	0,0000%
15	16/10/23	Sim	Não	Não	0,0000%
16	16/11/23	Sim	Não	Não	0,0000%
17	15/12/23	Sim	Não	Não	0,0000%
18	15/01/24	Sim	Não	Não	0,0000%
19	15/02/24	Sim	Não	Não	0,0000%
20	15/03/24	Sim	Não	Não	0,0000%
21	15/04/24	Sim	Não	Não	0,0000%
22	15/05/24	Sim	Não	Não	0,0000%
23	17/06/24	Sim	Não	Não	0,0000%
24	15/07/24	Sim	Não	Não	0,0000%
25	15/08/24	Sim	Sim	Não	0,8333%
26	16/09/24	Sim	Sim	Não	0,8403%
27	15/10/24	Sim	Sim	Não	0,8474%
28	18/11/24	Sim	Sim	Não	0,8547%
29	16/12/24	Sim	Sim	Não	0,8620%
30	15/01/25	Sim	Sim	Não	0,8695%
31	17/02/25	Sim	Sim	Não	0,8771%
32	17/03/25	Sim	Sim	Não	0,8849%
33	15/04/25	Sim	Sim	Não	0,8928%
34	15/05/25	Sim	Sim	Não	0,9009%
35	16/06/25	Sim	Sim	Não	0,9090%
36	15/07/25	Sim	Sim	Não	0,9174%
37	15/08/25	Sim	Sim	Não	0,9259%
38	15/09/25	Sim	Sim	Não	0,9345%
39	15/10/25	Sim	Sim	Não	0,9433%
40	17/11/25	Sim	Sim	Não	0,9523%
41	15/12/25	Sim	Sim	Não	0,9615%
42	15/01/26	Sim	Sim	Não	0,9708%
43	18/02/26	Sim	Sim	Não	0,9803%
44	16/03/26	Sim	Sim	Não	0,9900%
45	15/04/26	Sim	Sim	Não	1,0000%
46	15/05/26	Sim	Sim	Não	1,0101%
47	15/06/26	Sim	Sim	Não	1,0204%
48	15/07/26	Sim	Sim	Não	1,0309%
49	17/08/26	Sim	Sim	Não	1,0416%
50	15/09/26	Sim	Sim	Não	1,0526%
51	15/10/26	Sim	Sim	Não	1,0638%
52	16/11/26	Sim	Sim	Não	1,0752%
53	15/12/26	Sim	Sim	Não	1,0869%
54	15/01/27	Sim	Sim	Não	1,0989%
55	15/02/27	Sim	Sim	Não	1,1111%
56	15/03/27	Sim	Sim	Não	1,1235%
57	15/04/27	Sim	Sim	Não	1,1363%
58	17/05/27	Sim	Sim	Não	1,1494%
59	15/06/27	Sim	Sim	Não	1,1627%
60	15/07/27	Sim	Sim	Não	1,1764%
61	16/08/27	Sim	Sim	Não	1,1904%
62	15/09/27	Sim	Sim	Não	1,2048%
63	15/10/27	Sim	Sim	Não	1,2195%
64	16/11/27	Sim	Sim	Não	1,2345%
65	15/12/27	Sim	Sim	Não	1,2500%
66	17/01/28	Sim	Sim	Não	1,2658%
67	15/02/28	Sim	Sim	Não	1,2820%
68	15/03/28	Sim	Sim	Não	1,2987%
69	17/04/28	Sim	Sim	Não	1,3157%
70	15/05/28	Sim	Sim	Não	1,3333%
71	16/06/28	Sim	Sim	Não	1,3513%
72	17/07/28	Sim	Sim	Não	1,3698%
73	15/08/28	Sim	Sim	Não	1,3888%



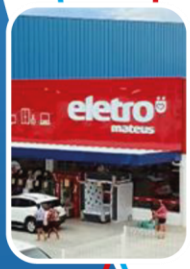




CRI					
Nº de ordem	Datas de Pagamento	Pagamentos de Juros	Amortização	Incorpora Juros	Tai
74	15/09/28	Sim	Sim	Não	1,4084%
75	16/10/28	Sim	Sim	Não	1,4285%
76	16/11/28	Sim	Sim	Não	1,4492%
77	15/12/28	Sim	Sim	Não	1,4705%
78	15/01/29	Sim	Sim	Não	1,4925%
79	15/02/29	Sim	Sim	Não	1,5151%
80	15/03/29	Sim	Sim	Não	1,5384%
81	16/04/29	Sim	Sim	Não	1,5625%
82	15/05/29	Sim	Sim	Não	1,5873%
83	15/06/29	Sim	Sim	Não	1,6129%
84	16/07/29	Sim	Sim	Não	1,6393%
85	15/08/29	Sim	Sim	Não	1,6666%
86	17/09/29	Sim	Sim	Não	1,6949%
87	15/10/29	Sim	Sim	Não	1,7241%
88	16/11/29	Sim	Sim	Não	1,7543%
89	17/12/29	Sim	Sim	Não	1,7857%
90	15/01/30	Sim	Sim	Não	1,8181%
91	15/02/30	Sim	Sim	Não	1,8518%
92	15/03/30	Sim	Sim	Não	1,8867%
93	15/04/30	Sim	Sim	Não	1,9230%
94	15/05/30	Sim	Sim	Não	1,9607%
95	17/06/30	Sim	Sim	Não	2,0000%
96	15/07/30	Sim	Sim	Não	2,0408%
97	15/08/30	Sim	Sim	Não	2,0833%
98	16/09/30	Sim	Sim	Não	2,1276%
99	15/10/30	Sim	Sim	Não	2,1739%
100	18/11/30	Sim	Sim	Não	2,2222%
101	16/12/30	Sim	Sim	Não	2,2727%
102	15/01/31	Sim	Sim	Não	2,3255%
103	17/02/31	Sim	Sim	Não	2,3809%
104	17/03/31	Sim	Sim	Não	2,4390%
105	15/04/31	Sim	Sim	Não	2,5000%
106	15/05/31	Sim	Sim	Não	2,5641%
107	16/06/31	Sim	Sim	Não	2,6315%
108	15/07/31	Sim	Sim	Não	2,7027%
109	15/08/31	Sim	Sim	Não	2,7777%
110	15/09/31	Sim	Sim	Não	2,8571%
111	15/10/31	Sim	Sim	Não	2,9411%
112	17/11/31	Sim	Sim	Não	3,0303%
113	15/12/31	Sim	Sim	Não	3,1250%
114	15/01/32	Sim	Sim	Não	3,2258%
115	16/02/32	Sim	Sim	Não	3,3333%
116	15/03/32	Sim	Sim	Não	3,4482%
117	15/04/32	Sim	Sim	Não	3,5714%
118	17/05/32	Sim	Sim	Não	3,7037%
119	15/06/32	Sim	Sim	Não	3,8461%
120	15/07/32	Sim	Sim	Não	4,0000%
121	16/08/32	Sim	Sim	Não	4,1666%
122	15/09/32	Sim	Sim	Não	4,3478%
123	15/10/32	Sim	Sim	Não	4,5454%
124	16/11/32	Sim	Sim	Não	4,7619%
125	15/12/32	Sim	Sim	Não	5,0000%
126	17/01/33	Sim	Sim	Não	5,2631%
127	15/02/33	Sim	Sim	Não	5,5555%
128	15/03/33	Sim	Sim	Não	5,8823%
129	18/04/33	Sim	Sim	Não	6,2500%
130	16/05/33	Sim	Sim	Não	6,6666%
131	15/06/33	Sim	Sim	Não	7,1428%
132	15/07/33	Sim	Sim	Não	7,6923%
133	15/08/33	Sim	Sim	Não	8,3333%
134	15/09/33	Sim	Sim	Não	9,0909%
135	17/10/33	Sim	Sim	Não	10,0000%
136	16/11/33	Sim	Sim	Não	11,1111%
137	15/12/33	Sim	Sim	Não	12,5000%
138	16/01/34	Sim	Sim	Não	14,2857%
139	15/02/34	Sim	Sim	Não	16,6666%
140	15/03/34	Sim	Sim	Não	20,0000%
141	17/04/34	Sim	Sim	Não	25,0000%
142	15/05/34	Sim	Sim	Não	33,3333%
143	15/06/34	Sim	Sim	Não	50,0000%
144	17/07/34	Sim	Sim	Não	100,0000%







Amortização dos CRI

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será amortizado em parcelas mensais e sucessivas, após o período de carência que se encerra no 24º (vigésimo quarto) mês (inclusive) contado da Data de Emissão dos CRI, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de agosto de 2024 e o último pagamento na Data de Vencimento dos CRI, nos percentuais e datas indicados na tabela disposta na seção acima "Pagamentos da Remuneração dos CRI" na página 44 deste Prospecto.

Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures

Nos termos da Cláusula 7.20.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, a partir de 15 de julho de 2029, (inclusive) observados os termos e condições estabelecidos a seguir, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Emissora e, consequentemente, dos Titulares dos CRI, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, sendo vedado o resgate parcial, observados os termos e condições estabelecidos nas Cláusulas 7.20 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures.

Ocorrendo o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI e nos mesmos termos do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures ("**Resgate Antecipado dos CRI**").

O Resgate Antecipado dos CRI somente poderá ocorrer mediante publicação de comunicação de Resgate Antecipado Facultativo dos CRI ou por meio do envio de tal comunicação de forma individual, dirigida a todos os Titulares de CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares de CRI com base nas informações de endereço de e-mail fornecidas pela B3 e/ou pelo Escriturador dos CRI, nos termos do previsto acima, com antecedência mínima de 15 (quinze) Dias Úteis e máxima de 30 (trinta) Dias Úteis da data do Resgate Antecipado dos CRI, em que deverá constar: (i) a data do Resgate Antecipado dos CRI; (ii) menção a fórmula de cálculo e o valor estimado do Resgate Antecipado dos CRI; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado dos CRI ("**Comunicação de Resgate Antecipado dos CRI**").

Por ocasião do Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, os Titulares de CRI farão jus ao pagamento do valor nominal de resgate antecipado dos CRI, conforme abaixo calculado.

O valor a ser pago pela Emissora em relação a cada um dos CRI, no âmbito do Resgate Antecipado dos CRI, será equivalente ao valor indicado no item (i) ou no item (ii) abaixo, o que for maior:

(i) Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido **(a)** da Remuneração dos CRI, conforme o caso, calculados *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior (inclusive), até a data do efetivo Resgate Antecipado dos CRI (exclusive); **(b)** dos Encargos Moratórios, se houver; e **(c)** de quaisquer obrigações pecuniárias referentes aos CRI a serem resgatadas; ou

(ii) valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, acrescido **(a)** da Remuneração dos CRI, conforme o caso, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* mais próxima a *duration* remanescente dos CRI, conforme o caso, na data do Resgate Antecipado dos CRI, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado dos CRI, calculado conforme fórmula prevista a seguir; **(b)** dos Encargos Moratórios, se houver; e **(c)** de quaisquer obrigações pecuniárias referentes aos CRI a serem resgatados.

$$VP = \left[\sum_{k=1}^{n}\left(\frac{VNEk}{FVPk} \times C\right)\right]$$

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento dos CRI;

C = fator C acumulado até a data do Resgate Antecipado dos CRI, conforme definido na Cláusula 5.1 do Termo de Securitização.

VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores futuros devidos dos CRI, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração dos CRI e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, referenciado à primeira Data de Integralização;

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

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

$$FVPk = [(1 + TESOUROIPCA)^{\frac{nk}{252}}]$$

TESOUROIPCA = taxa interna de retorno da NTN-B, com *duration* mais próxima a *duration* remanescente dos CRI na data do Resgate Antecipado dos CRI;

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado dos CRI e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda;

Na Comunicação de Resgate Antecipado dos CRI deverá constar: (i) a data do Resgate Antecipado dos CRI; (ii) menção a fórmula de cálculo e o valor do Resgate Antecipado dos CRI; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado dos CRI.

Os CRI objeto do Resgate Antecipado Facultativo dos CRI serão obrigatoriamente cancelados.

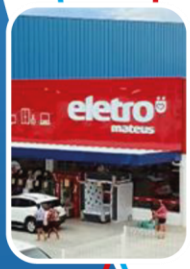
A data para realização de qualquer Resgate Antecipado dos CRI deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

Não será admitido o resgate antecipado parcial dos CRI.

O Resgate Antecipado dos CRI deverá ser comunicado à B3, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação por meio do envio de correspondência neste sentido, informando a respectiva data do Resgate Antecipado dos CRI.







Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures

A Devedora poderá, a qualquer momento, a partir da Data de Emissão dos CRI, incluindo na ocorrência de uma Alteração Tributária, a seu exclusivo critério, realizar uma oferta facultativa de resgate antecipado endereçada à totalidade das Debêntures, mediante o envio de um comunicado de oferta de resgate antecipado, com o consequente endereçamento à totalidade dos CRI, observados os termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures ("**Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures**").

A Emissora deverá, na ocorrência da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, realizar oferta de resgate antecipado da totalidade dos CRI, mediante publicação do Comunicado da Oferta Resgate Antecipado ou por meio do envio de tal Comunicado da Oferta Resgate Antecipado de forma individual aos Titulares de CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares de CRI com base nas informações de endereço de e-mail fornecidas pela B3 e/ou pelo Escriturador dos CRI, sendo assegurado, a todos, igualdade de condições para aceitar o resgate dos CRI por eles detidos, observados os termos e condições abaixo descritos ("**Oferta de Resgate Antecipado dos CRI**"):

(i) o valor a ser pago em relação a cada uma das Debêntures, e consequentemente dos CRI, indicadas por seus respectivos titulares em adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI corresponderá ao Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, acrescido (a) da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; (b) de prêmio de resgate antecipado, se o caso, a ser oferecido aos Titulares dos CRI, a exclusivo critério da Companhia, que não poderá ser negativo; e (c) dos Encargos Moratórios, se o caso ("**Valor da Oferta de Resgate**");

(ii) a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI ocorrerá mediante divulgação de aviso aos Titulares dos CRI, às expensas da Devedora, nos termos acima, com cópia ao Agente Fiduciário, ao Banco Liquidante da Emissão, à B3 e ao Escriturador, com ao menos 30 (trinta) Dias Úteis de antecedência da data definida para a realização da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, descrevendo os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, incluindo: (a) o Valor da Oferta de Resgate; (b) a forma de manifestação, pelos Titulares do CRI para adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI; (c) o prazo de adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI ("**Prazo de Adesão**"); (d) a data efetiva para o resgate antecipado e o pagamento dos CRI; e (e) demais informações necessárias para a tomada de decisão pelos titulares de CRI e à operacionalização do resgate antecipado das Debêntures no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado ("**Comunicado da Oferta de Resgate Antecipado**");

(iii) em caso de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI decorrente de Alteração Tributária, a comunicação mencionada no item (ii) acima deverá incluir a descrição pormenorizada do fundamento para pagamento do tributo em questão;

(iv) após a publicação dos termos da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, os Titulares de CRI que optarem pela adesão à referida Oferta de Resgate Antecipado dos CRI terão que se manifestar à Emissora no prazo e forma dispostos no Comunicado da Oferta Resgate Antecipado, o qual ocorrerá em uma única data para todos os CRI objeto da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, observado que a Emissora somente poderá resgatar antecipadamente a quantidade de CRI que tenha sido indicada por seus respectivos titulares em adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, de forma que, caso não tenha ocorrido a adesão da totalidade dos Titulares de CRI, a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI resultará no resgate antecipado parcial dos CRI;

(v) exceto em caso de uma Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI decorrente de Alteração Tributária, a Emissora poderá condicionar a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI à adesão por um percentual mínimo de CRI. Tal percentual deverá estar estipulado na Comunicação da Oferta Resgate Antecipado dos CRI;

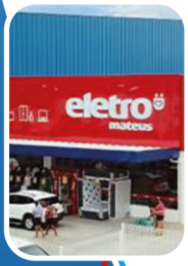
(vi) a Devedora deverá (a) dentro de até 2 (dois) Dias Úteis após o término do Prazo de Adesão, confirmar à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário a realização ou não do resgate antecipado, conforme os critérios estabelecidos no Comunicado da Oferta Resgate Antecipado, exceto no caso de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI por Alteração Tributária, em que não há a possibilidade de estabelecimento de percentual mínimo para resgate;

(vii) caso a Devedora confirme a intenção de realizar o resgate antecipado das Debêntures correspondentes aos CRI que manifestaram a intenção de aderir à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, a Devedora realizará o resgate antecipado das Debêntures em questão e, por sua vez, a Emissora realizará o resgate antecipado dos CRI que tiverem aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares dos CRI os quais desde já autorizam a Emissora, o Agente Fiduciário e a B3 a realizar os procedimentos necessários a efetivação do resgate antecipado dos CRI independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia;





(viii) a Emissora deverá, com antecedência, mínima, de 3 (três) Dias Úteis da data do efetivo resgate, comunicar ao Escriturador, ao Banco Liquidante e à B3 sobre a realização da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI; e



(ix) os CRI resgatados antecipadamente na forma deste item "*Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures*" serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

Os Titulares de CRI que decidirem aderir à Oferta de Resgate Antecipado deverão manifestar a sua adesão diretamente à Emissora e ao Agente Fiduciário, mediante envio de e-mail para operacoes@truesecuritizadora.com.br, middle@truesecuritizadora.com.br e para af.assembleias@oliveiratrust.com.br, conforme modelo de resposta constante no Anexo X do Termo de Securitização, que deve estar devidamente assinado pelo respectivo Titular de CRI, e acompanhado dos seguintes documentos: (i) cópia do RG e CPF, se pessoa física, ou do cartão CNPJ e dos documentos societários de representação, se pessoa jurídica; (ii) documento que comprove a titularidade do CRI (e.g. extrato de posição de custódia); e (iii) contato do custodiante. Cada Titular de CRI poderá aderir à Oferta de Resgate Antecipado para apenas parte dos CRI de sua titularidade, devendo indicar na respectiva resposta à Oferta de Resgate Antecipado, a quantidade de CRI de sua titularidade que será objeto de resgate.

Findo o prazo para manifestação à Oferta de Resgate Antecipado, a Emissora consolidará as manifestações recebidas e comunicará ao Agente Fiduciário dos CRI e à Devedora, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do resgate antecipado dos CRI: (i) a quantidade dos CRI que aderiu à Oferta de Resgate Antecipado; (ii) a quantidade dos CRI que não aderiu Oferta de Resgate Antecipado; (iii) a quantidade dos CRI que não se manifestou acerca da Oferta de Resgate Antecipado, incluindo aqueles que se manifestaram após o prazo para manifestação da Oferta de Resgate Antecipado; e (iv) o valor necessário para realização do resgate antecipado dos CRI que aderiram à Oferta de Resgate Antecipado.

Observado o prazo para manifestação dos Titulares de CRI sobre sua eventual adesão à Oferta de Resgate Antecipado, a Emissora deverá, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do resgate antecipado dos CRI, comunicar à B3, por meio do envio de correspondência neste sentido, a data do resgate antecipado dos CRI. O resgate antecipado dos CRI, caso ocorra, seguirá os procedimentos operacionais da B3, sendo todos os procedimentos de aceitação, validação dos investidores realizado fora do âmbito da B3.

A obrigação do acréscimo de novos tributos que decorra de eventual Alteração Tributária, conforme previsto no item “Tributos” na página 58 deste Prospecto Preliminar, se encerrará com a realização da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI e o resgate antecipado dos CRI que tiverem aderido à referida oferta, promovida em decorrência desta eventual Alteração Tributária

As despesas relacionadas à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI serão arcadas pela Devedora, o que inclui as despesas de comunicação e resgate dos CRI.

Não será admitida a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI que não seja oferecida à totalidade dos CRI.

Vencimento Antecipado das Debêntures e Resgate Antecipado dos CRI

Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI

Ocorrendo a declaração do vencimento antecipado das Debêntures na forma prevista no item “Vencimento Antecipado das Debêntures” abaixo, a Devedora estará obrigada a resgatar a totalidade das Debêntures e a Emissora, consequentemente, estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI, com o consequente cancelamento das Debêntures e dos CRI que venham a ser resgatados. Fica a Emissora autorizada a realizar o resgate da totalidade dos CRI.

Vencimento Antecipado das Debêntures

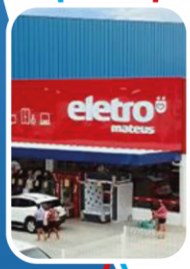
A Emissora poderá considerar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures na ocorrência de qualquer um dos Evento de Inadimplemento, conforme indicados na seção Características Gerais dos Créditos Imobiliários” no subitem “Vencimento Antecipado das Debêntures”.

Na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Inadimplemento Automático (observados os respectivos prazos de cura, se houver), as obrigações tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

Na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Inadimplemento Não Automático (observados os respectivos prazos de cura, se houver), a Emissora deverá convocar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, Assembleia Geral de Titulares dos CRI que será regida de acordo com o previsto abaixo. Caso a Assembleia Geral de Titulares dos CRI delibere pelo não vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, pelo não resgate antecipado dos CRI, a Emissora deverá votar na assembleia geral de debenturista aprovando a não declaração do vencimento antecipado de todas as obrigações da Devedora constantes na Escritura de Emissão de Debêntures. Se a Assembleia Geral de Titulares dos CRI seja instalada em primeira ou segunda convocação, mas não haja deliberação dos Titulares de CRI sobre o não vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI, a Emissora deverá formalizar uma ata de assembleia geral de debenturista consignando a declaração do vencimento antecipado de todas as obrigações da Devedora constantes das Debêntures.







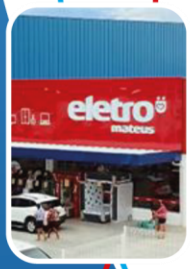
Nas hipóteses de resgate antecipado obrigatório previstas acima, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios devendo o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI ser realizado na data do recebimento pela Emissora dos valores relativos ao vencimento antecipado das Debêntures, nos termos das Cláusulas 8.1.6 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures, observado o disposto na Cláusula 5.1 do Termo de Securitização.

A Devedora obrigou-se, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a fornecer ao Agente Fiduciário e à Emissora, no prazo máximo de até 2 (dois) Dias Úteis, contados da data de conhecimento da ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento, informações a respeito do referido inadimplemento. O descumprimento desse dever pela Devedora não impedirá o Agente Fiduciário ou a Emissora, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões previstos na legislação aplicável, bem como na Escritura de Emissão de Debêntures, inclusive convocar assembleia geral de debenturistas e Assembleia Geral de Titulares dos CRI para deliberar sobre eventual Evento de Vencimento Não Automático, ou declarar o vencimento antecipado no caso de Eventos de Vencimento Automático.

A B3 deverá ser comunicada, por meio de correspondência do Agente Fiduciário, com cópia ao Escriturador, ao Banco Liquidante e à Emissora, da ocorrência do vencimento antecipado, imediatamente após a declaração do vencimento antecipado das Debêntures.







Preço de Integralização

O preço de integralização dos CRI será o correspondente ao seu Valor Nominal Unitário, observado o disposto no item "Subscrição e Integralização dos CRI" abaixo. Todos os CRI poderão ser subscritos e integralizados em uma única data, na integralização dos CRI sendo certo que, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, os Investidores poderão realizar a integralização dos CRI no Dia Útil imediatamente subsequente, sendo que, em tal caso, o Preço de Integralização dos CRI será o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada de forma *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a efetiva integralização dos CRI.

Os CRI poderão ser colocados com ágio ou deságio, a ser definido pelos Coordenadores, se for o caso, no ato de subscrição e integralização dos CRI, o qual será aplicado à totalidade das CRI que sejam subscritos e integralizados em uma mesma data, observado, no que aplicável, o disposto no Contrato de Distribuição.

Condições precedentes para a distribuição dos CRI

O cumprimento, por parte dos Coordenadores, dos deveres e obrigações indicados no presente Contrato que a sucederá estará condicionado, ao atendimento das seguintes condições precedentes, sem prejuízo da vigência do respectivo instrumento ("**Condições Precedentes**"):

(i) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes (isto é, que sejam necessários para o regular funcionamento das atividades da Companhia e da Fiadora), os quais dão à Companhia, à Fiadora e e/ou a quaisquer de suas respectivas Controladas, condição fundamental de funcionamento e regularidade de suas atividades;

(ii) definição dos detalhes da estrutura da Emissão e da Oferta, observado o lastro para Emissão dos CRI, que deverão estar em acordo com a regulamentação aplicável, a serem discutidos de boa-fé em conjunto com a Devedora, a Fiadora e os assessores legais, e a negociação, preparação, formalização e registro de toda a documentação necessária à Emissão e à Oferta em forma e substância satisfatórias às respectivas partes e seus assessores legais;

(iii) elaboração, assinatura e registro, de toda a documentação necessária à Emissão, inclusive de documentos que formalizem eventuais garantias reais e fidejussórias, em termos satisfatórios aos Coordenadores, aos assessores legais, ao agente fiduciário e à B3, conforme aplicável;

(iv) obtenção pela Devedora e pela Fiadora de todas e quaisquer aprovações societárias, governamentais regulatórias e/ou contratuais (incluindo anuência de terceiros, fiadores e credores, conforme aplicável) que sejam consideradas necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência de todos e quaisquer negócios jurídicos descritos na estrutura da Emissão, nos termos previstos no Contrato de Distribuição, no Termo de Securitização e na Escritura de Emissão, incluindo a outorga da Fiança, sempre em forma e substância satisfatória aos Coordenadores, ao assessor legal e aos demais prestadores de serviço participantes da Emissão;

(v) demonstração pela Devedora da contratação de Agência de Classificação de Risco, nos termos do artigo 7 do Código ANBIMA, responsável pela emissão do relatório de avaliação (*rating*) dos valores mobiliários objeto da Oferta, bem como pela sua atualização trimestral;

(vi) obtenção de relatório de classificação de risco (*rating*) da Emissão, em escala nacional, equivalente a, no mínimo "AA", emitido por uma Agência de Classificação de Risco;

(vii) conclusão do levantamento de informações e do processo de *Due Diligence* de forma satisfatória aos Coordenadores, bem como do processo de *back-up* das informações do material publicitário da Oferta, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;

(viii) os documentos apresentados pela Devedora, pela Fiadora ou por suas respectivas Controladoras, Controladas e Coligadas, conforme aplicável, sejam verdadeiras, consistentes, completas, corretas e suficientes e não contenham impropriedades que possam prejudicar a regularidade da Emissão e/ou da Fiança e/ou o estabelecido nos documentos da Emissão;

(ix) realização de procedimentos de *bring down Due Diligence* na data anterior (a) ao início do *roadshow* (b) ao procedimento de *bookbuilding* e (c) a data de liquidação da Oferta;

(x) aprovação da Emissão, da Fiança e dos seus documentos pelos comitês internos dos Coordenadores, incluindo os de crédito, *compliance,* ambiental, investimento e jurídico;

(xi) apresentação, pela Devedora, do pedido de registro de emissão de CRI perante a CVM e obtenção de registro definitivo da Oferta para distribuição pública dos CRI, nos termos da Instrução CVM 400 e da Resolução CVM 60;

(xii) obtenção do registro dos CRI para distribuição no mercado primário no MDA e negociação no mercado secundário no CETIP21, ambos administrados e operacionalizados pela B3;

(xiii) recebimento, pelos Coordenadores, até 1 (um) Dia Útil da data de liquidação da Emissão, das vias originais e assinadas dos pareceres legais emitidos pelos Assessores Legais, em termos satisfatórios aos Coordenadores, com cópia para a Emissora (conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares), incluindo a confirmação da conclusão da *Due Diligence* legal e a inexistência de ressalvas;

(xiv) contratação pela Companhia dos prestadores de serviços, a serem definidos de comum acordo entre as Partes, que incluem, mas não se limitam, aos assessores legais, à Agência de Rating, a Emissora, o Banco Liquidante, ao Escriturador e ao Agente Fiduciário, e pagamento tempestivo das remunerações exigíveis;

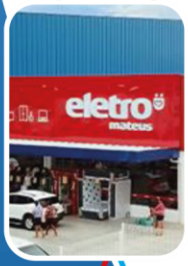
(xv) fornecimento tempestivo pela Devedora e pela Fiadora de todos os documentos e da Declaração de Veracidade confirmando que todas as informações são verdadeiras, consistentes, completas, corretas e suficientes necessárias para atender aos requisitos da Emissão. Qualquer alteração ou incorreção, inconsistência ou insuficiência verificada nos documentos e informações fornecidos deverá ser analisada pelos Coordenadores, em conjunto com a Devedora, visando a decidir, e observada a relevância da referida alteração, insuficiência, inconsistência ou incorreção, sobre a continuidade da Emissão. A Devedora e a Fiadora são responsáveis pela suficiência, correção, completude e veracidade das informações e declarações por elas fornecidas ou prestadas, obrigando-se a indenizar os Coordenadores por eventuais prejuízos que comprovadamente tenham sido causados em decorrência de prestação de informações com imprecisões, inveracidades, incorreções ou omissões;



(xvi) cumprimento pela Devedora de todas as obrigações aplicáveis previstas e exigíveis nos termos da Instrução CVM 400, incluindo, sem limitação, as obrigações de não se manifestar na mídia sobre a Emissão objeto deste Contrato, bem como de não estar a Devedora em período de vedação à realização de ofertas públicas com esforços restritos de colocação de valores mobiliários da mesma espécie;



(xvii) cumprimento, pela Devedora e pela Fiadora, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais documentos decorrentes do Contrato de Distribuição, exigíveis até a data de encerramento da Emissão, assim como a não ocorrência de qualquer dos eventos de vencimento antecipado que constarão da Escritura de Emissão a serem acordados entre as Partes;



(xviii) recolhimento, pela Devedora, de quaisquer taxas, tarifas, encargos e tributos incidentes sobre o registro da Emissão, incluindo o pagamento da Taxa de Fiscalização da CVM;

(xix) suficiência, consistência, veracidade, completude e correção de todas as declarações e garantias prestadas pela Devedora e pela Fiadora e constantes na Escritura da Emissão, no Termo de Securitização e nos demais documentos relativos à Oferta;

(xx) acordo entre a Devedora e os Coordenadores, nos limites da Instrução CVM 400 e da legislação em vigor, para divulgar os termos e condições da Emissão para potenciais investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Emissão, sempre mediante atendimento à legislação e regulamentação aplicável e às práticas de mercado e às limitações previstas na Instrução CVM 400;

(xxi) não ocorrência de **(a)** liquidação, dissolução ou decretação de falência da Devedora, da Fiadora ou de qualquer de suas Controladoras, Controladas e/ou Coligadas; **(b)** pedido de autofalência da Companhia, da Fiadora, e/ou de qualquer de suas respectivas Controladoras, Controladas e/ou Coligadas; **(c)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Companhia, da Fiadora e/ou de qualquer de suas respectivas Controladoras, Controladas e/ou Coligadas e não devidamente elidido antes da data de realização da Oferta; **(d)** propositura, pela Companhia, pela Fiadora e/ou por qualquer de suas respectivas Controladoras, Controladas e/ou Coligadas, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou **(e)** ingresso pela Companhia, pela Fiadora e/ou

por qualquer de suas respectivas Controladoras, Controladas e/ou Coligadas, em juízo, com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; ou qualquer procedimento similar aos anteriormente descritos, conforme qualificação da Companhia ou da Fiadora ou de qualquer de suas respectivas Controladoras, Controladas e/ou Coligadas;

(xxii) não ocorrência de cisão, incorporação, incorporação de ações, fusão, venda ou qualquer outra forma de reorganização societária da Companhia e/ou da Fiadora e/ou suas Controladoras, Controladas e/ou Coligadas que resulte em mudança ou transferência de controle acionário direto ou indireto da Companhia e/ou da Fiadora, sem alinhamento prévio com os Coordenadores;

(xxiii) inexistência de qualquer inadimplemento financeiro da Devedora, da Fiadora ou de qualquer de suas controladas perante os Coordenadores ou qualquer de suas Controladoras, Controladas e/ou Coligadas;

(xxiv) cumprimento pela Devedora, pela Fiadora, por suas respectivas Controladoras, Controladas e/ou Coligadas e por seus Representantes, conforme aplicável, das Leis Ambientais, além de: (a) não ter sido condenada na esfera judicial ou administrativa por: (i) questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo e/ou trabalho infantil, ou, ainda, de incentivo à prostituição ou violação dos direitos dos silvícolas, ou (ii) crime contra o meio ambiente, bem como adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social;



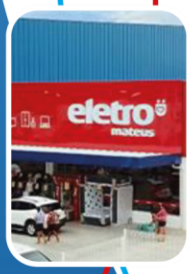
(xxv) não ocorrência de mudanças nas condições do mercado financeiro e/ou de capitais que ensejem o exercício do *Market Flex*;

(xxvi) não ocorrência de alteração que gere um Efeito Adverso Relevante;

(xxvii) manutenção do setor de atuação da Devedora e da Fiadora;



(xxviii) cumprimento e inexistência de qualquer violação ou indício de violação, pela Devedora, pela Fiadora e/ou por quaisquer de suas respectivas Controladoras, Controladas e/ou Coligadas e Representantes, de quaisquer leis ou regulamentos nacionais e dos países onde a Devedora, a Fiadora e/ou quaisquer se suas respectivas Controladoras, Controladas e/ou Coligadas praticam atividades e/ou que lhe sejam aplicáveis, relacionados a prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, o mercado de capitais ou administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos das Leis nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, nº 7.492, de 16 de junho de 1986, nº 8.137, de 27 d dezembro de 1990, nº 8.429, de 2 de junho de 1992, nº 8.666, de 21 de junho de 1993 (ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), nº 9.613, de 3 de março de 1998, nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, o Decreto n 8.420, de 18 de março de 2015, o Decreto-Lei nº 2.848/40, Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006 que promulgou a Convenção das Nações Unidas contra a Corrupção, adotada pela Assembleia Geral das Nações Unidas em 31 de outubro de 2003*, U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, e a *UK Bribery Act*, as portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União nos termos da lei e decreto acima mencionados, bem como todas as leis, decretos, regulamentos e de mais atos normativos expedidos por autoridade governamental com jurisdição sobre a Companhia, os Fiadores, e os Garantidores em questão, relacionados a esta matéria ("**Leis Anticorrupção e Antilavagem**"), bem como não constar no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas ("**CEIS**") ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas ("**CNEP**");



(xxix) inexistência de quaisquer indícios, investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionados a práticas contrárias às Leis Anticorrupção e Antilavagem, bem como inexistência de veiculação de notícias relacionadas a tais matérias que, na opinião dos Coordenadores, possa prejudicar a Emissão;

(xxx) não ocorrência de extinção ou cancelamento, por qualquer motivo, de quaisquer autorizações, licenças ou alvarás detidos pela Devedora, pela Fiadora ou por qualquer de suas respectivas controladas, cuja extinção e/ou cancelamento possa causar um Efeito Adverso Relevante;

(xxxi) a Devedora, a Fiadora ou qualquer um de seus diretores, administradores ou executivos não ser uma Contraparte Restrita ou incorporada em um Território Sancionado; ou uma subsidiária das partes envolvidas em uma transação contemplada por este Contrato não ser

uma Contraparte Restrita. Para fins deste Contrato, (i) "Contraparte Restrita" significa qualquer pessoa, organização ou embarcação (1) designada na lista de Nacionais Especialmente Designados e Pessoas Bloqueadas emitida pelo Escritório de Controle de Ativos Estrangeiros do Departamento do Tesouro dos EUA ("**OFAC**"), na Lista Consolidada de Pessoas, Grupos e Entidades Sujeitas a Sanções Financeiras da UE ou qualquer lista semelhante de pessoas-alvo emitidas com quaisquer Sanções (incluindo, aquelas emitidas pela República Federativa do Brasil), (2) que é, ou faz parte de um governo de um Território Sancionado, ou (3) de propriedade ou controlada por, ou agindo em nome de, qualquer um dos anteriores; (ii) "Território Sancionado" significa qualquer país ou outro território sujeito a um embargo geral de exportação, importação, financeiro ou de investimento sob Sanções, cujos países e territórios na data de assinatura deste Contrato incluem a Crimeia (conforme definido e interpretado no aplicável Leis e regulamentos de sanções) Irã, Coréia do Norte e Síria; (iii) "Sanções" significa qualquer economia ou comércio, leis, regulamentos, embargos, disposições de congelamento, proibições ou medidas restritivas relacionadas ao comércio, à condução de negócios, investimentos, exportação, financiamento ou disponibilização de ativos (ou outros semelhantes ou relacionados com qualquer do anterior) promulgação, aplicação, imposta ou administrada pelo OFAC, os Departamentos de Estado ou Comércio dos EUA, o Tesouro de Sua Majestade do Reino Unido, a União Europeia ou o Conselho de Segurança das Nações Unidas;

(xxxii) acordo entre a Devedora, a Fiadora e os Coordenadores quanto ao conteúdo do material de marketing e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais investidores, com o intuito de promover a plena distribuição dos CRI, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;

(xxxiii) inexistência de pendências judiciais, arbitrais e/ou administrativas, que possam afetar substancial e/ou adversamente a sua situação econômica, financeira, jurídica, reputacional da Devedora ou da Fiadora e/ou a Oferta;

(xxxiv) que a operação seja estruturada de forma a não simular a existência de negócios/operações para auferir benefícios fiscais e tributários indevidos;

(xxxv) que os CRI sejam emitidos em regime fiduciário e que seja instituído o Patrimônio Separado;

(xxxvi) apresentação pela Fiadora, de suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas, do grupo econômico da Fiadora, elaboradas de acordo com os Princípios Fundamentais de Contabilidade do Brasil;

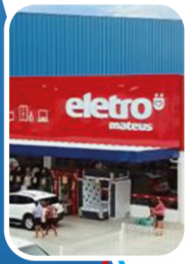
(xxxvii) emissão de declaração, nos termos acordados com os Coordenadores, atestando que, ao longo dos trabalhos de preparação da Oferta e elaboração dos Documentos da Operação, prestou informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para a Oferta de modo a permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Emissão;

(xxxviii) apresentação de carta conforto firmada pelos auditores do grupo econômico da Fiadora, atestando a consistência das informações financeiras consolidadas do grupo econômico da Fiadora constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, sendo certo que tal carta conforto deverá ser emitida com relação às versões do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo em que constarem as demonstrações financeiras dos três últimos exercícios sociais encerrados antes da Oferta, em termos aceitáveis pelos Coordenadores; e

(xxxix) autorização, pela Devedora e pela Fiadora, para que os Coordenadores possam realizar a divulgação da Emissão e da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca, nos termos do artigo 48 da Instrução CVM 400, para fins de marketing, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, bem como realizar o procedimento de *bookbuilding* nos termos do Contrato de Distribuição e do Termo de Securitização.





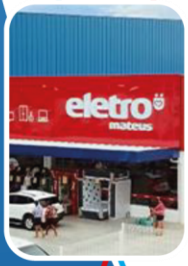


Subscrição e Integralização dos CRI

Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3: (a) nos termos do respectivo Pedido de Reserva ou intenção de investimento; e (b) para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto no Termo de Securitização. Os CRI poderão ser subscritos com ágio (desde que aprovado pela Devedora) ou deságio, conforme definido em comum acordo entre os Coordenadores, no ato de subscrição dos CRI, desde que seja aplicado à totalidade dos CRI que sejam subscritas e integralizadas em uma mesma Data de Integralização e, ainda, desde que em função de condições objetivas de mercado.







Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira

Os CRI serão depositados para (a) distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (b) negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, administrado de operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e a custodia eletrônica realizada por meio da B3.

Encargos Moratórios

Ocorrendo impontualidade pela Securitizadora no pagamento de qualquer quantia por ela recebida que seja devido aos Titulares dos CRI nos termos do Termo de Securitização, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (a) a Remuneração dos CRI e a Atualização Monetária dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a data do respectivo inadimplemento até a data do efetivo pagamento (b) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (c) multa moratória de 2% (dois por cento) ressalvado em decorrência de culpa de terceiros participantes e atrasos no pagamento pela Companhia, com relação aos quais a Securitizadora não poderá ser responsabilizada.

Atraso no Recebimento de Pagamentos

Sem prejuízo no disposto no item Prorrogação dos Prazos abaixo, o não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas no Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente, observado o disposto no item Encargos Moratórios acima.

Prorrogação dos Prazos

Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista no Termo de Securitização até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

Despesas de Responsabilidade dos Titulares dos CRI

Caberá aos Investidores o pagamento das seguintes despesas: (i) eventuais despesas e taxas relativas à custódia e à liquidação dos CRI subscritos, que deverão ser pagas diretamente pelos Investidores à instituição financeira contratada para prestação destes serviços, bem como relativas à negociação dos CRI; (ii) despesas de responsabilidade da Devedora ou do Patrimônio Separado, caso não seja arcadas pela Devedora ou pelo Patrimônio Separado (utilizando-se prioritariamente os recursos do Fundo de Despesas) não tenha recursos para arcar com tais despesas, sem prejuízo do direito de regresso contra a Devedora, nos casos aplicáveis; e (iii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre a titularidade e/ou sobre a distribuição de rendimentos dos CRI, conforme a regulamentação em vigor, descritos na seção "Tributação dos CRI" deste Prospecto Preliminar, observado o disposto no item "Despesas da Emissão" da presente seção, na página 63 deste Prospecto.

Obrigações, Responsabilidades e Dever de Diligência da Emissora

A Emissora deve contratar e manter contratados, conforme aplicável, os seguintes prestadores de serviços, sendo que a contratação ocorre em benefício e às expensas do Patrimônio Separado, se houver:

(i) custodiante para os bens e direitos vinculados à emissão ou, alternativamente, seu registro em entidade registradora;

(ii) escriturador;

(iii) agência de classificação de risco;

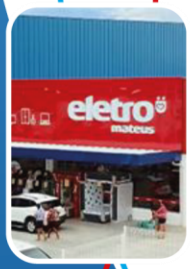
(iv) auditor independente; e

(v) agente fiduciário.

A Emissora pode substituir os auditores independentes em razão da regra de rodízio na prestação desses serviços, nos termos do artigo 33, § 6º da Resolução CVM 60.







Adicionalmente, a Emissora é responsável pelas atividades de monitoramento, controle, processamento e liquidação dos ativos e garantias vinculados aos CRI e pode contratar prestadores de serviços para tais atividades descritas, sem se eximir de suas responsabilidades.

Incluem-se entre as obrigações da Emissora:

(i) diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem: a) controles de presenças e das atas de Assembleias Gerias; b) os relatórios dos auditores independentes sobre as suas demonstrações financeiras e sobre o Patrimônio Separado; c) os registros contábeis referentes aos Créditos Imobiliários e aos CRI; e d) cópia da documentação relativa aos Créditos Imobiliários;

(ii) pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, desde que tenha sido provocada e/ou ocasionada por ela;

(iii) manter os direitos creditórios e demais ativos vinculados à emissão: a) registrados em entidade registradora; ou b) custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM;

(iv) elaborar e divulgar as informações previstas na Resolução CVM 60;

(v) convocar e realizar a Assembleia Geral de Titulares dos CRI, assim como cumprir suas deliberações;

(vi) cumprir e fazer cumprir todas as disposições do Termo de Securitização que cabem a ela;

(vii) adotar os procedimentos necessários para a execução das garantias envolvidas, quando for o caso; e

(viii) observar a regra de rodízio dos auditores independentes da Emissora, assim como para os Patrimônios Separados, conforme disposto na regulamentação específica.

A Emissora adotou e deverá adotar, durante todo o prazo de vigência dos CRI, diligências suficientes para verificar se os prestadores de serviços contratados para si ou em benefício dos Patrimônios Separado possuem:

(i) recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados;

(ii) quando se tratar de custodiante ou de entidade registradora, sistemas de liquidação, validação, controle, conciliação e monitoramento de informações que assegurem um tratamento adequado, consistente e seguro para os direitos creditórios nele custodiados ou registrados; e

(iii) regras, procedimentos e controles internos adequados à Emissão.

A Emissora deverá fiscalizar, durante todo o prazo de vigência dos CRI, os serviços prestados por terceiros contratados que não sejam entes regulados pela CVM.

Regime Fiduciário e Administração do Patrimônio Separado

Regime Fiduciário

Na forma do artigo 24 da Medida Provisória 1.103 e nos termos do Termo de Securitização, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável o Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, nos termos do Anexo V do Termo de Securitização.

Patrimônio Separado

Os Créditos do Patrimônio Separado permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI, seja na respectiva Data de Vencimento dos CRI ou em virtude de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização.

O Patrimônio Separado é único e indivisível e será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 26 da Medida Provisória 1.103.

Controle de Recursos

Os recursos oriundos dos recebimentos dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado. A Conta do Patrimônio será mantida em instituição autorizada e supervisionada pelo Banco Central do Brasil de titularidade exclusiva da Emissora, aberta exclusivamente para esta emissão, na qual foi instituído o regime fiduciário, nos termos do artigo 37 da Resolução CVM 60.

Os pagamentos dos Créditos Imobiliários inadimplidos objeto de cobrança judicial ou extrajudicial devem ser recebidos pela Emissora nos termos acima.

Obrigações do Patrimônio Separado

Na forma do artigo 26 da Medida Provisória 1.103, os Créditos do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

Para tanto, vide o disposto no item "Risco da existência de credores privilegiados" da seção "Fatores de Risco" na página 127 deste Prospecto.

Manutenção do Patrimônio Separado

A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários representados pela CCI e de pagamento da amortização do principal, remuneração e demais encargos acessórios dos CRI.

Custódia

Para fins do disposto nos artigos 33 a 35 da Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

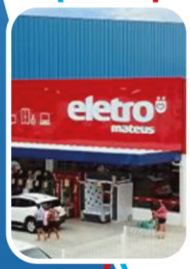
(i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via eletrônica, será realizada pela Instituição Custodiante;

(ii) a guarda e conservação, em vias originais, dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão de responsabilidade da Emissora; e

(iii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pela CCI são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: (i) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; (ii) a apuração e designação da informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos valores devidos pela Devedora; e (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado.







A Instituição Custodiante poderá contratar os serviços de depositário para a documentação comprobatória dos Créditos Imobiliários, sem se eximir de sua responsabilidade pela guarda desses documentos.

A Instituição Custodiante deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação da documentação comprobatória dos Créditos Imobiliários.

Os documentos comprobatórios dos Crédito Imobiliários são aqueles que a Emissora e a Instituição Custodiante julguem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capaz de comprovar a origem e a existência dos Créditos Imobiliários e da correspondente operação que o lastreia.

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

Hipótese de Responsabilização da Emissora

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

A Emissora será responsável pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal ou trabalhista da Emissora ou de sociedades do seu mesmo grupo econômico, no caso de aplicação do artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35.

Nos termos do artigo 38 da Resolução CVM 60, os recursos integrantes do Patrimônio Separado não podem ser utilizados em operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos, exceto se tais operações forem realizadas exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial.

Caso a Emissora utilize instrumentos derivativos para exclusivamente fins da proteção de carteira do Patrimônio Separado, estes deverão contar com os mesmos regimes fiduciários dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI da presente Emissão e, portanto, serão submetidos ao Regime Fiduciário dos CRI.

Ordem de Alocação dos Pagamentos

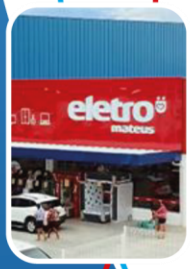
Caso, em qualquer data, o valor recebido pela Securitizadora a título de pagamento dos Créditos Imobiliários não seja suficiente para quitação integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, tais valores serão alocados observada a seguinte ordem de preferência: (a) despesas do Patrimônio Separado, incorridas e não pagas até a data de pagamento mensal, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório dos advogados da Emissora contratado às expensas do Patrimônio Separado, (b) eventuais encargos moratórios, (c) Remuneração dos CRI vencida, (d) Remuneração dos CRI, e (e) amortização Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI.

Tributos

Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora será responsável pelo custo de todos os tributos (inclusive na fonte), incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso previstos na Escritura de Emissão, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre tais pagamentos, para que a Securitizadora sempre receba o valor programado líquido de Tributos ou qualquer retenção, inclusive após eventual cessão, endosso ou qualquer outra forma de transferência das Debêntures. Do mesmo modo, quaisquer transferências realizadas pela Emissora aos Titulares de CRI serão realizadas líquidas de tributos ("**Tributos**"). Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos na Escritura de Emissão e/ou no Termo de Securitização, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos previstos na Escritura de Emissão e/ou no Termo de Securitização, a Devedora e/ou a Fiadora serão responsáveis pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos ("**Alteração Tributária**"). Nesta situação, a responsabilidade da Devedora e/ou da Fiadora pelo acréscimo decorrente da Alteração Tributária, irá perdurar até a realização da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, e consequentemente dos CRI, com fundamento em Alteração Tributária, observado o disposto na página 48 deste Prospecto.







Transferência da Administração do Patrimônio Separado

A destituição e substituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 17.2 (iii) acime e do artigo 39 da Resolução CVM 60, pode ocorrer nas seguintes situações:

(i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a emissão dos CRI;

(ii) na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; ou

(iii) inadimplemento ou mora, pela Emissora, exclusivamente por conta das suas obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização ou nos Documentos da Operação, desde que tal inadimplemento decorra exclusivamente da sua conduta e perdure por mais de 5 (cinco) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora; ou

(iv) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Geral, desde que conte com a concordância da Emissora.

Nas hipóteses previstas nos itens (iii) e (iv) acima, cabe ao Agente Fiduciário dos CRI convocar Assembleia Geral de Titulares dos CRI para deliberar (a) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação, ou (b) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual a Securitizadora poderá continuar responsável pela administração do Patrimônio Separado; (c) pela eleição de nova securitizadora; (d) ou, ainda, outras medidas de interesses dos investidores. Na hipótese do item (i) acima, deverá ser observada a Cláusula 15.13 do Termo de Securitização.

Na hipótese prevista no item (ii) acima, adicionalmente, nos termos na Cláusula 16 do Termo de Securitização, cabe ao Agente Fiduciário dos CRI assumir imediatamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, em até 15 (quinze) dias, convocar Assembleia Geral para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado, conforme detalhado abaixo.

Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado

Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário, deverá assumir imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado e, em até 15 (quinze) dias, convocar Assembleia Geral para deliberar sobre a substituição da Emissora ou a liquidação do Patrimônio Separado:

(i) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação, judicial ou extrajudicial, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido no prazo legal;

(iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência, recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora; ou

(iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, exclusivamente por conta das suas de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, que dure por mais de 1 (um) Dia Útil contado do respectivo inadimplemento, desde que a Emissora tenha recebido os referidos recursos nos prazos acordados.

Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado deverá ser convocada uma Assembleia Geral de Titulares dos CRI, na forma estabelecida na Cláusula 17.8 do Termo de Securitização, para deliberar sobre eventual liquidação do Patrimônio Separado ou nomeação de nova securitizadora. Nos termos da Medida Provisória 1.103, a Assembleia Geral de Titulares dos CRI que for deliberar, especificamente, sobre as normas de administração ou liquidação do patrimônio separado será instalada: (i) em primeira convocação, pela presença de 2/3 (dois terços) Titulares dos CRI em Circulação; e (ii) em segunda convocação, por qualquer número de Titulares dos CRI em Circulação. As deliberações desta Assembleia Geral de Titulares dos CRI, ademais, serão tomadas, em primeira ou segunda convocação, pela maioria dos Titulares dos CRI presentes.

A Assembleia Geral de Titulares dos CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, conforme o caso, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

Caso os investidores deliberem pela liquidação do Patrimônio Separado, será realizada a transferência dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, da CCI e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI, ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI, conforme deliberação dos Titulares dos CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a CCI e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, da CCI e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a CCI e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

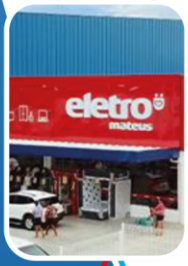
O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Geral de Titulares do CRI não seja instalada, pela total ausência de Titulares dos CRI e (ii) caso a Assembleia Geral de Titulares do CRI seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

A Emissora se compromete a praticar todos os atos, e assinar todos os documentos, incluindo a outorga de procurações, para que o Agente Fiduciário possa desempenhar a administração do Patrimônio Separado, e realizar todas as demais funções a ele atribuídas no Termo de Securitização, em especial na Cláusula 15 do Termo de Securitização.

A Emissora deverá notificar o Agente Fiduciário em até 2 (dois) Dias Úteis a ocorrência de qualquer dos eventos listados na Cláusula 16.1 do Termo de Securitização.

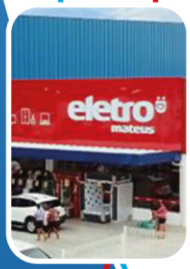












Assembleia Geral de Titulares dos CRI

Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se, presencial ou remotamente, em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI, observados os procedimentos previstos na Resolução CVM 60.

Compete privativamente à Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, sem prejuízo da apreciação de outras matérias de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI das respectivas séries, deliberar sobre:

(i) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório do Auditor Independente do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;

(ii) alterações no Termo de Securitização;

(iii) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60; e

(iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar inclusive:

  (a) a realização de aporte de capital por parte dos Titulares dos CRI;

  (b) a dação em pagamento aos Titulares dos CRI dos valores integrantes dos Patrimônios Separados;

  (c) o leilão dos ativos que possam vir a compor o Patrimônio Separado; ou

  (d) a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora em substituição à Emissora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.

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

A Assembleia Geral poderá ser convocada:

(i) pela Emissora;

(ii) pelo Agente Fiduciário;

(iii) pela CVM; ou

(iv) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

No caso do item (iv) acima, a convocação deve ser dirigida à Securitizadora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar a Assembleia Geral às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia assim convocada deliberar em contrário.

Deverá ser convocada Assembleia Geral de Titulares dos CRI toda vez que a Emissora tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer outro Documento da Operação, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seus direitos.

A Assembleia Geral de Titulares dos CRI mencionada acima deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se à Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, desde que respeitados os prazos de antecedência para convocação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI em questão, prevista abaixo.

Somente após a orientação dos Titulares dos CRI, a Emissora poderá exercer seu direito e se manifestará conforme lhe for orientado. Caso os Titulares dos CRI não compareçam à Assembleia Geral de Titulares dos 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, neste caso, o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

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

Aplicar-se-á à Assembleia Geral de Titulares dos CRI o disposto na Resolução CVM 60.

A convocação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI deve ser disponibilizada pela Emissora na página que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores, com a antecedência de, no mínimo, 20 (vinte) dias da data de sua realização e encaminhada a cada Investidor e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail) com base nas informações de endereço fornecidas pela B3 e/ou pelo Escriturador dos CRI.

Assembleia Geral de Titulares dos CRI se instala com a presença de qualquer número de Titulares dos CRI, nos termos do artigo 28 da Resolução CVM 60, exceto no caso da Cláusula 16.2 do Termo de Securitização.

As deliberações em Assembleia de Titulares dos CRI serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI que representem a maioria dos CRI em Circulação, exceto no caso da Cláusula 16.2 do Termo de Securitização.

Caso em uma primeira convocação da Assembleia de Titulares dos CRI não compareçam, ao menos, a maioria dos CRI em Circulação, a deliberação restará prejudicada por falta de quórum de deliberação, neste caso será realizada uma segunda convocação, observados os mesmos procedimentos da Cláusula 17.5 do Termo de Securitização.

Havendo uma segunda convocação da Assembleia de Titulares dos CRI, a deliberação será tomada pelos votos favoráveis da maioria dos Titulares dos CRI presentes na Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, desde que representem no mínimo 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, exceto com relação às seguintes matérias, que observarão os quóruns abaixo indicados:

(i) a orientação de voto da Emissora no âmbito da assembleia geral de debenturistas a respeito da não declaração de vencimento antecipado das Debêntures na hipótese de ocorrência de um Evento de Inadimplemento Não Automático que dependerá de aprovação (a) em primeira convocação, da maioria dos CRI em Circulação e, (b) em segunda convocação, a maioria dos Titulares dos CRI presentes na Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, desde que representem, no mínimo 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação, observado que: (1) caso Titulares dos CRI representando tais quóruns votem contrariamente ao vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora não deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures; e (2) caso tais quóruns não sejam atingidos, em segunda convocação, da referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI, a Emissora deverá, imediatamente, declarar o vencimento antecipado das Debêntures.

(ii) a orientação de voto da Emissora no âmbito da assembleia geral de debenturistas a respeito da renúncia de direitos ou perdão temporário (*waiver*) dependerá de aprovação da maioria dos Titulares dos CRI presentes na Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, desde que representem, no mínimo 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação, não incluindo as deliberações relativas a insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora cujos quóruns são legais e previstos no Termo de Securitização; e

(iii) as deliberações em Assembleias Gerais de Titulares dos CRI que impliquem (a) a alteração da remuneração ou amortização dos CRI, ou de suas datas de pagamento, (b) a alteração da Data de Vencimento dos CRI, (c) alterações nas características dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, ou nos Eventos de Inadimplemento, ou (d) alterações da cláusula de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, dependerão de aprovação de, no mínimo, 85% (oitenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

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

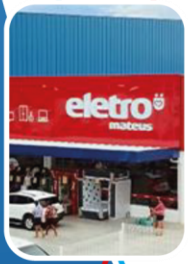
A presença da totalidade dos Titulares dos CRI supre a falta de convocação para fins de instalação da Assembleia Geral.

A convocação da Assembleia Geral referido acima deverá conter, no mínimo, os seguintes requisitos:

(i) dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Geral ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital;







(ii) ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral; e

(iii) indicação da página na rede mundial de computadores em que os Titulares dos CRI poderão acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Geral.

A Assembleia Geral poderá ser realizada:

(i) de modo exclusivamente digital, caso os Titulares dos CRI somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou

(ii) de modo parcialmente digital, caso os Titulares dos CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

Os Titulares dos CRI podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Geral dos CRI. O voto à distância acima previsto poderá observar os moldes a ser oportunamente indicado pela Emissora.

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 de 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.



No caso de utilização de meio eletrônico, 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.

Somente podem votar na Assembleia Geral os Titulares dos CRI detentores de CRI na data da convocação, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.



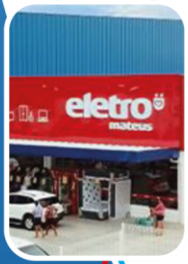
Não podem votar na Assembleia Geral:

(i) os prestadores de serviços relativos aos CRI, o que inclui a Emissora;

(ii) os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço;

(iii) empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e

(iv) qualquer Titular de CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no tocante à matéria em deliberação.



Não se aplica a vedação prevista acima quando:

(i) os únicos Titulares dos CRI forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) ao (iv) acima; ou

(ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares dos CRI presentes à assembleia, manifestada na própria Assembleia Geral ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto.

Cada CRI corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais de Titulares dos CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não. Para efeitos de quórum de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.

Sem prejuízo do disposto abaixo, a Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais de Titulares dos CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral de Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

A presidência da Assembleia Geral de Titulares dos CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

(i) ao representante da Emissora;

(ii) ao representante do Agente Fiduciário;

(iii) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares dos CRI em Circulação presentes; ou

(iv) à pessoa designada pela CVM.

A Assembleia Geral de Titulares dos CRI realizar-se-á (i) no local onde a Emissora tiver a sede, sendo certo que quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião ou (ii) de forma remota, nos termos da Resolução CVM 81. No caso de Assembleia Geral de Titulares de CRI na sede da Emissora, será permitido aos Titulares de CRI participar da Assembleia Geral de Titulares de CRI por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, entretanto deverão manifestar o voto em Assembleia Geral de Titulares de CRI por comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Emissora antes de seu início, observado o que dispõe a Resolução CVM 81.

Publicidade

Os fatos e atos relevantes de interesse dos Investidores, bem como as convocações para as respectivas Assembleias Gerais de Titulares do CRI, serão realizados mediante publicação de edital na página da Emissora na rede mundial de computadores – Internet (https://truesecuritizadora.com.br/emissoes/ (neste website clicar em "Selecione a pesquisa" e selecionar a opção "Por ISIN" e no campo "Pesquisar" incluir o número "BRAPCSCRICE8". Clicar em "VER+" e na caixa de seleção "Documentos da Operação" selecionar a último Edital de Convocação de Assembleia Geral de Titulares de CRI), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, o estabelecido no §5º do artigo 44, artigo 45 e da alínea "b" do artigo 46 da Resolução CVM 60 ou, ainda, a legislação em vigor, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação na mesma data da sua ocorrência. Caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão dos CRI, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo veículo.

As demais informações periódicas da Emissão ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais - IPE da CVM.

No caso das publicações das Assembleias Gerais de Titulares dos CRI acima previstas, a Securitizadora deverá (i) encaminhar a todos os Titulares dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titular dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), o edital de convocação, cuja as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador e (b) disponibilize ao Agente Fiduciário cópia da referida publicação.

O disposto acima não inclui "atos e fatos relevantes" da Emissora, bem como a publicação de convocações de assembleias gerais da Emissora, que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM 60.

Despesas da Emissão

Despesas da Devedora

Todas e quaisquer despesas incorridas com a Emissão e/ou dos CRI serão de responsabilidade do Patrimônio Separado mantido às expensas da Devedora, sendo que as despesas flat, devidas até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI ("**Despesas Flat**"), serão retidas pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, com recursos retidos do valor a ser pago a título de integralização das Debêntures. As demais despesas serão pagas pela Emissora exclusivamente com recursos do Fundo de Despesas, por conta e ordem da Devedora e em caso de insuficiência do Fundo de Despesas, deverão ser arcadas diretamente pela Devedora.

(i) remuneração do Escriturador e do Banco Liquidante no valor de R$ 400,00 (quatrocentos reais) mensais a título de remuneração, atualizados anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei;

(ii) remuneração da Emissora, nos seguintes termos:

(a) pela administração do patrimônio separado dos CRI, em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, bem como diante do disposto

na Medida Provisória 1.103 e nos atos e instruções emanados da CVM, que estabelecem as obrigações da Emissora, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas mensais no valor de R$ 2.900,00 (dois mil e novecentos reais), atualizadas anualmente, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga à Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais, na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI;

(b) pela emissão dos CRI, será devido o valor de R$ 13.000,00 (treze mil reais), a ser paga à Securitizadora, ou a qualquer empresa do mesmo grupo econômico da Emissora, em até 10 (dez) Dias Úteis da data de subscrição e integralização dos CRI;

(c) os valores indicados nos itens acima serão acrescidos do ISS, do PIS, e da COFINS.

(iii) remuneração da Instituição Custodiante, pelos serviços prestados nos termos da Escritura de Emissão de CCI, nos seguintes termos;

(a) pela implantação e registro da CCI na B3, será devida parcela única no valor de R$ 13.000,00 (treze mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI; e

(b) pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, serão devidas parcelas anuais no valor de R$ 8.000,00 (oito mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculada *pro rata die*, se necessário;

(c) os valores indicados nos itens acima serão acrescidos de ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(d) as parcelas citadas no item “a” poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/MF nº 17.595.680/0001-36;

(e) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die;

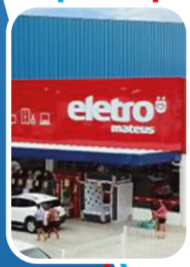
(f) a remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Emissora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI;

(iv) remuneração do Agente Fiduciário, nos seguintes termos:

(a) pelos serviços prestados na Escritura de Emissão de Debêntures, serão devidas (i) parcelas anuais no valor de R$ 14.500,00 (quatorze mil e quinhentos reais), devendo a primeira ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização das Debêntures ou em 30 (trinta) dias contados da presente data, o que ocorrer primeiro, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, (ii) parcela única de R$ 3.000,00 (três mil reais) à título de implantação, a qual deverá ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização das Debêntures ou em 30 (trinta) dias contados da presente data, o que ocorrer primeiro; (iii) por cada verificação semestral da destinação dos recursos o valor de R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) sendo a primeira parcela devida em 30 de janeiro de 2023 e a segunda em 30 de julho de 2023 e assim sucessivamente a cada semestre até a verificação integral da destinação dos recursos; (iv) pela verificação da destinação de recursos de Reembolso, será devida parcela única no valor de R$ 23.000,00 (vinte e três mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização ou em 30 (trinta) dias contados da presente data, o que ocorrer





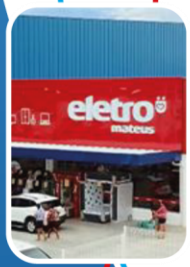


primeiro; e (v) pela verificação dos Índices Financeiros, será devido o valor de R$ 1.000,00 (mil reais) por verificação, sendo certa que a remuneração deste item "v") somente será devida em caso de encerramento dos CRI da 212ª série da 1ª emissão da Securitizadora. As parcelas acima serão atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo a partir da data do primeiro pagamento calculada pro rata die, se necessário. A remuneração do Agente Fiduciário será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada pro rata die. Caso não haja integralização dos CRI e a oferta seja cancelada, o valor total anual descrito acima será devido a título de "abort fee". A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Companhia, em razão das obrigações legais impostas ao Agente Fiduciário, em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Companhia e do Agente Fiduciário 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 Companhia assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos;

(b) em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, realização de assembleias ou de reestruturação das condições da Emissão, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) comentários aos documentos da Emissão durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (ii) execução das garantias; (iii) comparecimento em reuniões formais, assembleias ou conferências telefônicas com a Companhia, os debenturistas ou demais partes da Emissão; (iv) análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Emissão e atas de assembleia; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo "Relatório de Horas";







(c) os valores indicados na alínea (a) acima serão acrescidos do ISS, do PIS, da COFINS, CSLL, IRRF de responsabilidade da fonte pagadora e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida à Instituição Custodiante e ao Agente Fiduciário, conforme aplicável, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento; e

(d) a remuneração do Agente Fiduciário não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário dos CRI, em valores razoáveis de mercado e devidamente comprovadas, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: publicações em geral; custos incorridos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares dos CRI, as quais serão pagas pela Emissora (por conta e ordem da Devedora) com recursos do Patrimônio Separado se houver recursos no Patrimônio Separado para essas despesas, e reembolsados pela Devedora ou, em caso de inadimplência da Devedora, pelos Titulares dos CRI.

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

(a) o Auditor Independente do Patrimônio Separado receberá da Devedora, mediante repasse dos valores a serem pagos pela Devedora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e do Termo de Securitização, parcelas anuais de R$ 2.880,00 (dois mil, oitocentos e oitenta reais), a serem pagas na data de subscrição e integralização dos CRI, as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes. Esses honorários serão reajustados anualmente, pela variação acumulada do IPCA e, no caso de sua supressão ou extinção, em sua substituição, índice de reajuste permitido por Lei; e

(b) os valores indicados nos itens acima serão acrescidos do ISS, do PIS, e da COFINS e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração em questão, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

(vi) despesas com registro da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCEMA, bem como dos eventuais aditamentos;

(vii) despesas com as publicações eventualmente necessárias nos termos dos Documentos da Operação;

(viii) todas as despesas comprovadamente incorridas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, conforme previsto no Termo de Securitização;

(ix) honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados ou fiscais, agência de classificação de risco, bem como as despesas devidamente comprovadas, com eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais, incluindo sucumbência, incorridas, de forma justificada, para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado;

(x) as perdas e danos, diretos e comprovados, obrigações ou despesas razoáveis, diretas e comprovadas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes da emissão dos CRI, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial transitada em julgado;



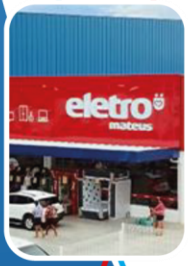
(xi) emolumentos e demais despesas de registro da B3 relativos às CCI e aos CRI;

(xii) custos relacionados a qualquer realização de Assembleia Geral de Titulares dos CRI realizada nos termos dos Documentos da Operação;

(xiii) despesas relativas à publicação de quaisquer avisos exigidos pela CVM no âmbito da emissão dos CRI;



(xiv) despesas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, incluindo (a) a remuneração dos prestadores de serviços; (b) as despesas com sistema de processamento de dados; (c) as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral; (d) as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências; (e) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas; (f) as despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias, e (g) quaisquer outras despesas diretas relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese do Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração, nos termos previstos no Termo de Securitização;



(xv) averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, bem como em juntas comerciais, quando for o caso, assim como quaisquer despesas relativas a eventuais alterações nos Documentos da Operação e os custos relacionados à Assembleia Geral de Titulares dos CRI, cabendo a critério da Emissora contratar advogados para a execução de atividades necessárias, realizando o pagamento com os recursos do patrimônio separado dos CRI; Todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário e/ou pela Emissora que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos;

(xvi) custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos, relacionados à Assembleia Geral de Titulares dos CRI;

(xvii) 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 dos CRI;

(xviii) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme ocaso, documentação societária relacionada aos CRI, à Escritura de Emissão de Debêntures, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos; e

(xix) 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 no Termo de Securitização.

As Despesas *Flat* serão pagas prioritariamente com os recursos do Fundo de Despesas. Em caso de insuficiência do Fundo de Despesas deverão ser arcadas diretamente pela Devedora em até 5 (cinco) dias Úteis contados da notificação encaminhada pela Emissora neste sentido. Caso a Devedora não efetue o pagamento das despesas, estas deverão ser arcadas com eventuais recursos disponíveis no Patrimônio Separado, devendo ser reembolsado pela Devedora à Emissora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Emissora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas *Flat*, a Emissora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Emissão, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento da Devedora com as penalidades previstas abaixo, ou somente se a Devedora não efetuar tal pagamento com as penalidades previstas, e os recursos do patrimônio separado dos CRI não sejam suficientes, a Emissora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Emissão, conforme o caso, poderão solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, devendo, para tanto, ser convocada Assembleia Geral de Titulares dos CRI para deliberação do aporte em razão da insuficiência do Patrimônio Separado, nos termos do Termo de Securitização.

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 e/ou amortização a que este Titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares de CRI adimplentes com estas despesas. Em caso de aporte, os Titulares dos CRI possuirão o direito de regresso contra a Devedora. As Despesas *Flat* que eventualmente não tenham sido quitadas serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, e deverão ser pagos de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das Despesas *Flat* pela Devedora, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; (ii) multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento); e (iii) atualização monetária pelo IPCA, calculada pro rata temporis desde a data de inadimplemento até a data do respectivo pagamento.

Quaisquer despesas recorrentes não mencionadas acima, e relacionadas à Emissão e à Oferta, serão arcadas nos termos do previsto acima ("**Despesas Extraordinárias**").

As despesas que eventualmente sejam pagas diretamente pela Emissora, com a devida comprovação, por meio de recursos do Patrimônio Separado, e/ou por meio de recursos próprios da Emissora deverão ser reembolsadas pela Devedora, conforme o caso, à Emissora, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação por escrito enviada pela Emissora, observado que, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de despesas.

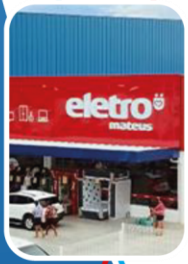
Sem prejuízo do previsto acima, na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, a Emissora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Devedora, nos termos dos Documentos da Operação.

Na hipótese de a Data de Vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, ou ainda, após a Data de Vencimento dos CRI, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário e/ou os demais prestadores de serviços, descritos neste item, continuarem exercendo as suas funções, as despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Devedora. Será devida, ainda, a remuneração da Emissora, do Agente Fiduciário e demais prestadores de serviços da oferta mesmo após o vencimento final dos CRI, caso os mesmos ainda estejam exercendo atividades inerentes à sua função em relação à Emissão.

Em qualquer Reestruturação que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleias Gerais dos Titulares dos CRI, ou enquanto estiver em curso uma hipótese de resgate antecipado obrigatório, será devida, pela Devedora à Emissora, uma remuneração adicional, equivalente a R$ 1.000,00 (mil reais) por hora de trabalho dos profissionais da Emissora dedicados a tais atividades, corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pela variação acumulada do IPCA no período anterior, acrescida dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada







pagamento. Também, a Emissora deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios razoáveis devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre a Emissora e a Devedora, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. Tal valor de remuneração adicional estará limitado a, no máximo, R$ 15.000,00 (quinze mil reais). O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Emissora e também será arcado pela Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da entrega, pela Emissora do respectivo relatório de horas, com as horas efetivamente trabalhadas e o valor efetivamente devido pela Devedora.

Fundo de Despesas

A Securitizadora irá reter do pagamento do Preço de Integralização, por conta e ordem da Devedora, o montante de R$ 149.000,00 (cento e quarenta e nove mil reais) ("**Valor Inicial do Fundo de Despesas**") para constituição do fundo de despesas que será ser utilizado para o pagamento das despesas vinculadas à emissão dos CRI, conforme relação de despesas constantes abaixo.

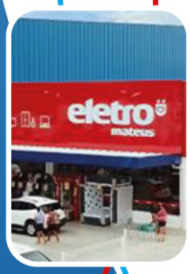
O Fundo de Despesas será apurado mensalmente pela Securitizadora, e, caso o montante do Fundo de Despesas fique igual ou inferior à R$ 80.000,00 (oitenta mil reais) ("**Valor Mínimo do Fundo de Despesas**"), o mesmo deverá ser recomposto ao Valor Inicial do Fundo de Despesas, pela Companhia e no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de notificação para tanto ("**Fundo de Despesas**"). Os recursos depositados no Fundo de Despesas serão aplicados nos Investimentos Permitidos e os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão o patrimônio separado do CRI, contabilizados sobre o Fundo de Despesas.



Após o pagamento da última parcela de Remuneração e Amortização dos CRI e cumpridas integralmente as obrigações dos CRI, conforme estipulados no Termo de Securitização, a Securitizadora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do termo de quitação do Agente Fiduciário atestando o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação, liberar eventual saldo remanescente do Fundo de Despesas, juntamente com os rendimentos líquidos oriundos da aplicação nos Investimentos Permitidos, para a Companhia, em conta a ser indicada por esta. Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Securitizadora à Companhia, serão realizadas com os rendimentos livres de tributos, ressalvados os benefícios fiscais destes rendimentos à Emissora.



Os valores decorrentes do Fundo de Despesas enquanto retidos na Conta do Patrimônio Separado deverão ser aplicados pela Securitizadora em: **(a)** Certificados e/ou Recibos de Depósito Bancário ou outros títulos de crédito privado com liquidez diária emitidos pelo Itaú Unibanco S.A.; ou, ainda, **(b)** títulos públicos federais de curta duração e indexados ao CDI e que tenha liquidez diária ("**Investimentos Permitidos**"), sendo certo que a Securitizadora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultantes de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo aqueles decorrentes de dolo e/ou culpa da Securitizadora, seus respectivos diretores, empregados ou agentes. Correrão por conta da Companhia todos e quaisquer tributos, impostos, taxas e contribuições incidentes sobre os Investimentos Permitidos. Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Securitizadora à Companhia, serão realizadas com os rendimentos livres de tributos, ressalvados os benefícios fiscais destes rendimentos à Securitizadora.



A Devedora obriga-se a manter indenes e a indenizar a Securitizadora, seus diretores, conselheiros e empregados, por toda e qualquer despesa extraordinária comprovadamente incorrida pela Securitizadora que não tenha sido contemplada nos Documentos da Operação, mas venha a ser devida diretamente em decorrência: (i) dos CRI, especialmente, mas não se limitando ao caso das declarações prestadas na Escritura de Emissão de Debêntures serem falsas, incorretas ou inexatas; (ii) dos Documentos da Operação, exceto nos casos de dolo ou culpa da Securitizadora; (iii) de mudanças na legislação brasileira, e que estejam diretamente relacionadas à emissão dos CRI; (iv) demandas, ações ou processos judiciais e/ou extrajudiciais promovidos pela Companhia, Ministério Público ou terceiros com o fim de discutir os Créditos Imobiliários, danos ambientais e/ou fiscais, inclusive requerendo a exclusão do Securitizadora do polo passivo da demanda e contratando advogado para representar o Securitizadora na defesa dos direitos do Patrimônio Separado ou ao cumprimento das obrigações decorrentes dos Documentos da Operação, podendo ou não decorrer de tributos, emolumentos, taxas ou custos de qualquer natureza, incluindo, mas sem limitação, as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais ou gastos com honorários advocatícios e terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais, nas ações propostas pelo

Securitizadora ou contra elas intentadas, desde que para resguardar os Créditos Imobiliários, as Debêntures e os direitos e prerrogativas do Securitizadora definidos nos Documentos da Operação. Tal pagamento será realizado pela Companhia no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de comunicação escrita neste sentido, acompanhada das comprovações aqui exigidas.

O pagamento de qualquer indenização referida acima deverá ser realizado à vista, em parcela única, mediante depósito na Conta Centralizadora, dentro de 5 (cinco) dias após o recebimento pela Companhia de comunicação por escrito da Securitizadora, indicando o montante a ser pago e que tal valor será aplicado no pagamento dos CRI e em eventuais despesas mencionadas acima, conforme previsto no Termo de Securitização e conforme cálculos efetuados pela Debenturista, os quais, salvo manifesto erro, serão considerados vinculantes e definitivos.

Pagamentos dos Créditos Imobiliários

Pagamentos

Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado. Conforme definido no Termo de Securitização e na Escritura de Emissão de Debêntures, quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários, ao cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, nos termos do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures, serão depositados nas datas conforme previstas no Anexo III do Termo de Securitização e no Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures. Caso a Emissora não recepcione os recursos na Conta do Patrimônio Separado até a respectiva data, esta não será capaz de operacionalizar, via Banco Liquidante e Escriturador, o pagamento dos recursos devidos aos Titulares dos CRI, devidos por força do Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora estará isenta de quaisquer penalidades e descumprimento de obrigações a ela imputadas e a Devedora será responsabilizada pelo não cumprimento destas obrigações pecuniárias.

Contrato de Distribuição

O O Contrato de Distribuição, celebrado em 24 de maio de 2022, entre os Coordenadores, a Emissora, a Devedora e a Fiadora, disciplina a prestação de serviços de distribuição pública dos CRI, cuja cópia física está disponível para consulta nos endereços abaixo:

UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.400, 7º andar, parte
04538-132, São Paulo - SP

BANCO BRADESCO BBI S.A.
Avenida Presidente Juscelino Kubitscheck, nº 1.309, 10º andar
04.543-011, São Paulo – SP

BANCO ITAÚ BBA S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3500, 1º, 2º e 3º andar, Itaim Bibi
04.538-32, São Paulo - SP

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Avenida Chedid Jafet, nº 75, Torre Sul, 30º andar, Itaim Bibi 04551-065, São Paulo - SP

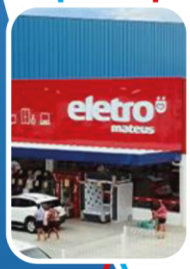
Comissionamento

Como contraprestação pelos serviços de estruturação, coordenação, colocação e distribuição da Emissão e da Oferta, bem como pela prestação da Garantia Firme, a Devedora deverá pagar aos Coordenadores, conforme o caso, comissões e prêmios, conforme definidos no Contrato de Distribuição.

O Comissionamento não inclui os honorários devidos aos assessores legais, ao Agente Fiduciário, aos auditores, à Emissora, à agência de classificação de risco, Formador de Mercado ou quaisquer outros prestadores de serviço que sejam considerados necessários à Emissão e aos CRI ("**Prestadores de Serviços**"), os quais deverão ser diretamente contratados e remunerados pela Devedora, independentemente da liquidação da Oferta. Os Coordenadores e/ou as pessoas jurídicas indicadas nas Cláusulas 5.1.2.1 e 5.1.2.2 do Contrato de Distribuição não serão, em nenhuma hipótese, responsáveis pela qualidade e pelo resultado do trabalho de qualquer dos Prestadores de Serviços, que são empresas ou profissionais independentes já contratados e/ou a serem contratados e remunerados diretamente pela Devedora.







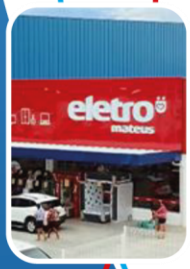
Além do Comissionamento da Oferta devido aos Coordenadores em contraprestação aos seus serviços, prestado, no âmbito do Contrato de Distribuição, a Devedora deverá arcar diretamente com todas as despesas relacionadas à Emissão, nos termos previstos no Contrato de Distribuição.

Informações Adicionais

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissora e a presente Oferta poderão ser obtidos junto à Emissora, a Fiadora, aos Coordenadores, às Instituições Participantes, à CVM e/ou à B3.







DEMONSTRATIVO DOS CUSTOS DA OFERTA

As comissões devidas aos Coordenadores e as despesas com auditores, assessores jurídicos, demais prestadores de serviços e outras despesas serão pagas pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, com recursos decorrentes da integralização dos CRI e do Patrimônio Separado, conforme descrito abaixo, indicativamente e sem considerar a Opção de Lote Adicional:

Comissões e Despesas [1]	**Valor Total**	**Custo Unitário por CRI**	**% do Valor Total da Oferta**
(com gross up)	**(em R$)**	**(em R$)**	
Custo Total	**26.110.938,25**	**32,64**	**3,26%**
Comissões dos Coordenadores e/ou dos Participantes Especiais	**24.498.946,29**	**30,62**	**3,06%**
Comissão de Estruturação *(flat)*	3.200.000,00	4,00	0,40%
Comissão de Garantia Firme *(flat)*	800.000,00	1,00	0,10%
Comissão de Remuneração dos Canais de Distribuição *(flat)*	18.134.797,97	22,67	2,27%
Comissão de Sucesso *(flat)*	-	-	-
Impostos (Gross up) *(flat)*	2.364.148,32	2,96	0,30%
Registros CRI	**499.862,00**	**0,62**	**0,06%**
CVM *(flat)*	288.000,00	0,36	0,04%
B3 - Registro CRI *(flat)*	156.750,00	0,20	0,02%
B3 - Registro CCI *(flat)*	8.000,00	0,01	0,00%
B3 - Custódia CCI (anual)	8.800,00	0,01	0,00%
ANBIMA - Registro CRI *(flat)*	35.176,00	0,04	0,00%
ANBIMA - Base de Dados CRI *(flat)*	3.136,00	0,00	0,00%
Prestadores de Serviço do CRI	**1.112.129,96**	**1,39**	**0,14%**
Securitizadora (Implantação) *(flat)*	14.631,40	0,02	0,00%
Securitizadora (Manutenção) (anual)	39.167,14	0,05	0,00%
Agente Fiduciário (Implantação e Manutenção 1º ano) (flat)	19.920,32	0,02	0,00%
Agente Fiduciário (Manutenção) (anual)	16.505,41	0,02	0,00%
Agente Fiduciário (Verificação de Covennats) (anual)	1.138,30	0,00	0,00%
Agente Fiduciário (Verificação da Destinação dos Recursos) (flat)	23.000,00	0,03	0,00%
Agente Fiduciário (Verificação da Destinação dos Recursos) (anual)	2.731,93	0,00	0,00%
Custodiante (Implantação) *(flat)*	15.537,23	0,02	0,00%
Custodiante (Manutenção) (anual)	8.854,45	0,01	0,00%
Agência de Classificação de Risco (Implantação)	126.500,00	0,16	0,02%
Agência de Classificação de Risco (Manutenção) (anual)	85.000,00	0,11	0,01%
Escriturador (anual) + Banco Liquidante (Tarifa de Conta) (anual)	5.402,36	0,01	0,00%
Advogados Externos *(flat)*	370.000,00	0,46	0,05%
Avisos e Anúncios da Distribuição *(flat)*	11.500,00	0,01	0,00%
Auditores Independentes da Devedora e Fiadora *(flat)*	320.000,00	0,40	0,04%
Auditores Independentes e Contabilidade do Patrimônio Separado (anual)	3.241,42	0,00	0,00%
Formador de Mercado (anual)	72.000,00	0,09	0,01%
Valor Líquido para Emissora	**773.889.061,75**		

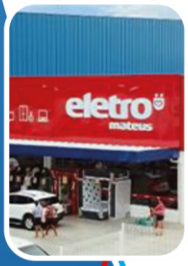
[1] Valores arredondados e estimados, calculados considerando o Valor Total da Emissão. Os valores finais das despesas podem vir a ser ligeiramente diferentes dos mencionados na tabela acima.

Exceto a taxa da CVM, os demais valores dos custos acima foram calculados com base no valor de emissão de R$ 800.000.000,00.

Tais despesas deverão ser pagas pela Devedora durante o prazo de distribuição.

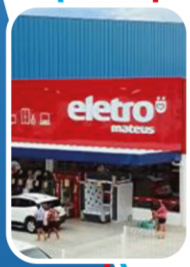












(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PLANO DE DISTRIBUIÇÃO, REGIME DE COLOCAÇÃO DOS CRI E LIQUIDAÇÃO DA OFERTA

Regime de Garantia Firme de Colocação

Os CRI serão objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM 400, no montante de R$ 800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais), em regime de garantia firme de colocação para o volume total da Emissão, de forma individual e não solidária entre os Coordenadores e/ou por instituições financeiras ou prestadores de serviços por eles designados no âmbito da Emissão, sendo limitada à proporção indicada abaixo ("**Garantia Firme**").

A Garantia Firme de colocação dos CRI será prestada individualmente pelos Coordenadores, e/ou por instituições financeiras ou prestadores de serviço por eles indicados no âmbito da Emissão, sem qualquer solidariedade entre eles, e somente será exercida (i) caso não haja demanda dos Investidores, conforme apurada no Procedimento de *Bookbuilding*; e (ii) pela Taxa Teto de *Bookbuilding*, observada a seguinte proporção: (a) R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) pelo Coordenador Líder; (b) R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) pelo Bradesco BBI; (c) R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) pelo Itaú BBA; e (d) R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) pela XP.

A Garantia Firme relativa à Oferta terá validade até 31 de julho de 2022, podendo tal prazo ser prorrogado a exclusivo critério dos Coordenadores, mediante comunicação prévia por escrito pelos Coordenadores à Devedora ("**Prazo Final da Garantia Firme**"). Caso os Coordenadores decidam por não prorrogar o prazo de validade da Garantia Firme, a Devedora poderá resilir o Contrato de Distribuição e a única responsabilidade da Devedora perante os Coordenadores será o reembolso das despesas por ele efetivamente incorridas com relação ao Contrato de Distribuição, até a data da resilição, desde que tais despesas tenham sido incorridas pelos Coordenadores, conforme o caso, no cumprimento das disposições do Contrato de Distribuição e sejam devidamente comprovadas, bem como deverá arcar, exclusivamente na hipótese de não verificação de Condições Precedentes imputáveis à Companhia com a remuneração de descontinuidade.







Sem prejuízo das suas obrigações regulamentares, conforme aplicáveis, o Coordenador Líder poderá designar o UBS BB poderá designar o BB – Banco de Investimento S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.230, 9º andar, Bela Vista, CEP 01310-01, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.933.830/0001-30 ("**BB-BI**"), como responsável, para os devidos fins e efeitos, pelo cumprimento da Garantia Firme assumida pelo Coordenador Líder. Ocorrida tal designação, em função de tal assunção de responsabilidade, a parcela do comissionamento devido pela Devedora ao Coordenador Líder a título de Prêmio de Garantia Firme (conforme abaixo definido), inclusive o Gross-Up de tributos incidentes sobre o Prêmio de Garantia Firme, será devida e paga diretamente ao BB-BI, contra a apresentação de fatura, nota ou recibo específicos.

Sem prejuízo das suas obrigações regulamentares, o Itaú BBA poderá designar o Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/4816-09 ("**Itaú Unibanco**"), como responsável, para os devidos fins e efeitos, pelo cumprimento da Garantia Firme assumida pelo Itaú BBA. Ocorrida tal designação, em função de tal assunção de responsabilidade, a parcela do comissionamento devido pela Devedora ao Itaú BBA a título de Prêmio de Garantia Firme, inclusive o Gross-Up de tributos incidentes sobre o Prêmio de Garantia Firme, será devida e paga diretamente ao Itaú Unibanco, contra a apresentação de fatura, nota ou recibo específicos.

O cronograma da Emissão poderá ser alterado, até a data de liquidação da Oferta, caso os Coordenadores entendam que tais alterações sejam necessárias para refletir as condições de mercado à época. Caso ocorra a alteração proposta pelos Coordenadores, a prorrogação da data máxima de liquidação (refletindo a alteração necessária do cronograma) poderá ser feita até a data de garantia firme acima.

O cronograma da Emissão poderá ser alterado, até a data de liquidação da Oferta, caso os Coordenadores entendam que tais alterações sejam necessárias para refletir as condições de mercado à época. Caso ocorra a alteração proposta pelos Coordenadores, a prorrogação da data máxima de liquidação (refletindo a alteração necessária do cronograma) poderá ser feita até a data de garantia firme acima.

Lote Adicional

A distribuição pública dos CRI oriundos de eventual exercício da Opção de Lote Adicional, no montante de até 160.000 (cento e sessenta mil) CRI, será conduzida pelos Coordenadores sob regime de melhores esforços de colocação.

Contratação de Participantes Especiais e Distribuição dos CRI

O Coordenador Líder poderá convidar Participantes Especiais para participar da Oferta, sendo que serão celebrados termos de adesão ao Contrato de Distribuição entre o Coordenador Líder e os Participantes Especiais.

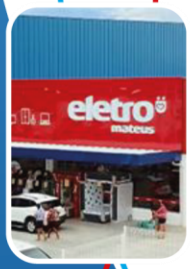
Os CRI serão distribuídos com a intermediação dos Coordenadores, sendo certo que o Coordenador Líder poderá contratar Participantes Especiais para fins exclusivos de recebimento de ordens, nos termos da Cláusula 15 do Contrato de Distribuição, e poderão ser colocados junto ao Público-Alvo somente após a concessão do registro da Oferta pela CVM, nos termos da Instrução CVM 400. Os Coordenadores, com anuência da Emissora e da Devedora, organizarão a colocação dos CRI perante os Investidores interessados, podendo levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica.

A colocação dos CRI junto ao Público-alvo, 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.

Os CRI serão depositados para (i) distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3; e (ii) negociação no mercado secundário, no CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custodia eletrônica de acordo com os procedimentos da B3.







A liquidação financeira da Oferta e o exercício da Garantia Firme pelos Coordenadores estão condicionados à verificação e atendimento das Condições Precedentes anteriormente à concessão do registro da Oferta pela CVM, e sem o qual a Garantia Firme não será exercida, sendo certo, ainda, que a não implementação de qualquer dessas condições será tratada como modificação da Oferta, caso a mesma já tenha sido divulgada publicamente, nos termos do artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400.

Os Coordenadores, a Securitizadora, a Devedora e a Fiadora entendem e concordam que, sem prejuízo do cumprimento das Condições Precedentes, é condição para a liquidação financeira da Emissão e para o exercício da Garantia Firme, o cumprimento integral de todas as obrigações dos Coordenadores, da Securitizadora, da Devedora, da Fiadora e de seus assessores (auditores independentes, assessores legais etc.), de forma tempestiva e satisfatória aos Coordenadores, a Securitizadora, a Devedora e a Fiadora, as quais incluem, sem se limitar, a consistência e o nível de conforto (nos termos da regulamentação aplicável) das informações reveladas ao Público-alvo no momento da divulgação nos documentos da Emissão e da Oferta.

Dessa forma, caso seja apresentado qualquer fato novo ou identificada qualquer inconsistência, os Coordenadores, no cumprimento da sua obrigação de diligência, decidirão, em conjunto com a Devedora, após análise de relevância e materialidade dos novos fatos apresentados, pela: (i) suspensão do processo da Oferta (ainda que já tenha sido realizado o Procedimento de *Bookbuilding*) ou (ii) regularização da situação perante a CVM, sendo certo, que (a) caso não haja acordo entre a Devedora e os Coordenadores, os Coordenadores, a seu exclusivo critério, poderão decidir, de forma justificada, por qualquer uma das hipóteses aqui previstas e (b) em qualquer uma hipóteses aqui previstas e, caso a Garantia Firme não seja mantida ou os Coordenadores, a Securitizadora, a Devedora e a Fiadora não alcancem um acordo em relação aos itens acima, qualquer das partes poderá resilir o Contrato de Distribuição na forma da Cláusula 12.1 do Contrato de Distribuição (Resilição Involuntária) (caso o fato novo ou a inconsistência verificada não sejam imputáveis à Devedora) ou da Cláusula 12.2 do Contrato de Distribuição (Resilição Voluntária) (caso o fato novo ou a inconsistência verificada sejam imputáveis à Devedora), conforme o caso.

A Devedora reconhece, ainda, que os procedimentos acima poderão ocasionar reabertura de prazo para intenções de investimento (novo procedimento de *bookbuilding*), atrasos do cronograma da Oferta, com a consequente postergação do prazo estimado para a liquidação da Oferta, se assim for estabelecido pela CVM, caso em que a Devedora poderá (i) resilir o Contrato de Distribuição (resilição involuntária), nos termos da Cláusula 13.1 do Contrato de Distribuição (Resilição Involuntária) (caso o fato novo ou a inconsistência verificada não sejam imputáveis à Devedora); ou (ii) resilir o Contrato de Distribuição na forma da Cláusula 13.2 do Contrato de Distribuição (Resilição Voluntária) (caso o fato novo ou a inconsistência verificada sejam imputáveis à Devedora).

Observadas as condições previstas no Contrato de Distribuição, a Oferta terá início após: (i) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (ii) a divulgação do Anúncio de Início; e (iii) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores.

Anteriormente à concessão, pela CVM, do registro da Oferta, os Coordenadores disponibilizarão ao público o Prospecto Preliminar, precedido da divulgação do Aviso ao Mercado.

Após a publicação do Aviso ao Mercado e a disponibilização do Prospecto Preliminar, termos dos artigos 53 e 54-A da Instrução CVM 400, os Coordenadores poderão realizar apresentações a potenciais investidores (*roadshow* e/ou apresentações individuais) sobre os CRI e a Oferta. Os materiais publicitários e os documentos de suporte que os Coordenadores pretendam utilizar em tais apresentações aos Investidores deverão ser encaminhados à CVM em 1 (um) Dia Útil após a sua utilização, nos termos da Instrução CVM 400, da Deliberação CVM nº 818, de 30 de abril de 2019 e demais regulamentação aplicável.

A Devedora e a Fiadora se responsabilizarão integralmente pelo conteúdo dos Prospectos e de eventuais materiais de divulgação utilizados no âmbito do *roadshow* e/ou de apresentações individuais conduzidas no âmbito da Oferta, somente no que se refiram à informações diretamente relacionadas à Devedora e/ou a Fiadora, incluindo, mas não se limitando ao setor de atuação da Devedora, da Fiadora e aos Empreendimentos Lastro, de forma a garantir a plena veracidade, completude, precisão e inexistência de omissões, ficando obrigada a ressarcir os Coordenadores, nos termos do Contrato de Distribuição, caso estes tenham qualquer tipo de prejuízo advindo das referidas informações.

O prazo máximo para colocação dos CRI é de 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos da Instrução CVM 400, ou até a data e divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro ("**Prazo Máximo de Colocação**").

Para fins de recebimento dos pedidos de reserva de subscrição dos CRI, será considerado, como "**Período de Reserva**", o período descrito no cronograma estimado da Oferta constante nos Prospectos.







Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, poderá ser aceita a participação de investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definidas) no Procedimento de *Bookbuilding*, sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta. A participação das Pessoas Vinculadas na Oferta será admitida mediante apresentação de Pedido de Reserva ou intenção de investimento, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, aos Coordenadores e/ou Participantes Especiais (conforme abaixo definido). Sob pena de cancelamento de seu Pedido de Reserva ou intenção de investimento pelos Coordenadores ou Participante Especial da Oferta que o receber, cada Investidor deverá informar em seu Pedido de Reserva ou intenção de investimento, obrigatoriamente, sua qualidade de Pessoa Vinculada, caso seja esse o caso.

Pedidos de Reserva e Procedimento de *Bookbuilding*

Para fins do Procedimento de *Bookbuilding*, o Investidor interessado em subscrever os CRI, deverá identificar, no âmbito do respectivo Pedido de Reserva ou intenção de investimento, o percentual da taxa de Remuneração dos CRI, observado o percentual máximo, sendo a maior entre (a) 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida exponencialmente da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2028, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), a ser apurada conforme fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, ou (b) 5,95% (cinco inteiros, noventa e cinco por cento) ao ano, base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

Caso o percentual apurado no Procedimento de *Bookbuilding* para a respectiva taxa de Remuneração dos CRI seja superior ao percentual máximo apontado no Pedido de Reserva ou intenção de investimento como condicionante de participação na Oferta, nos termos acima previstos, o respectivo Pedido de Reserva ou intenção de investimento será cancelado pelas respectivas Instituições Participantes junto a qual referido pedido e/ou ordem de investimento foi realizado.

Os Investidores (incluindo Pessoas Vinculadas) interessados em subscrever os CRI, sejam eles investidores institucionais ou pessoas físicas, poderão **(i)** realizar a sua reserva para subscrição de CRI junto a uma única Instituição Participante da Oferta durante o Período de Reserva, mediante assinatura de Pedido de Reserva, inexistindo valores mínimos ou máximos, observadas as limitações aplicáveis aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas; ou **(ii)** apresentar aos Coordenadores sua intenção de investimento nos CRI na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding.*

Os investidores institucionais estão dispensados da apresentação de Pedido de Reserva nos termos do art. 2, § 1º da Resolução CVM 27. Os investidores pessoas físicas formalizarão suas intenções de investimento obrigatoriamente por meio de Pedido de Reserva, em atendimento ao disposto na Resolução CVM 27.

Nos termos do artigo 23, parágrafo 1º, da Instrução CVM 400, os critérios objetivos que presidirão o Procedimento de *Bookbuilding* para a fixação da Remuneração dos CRI serão os seguintes: (i) foi estabelecida uma taxa máxima para a Remuneração dos CRI; (ii) no âmbito da Oferta, os Investidores deverão indicar, na respectiva intenção de investimento ou Pedido de Reserva, um percentual mínimo de Remuneração dos CRI; e (iii) serão atendidos os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento que indicarem as menores taxas de Remuneração dos CRI, adicionando-se os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento que indicarem taxas superiores até atingir as taxas finais definidas no Procedimento de *Bookbuilding*, que serão as taxas fixadas no Procedimento de *Bookbuilding* para a Remuneração dos CRI (em conjunto, "**Critérios Objetivos**").

(i) a Remuneração dos CRI indicada pelos Investidores será considerada até que seja atingido, no mínimo, o volume base da Oferta (sem considerar eventual emissão dos CRI decorrente do exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional), sendo as intenções de investimento alocadas sempre da menor taxa de remuneração para a maior taxa de remuneração, sendo certo que a Remuneração dos CRI assim definida será estendida para os CRI emitidos em razão do exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, caso esta seja exercida; e

(ii) atingido o volume base da Oferta (sem considerar eventual emissão dos CRI decorrente do exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional), a Remuneração dos CRI indicada na última intenção de investimento referente ao CRI, considerada no âmbito da Oferta consistirá na Remuneração dos CRI a ser aplicável a todos os Investidores, estendendo-se o preço assim definido aos CRI emitidos em razão do exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, caso esta seja exercida.

Observado o disposto acima, caso o percentual apurado no Procedimento de *Bookbuilding* para a respectiva taxa de Remuneração dos CRI seja inferior ao percentual mínimo apontado no Pedido de Reserva ou intenção de investimento como condicionante de participação na Oferta, nos termos acima previstos, o respectivo Pedido de Reserva ou intenção de investimento será cancelado pela Instituição Participantes que tenha recebido referida ordem, conforme o caso.

Até a data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, os Participantes Especiais realizarão procedimento de consolidação de todos os Pedidos de Reserva e/ou ordens de investimento recebidos até tal data e os enviarão de maneira já consolidada aos Coordenadores.

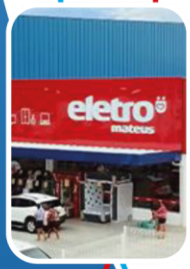
No Procedimento de *Bookbuilding*, serão atendidos os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento que indicarem as menores taxas de Remuneração dos CRI, adicionando-se os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento que indicarem taxas superiores até atingir a taxa de Remuneração dos CRI definida no Procedimento de *Bookbuilding*.

Caso na data do Procedimento de *Bookbuilding* seja verificada demanda superior ao Valor Total da Emissão, observado que nesse caso poderá haver o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, haverá rateio a ser operacionalizado pelos Coordenadores, sendo atendidos os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento que indicaram a menor taxa, adicionando-se os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento que indicaram taxas superiores até atingir a taxa definida no Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que todas as ordens admitidas que indicaram a taxa inferior à taxa definida no Procedimento de *Bookbuilding* serão atendidas. As ordens admitidas que indicaram taxa equivalente àquela definida no Procedimento de *Bookbuilding* serão rateadas entre os Investidores proporcionalmente ao montante de CRI indicado nos respectivos Pedidos de Reserva e intenções de investimento, independentemente de quando foi recebido o Pedido de Reserva ou a intenção de investimento, sendo desconsideradas quaisquer frações de CRI. Os critérios de rateio previstos neste item não se aplicarão às ordens para aquisição de CRI apresentadas pelo Formador de Mercado.

Caso seja verificado, pelos Coordenadores, excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada, não será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas, devendo os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento realizadas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas ser automaticamente canceladas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400. A vedação acima não se aplica ao Formador de Mercado, uma vez que o direito de subscrever e a quantidade máxima de CRI a ser subscrita e integralizada conforme divulgado neste Prospecto, nos termos do parágrafo único do artigo 55, da Instrução CVM 400.







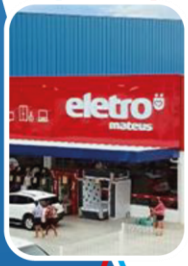
Nos termos da Resolução CVM 27, no caso de a reserva antecipada efetuada pelo referido Investidor vier a ser efetivamente alocada no contexto da Oferta, o Pedido de Reserva ou intenção de investimento preenchido por referido Investidor passará a ser o documento de aceitação de que trata a Resolução CVM 27, por meio do qual referido Investidor aceitou participar da Oferta e subscrever e integralizar os CRI que vierem a ser a ele alocados. Para os fins da Resolução CVM 27, o Pedido de Reserva será considerado como documento de aceitação da Oferta, sobretudo para os investidores pessoas físicas que participarão da Oferta, os quais obrigatoriamente formalizarão suas intenções de investimento por meio de Pedido de Reserva, em atendimento ao disposto na Resolução CVM 27.

Conforme dispõe a Resolução CVM 27, a subscrição dos CRI deverá ser formalizada mediante ato de aceitação da Oferta pelo Investidor, o qual deverá estar de acordo com o disposto na referida resolução, conforme aplicável.

As Instituições Participantes da Oferta recomendarão aos Investidores interessados na realização dos Pedidos de Reserva ou das intenções de investimento, conforme aplicável, que (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Pedido de Reserva ou intenção de investimento, especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta, o Termo de Securitização e as informações constantes deste Prospecto Preliminar, especialmente na seção "Fatores de Risco", que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta, bem como o formulário de referência e as demonstrações financeiras da Emissora e da Devedora, respectivas notas explicativas e parecer dos auditores independentes, incluídos neste Prospecto Preliminar, por referência; (ii) verifiquem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Reserva ou a sua intenção de investimento, conforme aplicável, a necessidade de manutenção de recursos em conta corrente ou conta de investimento nele aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Reserva ou intenção de investimento; e (iii) entrem em contato com a Instituição Participante da Oferta escolhida para obter informações mais detalhadas acerca dos prazos estabelecidos para a realização do Pedido de Reserva ou intenção de investimento ou, se for o caso, para a realização do cadastro na Instituição Participante da Oferta, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados por cada Instituição Participante da Oferta.







Durante todo o Prazo Máximo de Colocação, o preço de integralização dos CRI será o correspondente ao seu Valor Nominal Unitário, observada a possibilidade de ágio ou deságio, suportada pelos Coordenadores e que a totalidade dos CRI deverá ser integralizada na Data de Integralização, sendo a integralização dos CRI realizada em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3. Excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, os Investidores poderão realizar a integralização dos CRI no Dia Útil imediatamente subsequente, sendo que, em tal caso, o preço de integralização será o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada de forma *pro rata temporis,* desde a Data de Integralização até a efetiva integralização dos CRI.

Os Coordenadores serão isoladamente responsáveis pela transmissão das ordens acolhidas à B3, observados os procedimentos adotados pelo respectivo sistema em que a ordem será liquidada.

Uma vez encerrada a Oferta, os Coordenadores divulgarão o resultado da Oferta mediante publicação do Anúncio de Encerramento.

Nos termos da Cláusula 4 do Contrato de Distribuição, a liquidação financeira da Oferta e o exercício da Garantia Firme pelos Coordenadores estão condicionados à verificação e atendimento das Condições Precedentes anteriormente à concessão do registro da Oferta pela CVM, e sem o qual a Garantia Firme não será exercida, sendo certo, ainda, que a não implementação de qualquer dessas condições será tratada como modificação da Oferta, caso a mesma já tenha sido divulgada publicamente, nos termos do artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400, conforme previsto no item "Modificação da Oferta" da seção "Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta" deste Prospecto Preliminar.

Procedimentos da Oferta

Os Coordenadores coordenarão todo o processo referente à Emissão e à Oferta, desde a avaliação inicial do negócio até a conclusão da Oferta, incluindo a participação de outros profissionais que já estejam e/ou que venham a ser envolvidos na Oferta, a serem escolhidos de comum acordo entre as partes. Nesta coordenação dos trabalhos, os Coordenadores não terão qualquer responsabilidade sobre a contratação de tais outros profissionais, bem como sobre os custos decorrentes destas contratações, que não estão incluídos no Comissionamento (conforme abaixo definido).

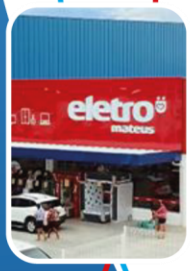
A Devedora e a Emissora reconhecem que não se basearão na consultoria prestada pelos Coordenadores no tocante a questões tributárias, jurídicas ou contábeis, e que está buscando e se baseará em consultorias prestadas por profissionais e consultores especializados e especificamente contratados para tais questões, que e realizarão análise e decisões independentes no que se refere à Oferta.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores realizarão a Oferta conforme o plano de distribuição adotado em conformidade com o disposto no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, os quais levarão em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores e da Emissora, os quais assegurarão (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo, (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do público alvo da Oferta, e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares (a) do Prospecto Preliminar, o qual incorpora por referência o Formulário de Referência, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, disponibilizado nesta data, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400, e (b) do Prospecto Definitivo, o qual incorpora por referência o Formulário de Referência, a ser disponibilizado ao mercado quando da divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400, para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos Coordenadores.

Para os fins do disposto no item 5 do Anexo VI à Instrução CVM 400, caso a Garantia Firme de colocação seja exercida pelos Coordenadores, no montante estipulado no Contrato de Distribuição, os CRI adquiridos poderão ser revendidos no mercado secundário por meio do CETIP21 (i) pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração dos CRI calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização até a data da respectiva revenda, caso a revenda ocorra antes da divulgação do Anúncio de Encerramento; ou (ii) por valor acima ou abaixo do seu Valor Nominal Unitário, sem qualquer restrição portanto à sua negociação, caso a revenda ocorra após a divulgação do Anúncio de Encerramento. A revenda dos CRI deverá ser efetuada respeitada a regulamentação aplicável.







Não será: (i) constituído fundo de sustentação de liquidez; (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para os CRI; ou (iii) firmado contrato de estabilização de preços dos CRI no âmbito da Oferta.

No âmbito da Oferta, não serão utilizados instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os Titulares de CRI no Termo de Securitização.

Público-alvo da Oferta

Os CRI serão distribuídos publicamente aos Investidores.

Pessoas Vinculadas

Será aceita a participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding*, sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta.

São consideradas "**Pessoas Vinculadas**" são os Investidores que sejam **(i)** Controladores, pessoa natural e/ou jurídica, ou administradores da Emissora, da Devedora e da Fiadora, de suas controladoras e/ou de suas controladas ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; **(ii)** Controladores, pessoa natural e/ou jurídica, ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; **(iii)** empregados, operadores e demais prepostos da Emissora, da Devedora, da Fiadora e/ou das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional diretamente envolvidos na Oferta; **(iv)** agentes autônomos que prestem serviços à Emissora, à Devedora, à Fiadora e/ou às Instituições Participantes da Oferta; **(v)** demais profissionais que mantenham, com a Emissora, com a Devedora, com a Fiadora e/ou com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Emissora, pela Devedora, pela Fiadora e/ou pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas; **(vii)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(viii)** cônjuges ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v"; e **(ix)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 2º, inciso XII da Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor, conforme aplicável.

Caso seja verificado, pelos Coordenadores, excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada, não será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas, devendo os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento realizadas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas ser automaticamente canceladas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400. A vedação acima não se aplica ao Formador de Mercado, uma vez que o direito de subscrever e a quantidade máxima de CRI a ser subscrita e integralizada conforme divulgado neste Prospecto, nos termos do parágrafo único do artigo 55, da Instrução CVM 400.

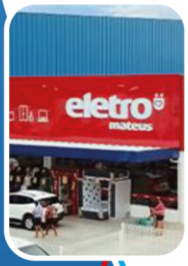
Caso não haja excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI (sem considerar os CRI objeto de exercício da Opção de Lote Adicional) objeto da Oferta, não haverá limite máximo de participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá promover a má formação nas taxas de remuneração final dos CRI e poderá afetar a liquidez dos CRI no mercado secundário. O Investidor deve consultar em especial as informações contidas na Seção "Fatores de Risco" item "*A participação de investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá afetar adversamente a formação das taxas de remuneração final dos CRI e poderá resultar na redução da liquidez dos CRI*" na página 109 deste Prospecto Preliminar.

A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING* PODE AFETAR ADVERSAMENTE A FORMAÇÃO DAS TAXAS DE REMUNERAÇÃO E A LIQUIDEZ DOS CRI. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING*, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "*A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING* PODERÁ *AFETAR ADVERSAMENTE A FORMAÇÃO DAS TAXAS DE REMUNERAÇÃO E PODERÁ RESULTAR NA REDUÇÃO DA LIQUIDEZ DOS CRI*", NA PÁGINA 109, DESTE PROSPECTO.







Modificação da Oferta

Nos termos do artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro da Oferta, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pela Emissora e inerentes à própria Oferta, a CVM poderá acolher pleito de modificação da Oferta. Nos termos do parágrafo primeiro do artigo 25, o pleito de modificação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM. Nos termos do parágrafo segundo do artigo 25, tendo sido deferida a modificação, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do ofertante, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias. Por fim, nos termos do parágrafo terceiro do artigo 25, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos investidores ou para renúncia a condição da Oferta estabelecida pela Emissora.

A não verificação de qualquer das condições precedentes estabelecidas no Contrato de Distribuição até a disponibilização do Anúncio de Início da Oferta será tratada como modificação da Oferta, nos termos acima indicados.

Nos termos do artigo 26 da Instrução CVM 400, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos aceitantes os valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e condições previstas neste Prospecto.

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400: (a) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e (b) os Coordenadores deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Nos termos do artigo 27, parágrafo único, da Instrução CVM 400, em caso de modificação da Oferta, os investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação à Oferta, presumida a manutenção em caso de silêncio.

Se o investidor revogar sua aceitação e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Nos termos do artigo 28 da Instrução CVM 400, a aceitação da Oferta somente poderá ser revogada pelos investidores se tal hipótese estiver expressamente prevista neste Prospecto, na forma e condições aqui definidas, ressalvadas as hipóteses previstas nos parágrafos únicos dos artigos 20 e 27 da Instrução CVM 400, as quais são inafastáveis.

Suspensão da Oferta

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM: (i) poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro da Oferta; ou (b) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro.

A Emissora deverá dar conhecimento da suspensão aos investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até às 16:00 (dezesseis) horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada ao investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor revogar sua aceitação e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, o referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

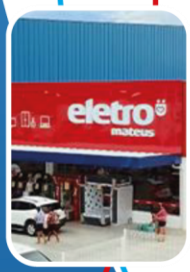


Cancelamento ou Revogação da Oferta

Nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, a CVM poderá cancelar, a qualquer tempo, a Oferta que: (i) estiver se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro da Oferta; ou (ii) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro da Oferta. Adicionalmente, a rescisão do Contrato de Distribuição também importará no cancelamento do registro da Oferta. Nos termos do artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro da Oferta, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pela Emissora e inerentes à própria Oferta, a CVM poderá acolher pleito de revogação da Oferta.



Em caso de cancelamento ou revogação da Oferta ou caso o investidor revogue sua aceitação e, em ambos os casos, se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta ou respectiva revogação, conforme o caso.



Inadequação de Investimento

O investimento em CRI não é adequado aos investidores que: (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr risco de crédito corporativo da Devedora e do seu setor de atuação (varejo).

O INVESTIDOR DEVERÁ LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, E OS ITENS 4.1 E 4.2. DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA.

Cronograma de Etapas da Oferta

A Oferta seguirá o cronograma tentativo abaixo:

Ordem dos Eventos	Eventos[1]	Data Prevista[2][3]
1.	Protocolo do Pedido de Registro Oferta na CVM	08/04/2022
2.	Protocolo para cumprimento de exigências CVM	25/05/2022
3.	Divulgação do Aviso ao Mercado	25/05/2022
4.	Disponibilização do Prospecto Preliminar	25/05/2022
5.	Início do *Roadshow*	26/05/2022
6.	Início do Período de Reserva	01/06/2022
7.	Encerramento do Período de Reserva	20/06/2022
8.	Procedimento de *Bookbuilding*	21/06/2022
9.	Protocolo de cumprimento de vícios sanáveis	29/06/2022
10.	Registro da Oferta pela CVM	13/07/2022
11.	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores	14/07/2022
12.	Data do Procedimento de Alocação dos CRI	15/07/2022
13.	Data de Liquidação Financeira dos CRI	15/07/2022
14.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	09/01/2023
15.	Data Máxima de Início de Negociação dos CRI na B3	10/01/2023

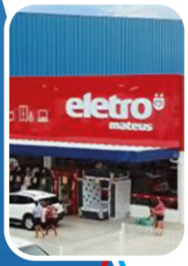
(1) Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da CVM, da B3, da Emissora e dos Coordenadores, nos termos previstos neste Prospecto.

(2) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Emissora, da Devedora e dos Coordenadores. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.

(3) Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, veja as seções “Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação de Oferta” nas páginas 79 e 80 deste Prospecto Preliminar.

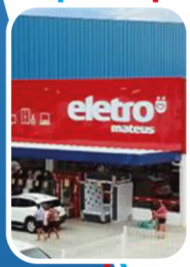












(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PROCEDIMENTO DE SUBSTITUIÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO, BANCO LIQUIDANTE, B3, ESCRITURADOR E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE E AUDITORES INDEPENDENTES E AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

Agente Fiduciário

O Agente Fiduciário será substituído observado o procedimento previsto no item “Substituição do Agente Fiduciário” da seção “Agente Fiduciário” na página 86 deste Prospecto.

Banco Liquidante e Escriturador

O Banco Liquidante e o Escriturador poderão ser substituídos, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, caso: (i) descumpram quaisquer obrigações previstas no Contrato de Escrituração e de Banco Liquidante e deixem de corrigir seu inadimplemento e de pagar à Emissora os danos comprovadamente causados, no prazo de 5 (cinco) dias, contados do recebimento da aludida notificação; (ii) independentemente de aviso prévio, se o Escriturador e/ou Banco Liquidante sofrer legítimo protesto de títulos; (iii) independentemente de aviso prévio, se o Escriturador e/ou Banco Liquidante requerer ou por qualquer outro motivo encontrar-se sob processo de recuperação judicial, tiver decretada sua falência ou sofrer liquidação ou intervenção, judicial ou extrajudicial; (iv) superveniência de lei, regulamentação e/ou instrução das autoridades competentes, notadamente CVM e Banco Central, que impeçam ou modifiquem a natureza, termos ou condições do Contrato de Escrituração e de Banco Liquidante; (v) descredenciamento do Escriturador e do Banco Liquidante para o exercício das respectivas funções; (vi) por denúncia do Contrato de Escrituração e Banco Liquidante, mediante aviso escrito com 30 (trinta) dias de antecedência pela Emissora; e (vii) extinção do Contrato de Escrituração e de Banco Liquidante.

Caso a Emissora ou os Titulares dos CRI desejem substituir o Banco Liquidante em hipóteses diversas daquelas previstas acima, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Geral, nos termos do item “Assembleia Geral” da seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta” na página 60 deste Prospecto.





B3

A B3 poderá ser substituída por outras câmaras de liquidação e custódia autorizadas, sem a necessidade de aprovação da Assembleia Geral, nos seguintes casos: (i) se falir, requerer recuperação judicial ou iniciar procedimentos de recuperação extrajudicial, tiver sua falência, intervenção ou liquidação requerida; (ii) se for cassada sua autorização para execução dos serviços contratados.

Os Titulares dos CRI, mediante aprovação da Assembleia Geral, poderão requerer a substituição da B3 em hipóteses diversas daquelas previstas acima, observado que tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Geral, nos termos do item “Assembleia Geral” da seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta” na página 60 deste Prospecto.



Instituição Custodiante

A Emissora poderá substituir a Instituição Custodiante e apontar nova instituição financeira devidamente autorizada para exercer as suas funções, (i) na hipótese de a Instituição Custodiante estar, conforme aplicável, impossibilitado de exercer as suas funções, independentemente de Assembleia Geral; e (ii) por decisão da Assembleia Geral.

Auditores Independentes

A Emissora contrata auditores independentes cuja responsabilidade é de expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras com base em auditoria conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Referida auditoria tem por objetivo obter segurança razoável de que essas demonstrações financeiras estão livres de distorções relevantes. Nos termos do artigo 31 da Resolução CVM nº 23/21, os auditores independentes não podem prestar serviços para um mesmo cliente, por prazo superior a 5 (cinco) anos consecutivos, exigindo-se um intervalo mínimo de 3 (três) anos para a sua recontratação, exceto: se (i) a companhia auditada possua Comitê de Auditoria Estatutário em funcionamento permanente (instalado no exercício social anterior à contratação do auditor independente); e (ii) o auditor seja pessoa jurídica (sendo que, nesse caso, o auditor independente deve proceder à rotação do responsável técnico, diretor, gerente e de qualquer outro integrante da equipe de auditoria com função de gerência, em período não superior a cinco anos consecutivos, com intervalo mínimo de três anos para seu retorno).

Ainda, em atendimento ao artigo 23 da Resolução CVM nº 23/21, a Emissora não contrata os auditores independentes para a prestação de serviços de consultoria que possam caracterizar a perda de sua objetividade e independência.

Adicionalmente, independente do atendimento a obrigação normativa, um dos motivos de maior preponderância, para a administração da Emissora, na seleção, contração e, quando o caso, substituição de empresa de auditoria independente, é a experiência, conhecimento acumulado, familiaridade da mesma em relação ao mercado financeiro, em particular aos produtos de securitização e que envolvem o mercado financeiro imobiliário de forma geral e qualidade na prestação de serviços. Havendo prejuízos em tais qualidades, a Emissora estabelece novos padrões de contratação.

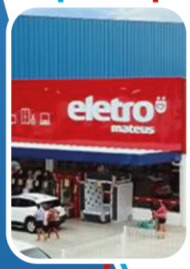
Agência de Classificação de Risco

A Agência de Classificação de Risco foi contratada com a função de realizar a classificação de risco dos CRI em razão da sua reconhecida experiência na prestação de serviços de classificação de risco de valores mobiliários.

A Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída nos casos de (i) rescisão contratual determinada pela Emissora caso os serviços não sejam prestados de forma satisfatória, (ii) renúncia da Agência de Classificação de Risco ao desempenho de suas funções nos termos previstos na legislação e regulamentação em vigor; e (iii) comum acordo entre as partes. A classificação de risco da emissão deverá existir durante toda a vigência, sendo certo que o serviço não será interrompido na vigência dos CRI, a despeito da destinação da Oferta a Investidores Qualificados e do disposto no artigo 33, §10, da Resolução CVM 60. A Emissora se obriga a encaminhar à CVM e ao Agente Fiduciário, em até 10 (dez) Dias Úteis do seu recebimento, o relatório de classificação de risco atualizado, além de se comprometer a colocar os referidos relatórios à disposição em seu *website* www.truesecuritizadora.com.br, bem como dar ampla divulgação de tal avaliação ao mercado, no mesmo período até o vencimento dos CRI, nos termos da legislação e regulamentação aplicável.







A Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída por qualquer uma das seguintes empresas, a qualquer tempo e a critério da Emissora, sem necessidade de Assembleia Geral: (i) Moody's América Latina Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.101.919/0001-05; e (ii) Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda, inscrita no CNPJ/ME sob o 02.295.585/0001-40.

A Agência de Classificação de Risco fará jus a seguinte remuneração (i) uma parcela única no valor de R$ 126.500,00 (cento e vinte e seis mil e quinhentos reais); e (ii) parcelas anuais de R$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil) para fins de monitoramento do rating, sendo o primeiro ano R$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais) sendo certo que o valor de acompanhamento será corrigido anualmente pelo IPC-Fipe (Índice de Preços ao Consumidor – Fipe).

Formador de Mercado

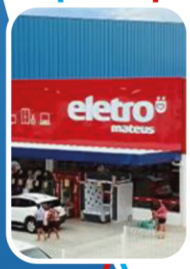
A Devedora contratou o Formador de Mercado para atuar no âmbito da Oferta, por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda dos CRI, observados os seus limites de atuação previstos no Contrato de Formador de Mercado, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme (i) as disposições da Instrução CVM 384 (ii) o Manual de Normas para o Formador de Mercado; (iii) do Comunicado CETIP nº 111; (iv) o Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3, com a finalidade de fomentar a liquidez dos CRI no mercado secundário. Até 10% (dez por cento) dos CRI, equivalente a até 80.000 (oitenta mil) CRI, destinadas à Oferta será preferencialmente destinado à colocação do Formador de Mercado, a fim de lhe possibilitar a atuação como formador de mercado (*market maker*) dos CRI.

O Formador de Mercado deverá efetuar diariamente ofertas de compra e venda no mercado secundário necessárias para a prática das atividades de formador de mercado em valor total não inferior a R$ 10.000,00 (cem mil reais) na compra e na venda, em ambiente de negociação secundária administrado e operacionalizado pela B3, em condições normais de mercado, com exposição diária das ofertas de compra ou venda mínima de 4 (quatro) horas, observando-se os termos do Contrato de Formador de Mercado.

Hipóteses de Substituição do Formador de Mercado: O Formador de Mercado poderá ser substituído, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, e independentemente de prévia notificação judicial ou extrajudicial, (i) se o Formador de Mercado infringir alguma das cláusulas ou condições estipuladas no Contrato de Formador de Mercado, (ii) caso ocorra alterações por força de lei ou regulamentação que inviabilizem os serviços a serem prestados pelo Formador de Mercado no âmbito do Contrato de Formador de Mercado, (iii) seja decretada falência, liquidação ou pedido de recuperação judicial do Formador de Mercado não elidido no prazo legal; e/ou (vii) caso ocorra a suspensão ou descredenciamento do Formador de Mercado em virtude de qualquer uma das hipóteses previstas no Manual de Normas de Formador de Mercado.







Remuneração do Formador de Mercado: pelos serviços objeto do Contrato de Formador de Mercado, o Formador de Mercado fará jus a uma remuneração mensal no valor de R$ 6.000,00 (seis mil reais), representando aproximadamente 0,01% (um centésimo por cento) em relação ao Valor Total da Emissão, corrigida anualmente pelo IPCA, a ser paga líquida dos seguintes Tributos: PIS, COFINS e ISS (*gross-up*), em moeda corrente nacional, a cada dia 25, sendo a primeira remuneração calculada *pro rata die*, desde o primeiro dia de início da negociação do CRI.

Agente Fiduciário

Obrigações do Agente Fiduciário

Sem prejuízo das demais obrigações previstas na Resolução CVM 17, incumbe ao Agente Fiduciário dos CRI:

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

(ii) 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 dos seus próprios bens;

(iii) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Geral prevista no artigo 7º da Resolução CVM 17 para deliberar sobre sua substituição;

(iv) conservar em boa guarda toda a documentação relacionada ao exercício de suas funções;

(v) verificar, no momento de aceitar a função, a consistência da demais informações contidas no Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(vi) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Devedora e alertar os Titulares dos CRI sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(vii) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações das condições dos CRI;

(viii) solicitar, quando julgar necessário, para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas da Emissora, necessárias e pertinentes dos distribuidores cíveis, das varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas da Justiça do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe a sede ou o domicílio da Devedora e da Emissora;

(ix) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora;

(x) convocar, quando necessário, Assembleia Geral de Titulares dos CRI, nos termos previstos na Cláusula 17.2 do Termo de Securitização e na seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta” subitem “Assembleia Geral dos Titulares dos CRI”, na página 60 deste Prospecto Preliminar;

(xi) comparecer às Assembleias Gerais Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes do Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xiii) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação financeira, incluindo obrigações relativas a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI previstas no Termo de Securitização, 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 até 7 (sete) Dias Úteis contados da data da ciência pelo Agente Fiduciário dos CRI do inadimplemento;

(xiv) no prazo de até 4 (quatro) meses contados do término do exercício social da Emissora, divulgar, em sua página na Internet, e enviar à Emissora para divulgação na forma prevista na regulamentação específica, relatório anual destinado aos Titulares dos CRI, nos termos do artigo 68, parágrafo 1º, alínea (b), da Lei das Sociedades por Ações, descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no artigo 15 da Resolução CVM 17;

(xv) na mesma data da sua divulgação ao mercado, divulgar os editais de convocação das Assembleias Gerais de Titulares dos CRI, daquelas assembleias que tiver convocado, e os demais na mesma data do seu conhecimento;

(xvi) manter disponível em sua página na Internet lista atualizada das emissões em que exerce a função de agente fiduciário;

(xvii) divulgar em sua página na Internet as informações previstas no artigo 16 da Resolução CVM 17 e mantê-las disponíveis para consulta pública em sua página na Internet pelo prazo de 3 (três) anos;

(xviii) divulgar aos Titulares dos CRI e demais participantes do mercado, em sua página na Internet e/ou em sua central de atendimento, em cada Dia Útil, o saldo devedor unitário dos CRI, calculado pelo Agente Fiduciário;

(xix) acompanhar a destinação dos recursos captados por meio da Emissão de Debêntures, de acordo com as informações prestadas pela Devedora; e

(xx) utilizar as informações obtidas em razão de sua participação na Emissão dos CRI exclusivamente para os fins aos quais tenha sido contratado.

No caso de inadimplemento, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações previstas no Termo de Securitização e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, deverá o Agente Fiduciário usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI, observado o previsto no artigo 12 na Resolução CVM 17.

Adicionalmente, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, nos termos da Cláusula 3.3 do Termo de Securitização, a aplicação dos recursos da Oferta e da emissão das Debêntures, pela Devedora, nos Empreendimentos Lastro até a liquidação dos CRI.

Substituição do Agente Fiduciário.

O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral, para que seja eleito o novo agente fiduciário dos CRI.

A Assembleia Geral destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada pela Emissora ou por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

Se a convocação da referida Assembleia Geral não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 15.6 do Termo de Securitização, cabe a Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Geral para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

(i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;

(ii) por deliberação em Assembleia Geral, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI em Circulação presentes; ou

(iii) por deliberação em Assembleia Geral, observado o quórum previsto no Termo de Securitização, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 28 da Medida Provisória 1.103 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 13.2.2 do Termo de Securitização.

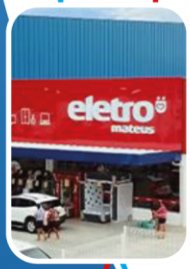
O agente fiduciário dos CRI eleito em substituição ao Agente Fiduciário assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e do Termo de Securitização.

A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento do Termo de Securitização na Instituição Custodiante.

É vedado ao Agente Fiduciário ou partes a ele relacionadas prestar quaisquer outros serviços para os CRI, devendo a sua participação estar limitada às atividades diretamente relacionadas à sua função.





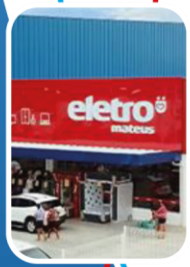


A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário dos CRI, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia de Titulares dos CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado. A Assembleia de Titulares dos CRI deverá ser convocada na forma da Cláusula 17 do Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, 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; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários. Na Assembleia de Titulares dos CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, deverão ser observados os §§ 5º e 6º do artigo 29 da Medida Provisória nº 1.103.

O Agente Fiduciário poderá ser contatado por meio do contato indicado na página 83 do Prospecto. Nos termos do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM 17, o Agente Fiduciário atua como agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme descritas no Anexo XIII ao presente Prospecto.

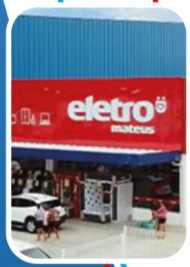












(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS INSTRUMENTOS DA OFERTA

Encontra-se a seguir um resumo dos principais instrumentos da operação, quais sejam: (i) Termo de Securitização; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) Contrato de Distribuição; e (iv) Escritura de Emissão de Debêntures.

O PRESENTE SUMÁRIO NÃO CONTÉM TODAS AS INFORMAÇÕES QUE O INVESTIDOR DEVE CONSIDERAR ANTES DE INVESTIR NOS CRI. O INVESTIDOR DEVE LER ESTE PROSPECTO COMO UM TODO, INCLUINDO SEUS ANEXOS, QUE CONTEMPLAM ALGUNS DOS DOCUMENTOS AQUI RESUMIDOS.

Termo de Securitização

O Termo de Securitização celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, para fins de constituição efetiva do vínculo entre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, e os CRI, bem como instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado.

O Termo de Securitização, além de descrever os Créditos Imobiliários, delineou detalhadamente as características dos CRI, estabelecendo seu valor, prazo, quantidade, espécies, formas de pagamento, garantias e demais elementos. Adicionalmente, referido instrumento previu os deveres da Emissora e do Agente Fiduciário perante os Titulares dos CRI, nos termos da Medida Provisória 1.103, da Resolução CVM 17 e da Resolução CVM 60.

Escritura de Emissão de CCI

Por meio da Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante, a Emissora emitirá a CCI, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários.

Nos termos da Escritura de Emissão de CCI, a Instituição Custodiante será responsável pela custódia de 1 (uma) via original digitalizada da Escritura de Emissão de CCI.

O valor total da CCI, na data de sua emissão, será de R$ 960.000.000,00 (novecentos e sessenta milhões de reais) que correspondem a 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários na data de emissão das Debêntures, sendo certo que o valor total da CCI poderá ser diminuído até o montante mínimo de R$800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais), conforme definição após o Procedimento de *Bookbuilding,* em virtude do não exercício ou do exercício parcial da Opção de Lote Adicional. A Instituição Custodiante receberá da Emissora, às expensas do Patrimônio Separado, remuneração na forma descrita no item “Despesas da Oferta e da Emissão” da seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta” na página 63 deste Prospecto.

A CCI será registrada para negociação nos sistemas de negociação da B3.

Toda e qualquer transferência da CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada por meio do sistema de negociação da B3, sendo certo que, uma vez vinculada ao CRI, a CCI não poderá mais ser negociada isoladamente, exceto nas hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado, conforme o caso.

Sempre que houver troca de titularidade da CCI, o titular da CCI anterior deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo titular da CCI.

Para comunicação à Instituição Custodiante a que se refere o parágrafo anterior, deve-se enviar correspondência aos endereços previstos no preâmbulo da Escritura de Emissão de CCI.

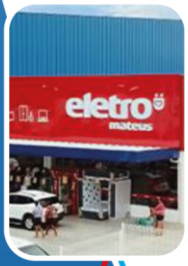
Sem prejuízo das demais disposições constantes da Escritura de Emissão de CCI, a Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações da CCI no sistema de negociação da B3, considerando as informações encaminhadas pela Emissora, em planilha, no formato *Excel*, no *layout* informado pela Instituição Custodiante, contendo todas as informações necessárias ao lançamento no sistema de negociação da B3, bem como por: (i) guarda (custódia física) da Escritura de Emissão de CCI; (ii) assegurar à Emissora o acesso às informações sobre o registro da CCI; (iii) responsabilizar-se, na data do registro da CCI, pela adequação e formalização do registro da CCI; e (iv) prestar os serviços de registro da CCI e custódia da Escritura de Emissão de CCI, que inclui o acompanhamento de sua inclusão e retirada.

Contrato de Distribuição

O Contrato de Distribuição, celebrado em 24 de maio de 2022, entre os Coordenadores, a Emissora, Devedora e a Fiadora, disciplina a prestação de serviços de distribuição pública dos CRI, cuja cópia física poderá ser obtida junto aos Coordenadores em seus respectivos endereços indicados na seção “Identificação da Emissora, dos Coordenadores, do Agente Fiduciário, do Assessor Jurídico da Oferta e dos demais Prestadores de Serviço da Oferta” na página 33 deste Prospecto.







O cumprimento pelos Coordenadores das obrigações assumidas no Contrato de Distribuição, é condicionado à satisfação, até a disponibilização do Anúncio de Início da Oferta, de certas Condições Precedente, conforme descritas no item "Condições precedentes para a distribuição dos CRI", da seção "Informações Relativas aos CRI e à Oferta".

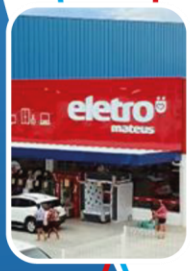
Os CRI serão objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM 400, no montante de R$800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais), em regime de garantia firme de colocação.

A Garantia Firme de colocação dos CRI será prestada individualmente pelos Coordenadores e/ou por instituições financeiras ou prestadores de serviços por eles designados no âmbito da Emissão, sem qualquer solidariedade entre eles, e somente será ser exercida (i) caso não haja demanda dos Investidores, conforme apurada no Procedimento de *Bookbuilding;* e (ii) pela Taxa Teto de *Bookbuilding*, observada a seguinte proporção: (a) R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) pelo Coordenador Líder; (b) R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) pelo Bradesco BBI; (c) R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) pelo Itaú BBA; e (d) R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) pela XP.

A Garantia Firme relativa à Oferta terá validade até 31 de julho de 2022, podendo tal prazo ser prorrogado a exclusivo critério dos Coordenadores, mediante comunicação prévia por escrito pelos Coordenadores à Companhia ("**Prazo Final da Garantia Firme**"), observados os termos e condições previsto no Contrato de Distribuição. Caso os Coordenadores decidam por não prorrogar o prazo de validade da Garantia Firme, a Companhia poderá resilir o Contrato de Distribuição e a única responsabilidade da Devedora perante os Coordenadores será o reembolso das despesas por ele efetivamente incorridas com relação a ao Contrato de Distribuição, até a data da resilição, desde que tais despesas tenham sido incorridas pelos Coordenadores, conforme o caso, no cumprimento das disposições do Contrato de Distribuição e sejam devidamente comprovadas, bem como deverá arcar, exclusivamente na hipótese de não verificação de Condições Precedentes imputáveis à Companhia com a remuneração de descontinuidade.







Sem prejuízo das suas obrigações regulamentares, conforme aplicáveis, o Coordenador Líder poderá designar o UBS BB poderá designar o BB-BI, como responsável, para os devidos fins e efeitos, pelo cumprimento da Garantia Firme assumida pelo Coordenador Líder. Ocorrida tal designação, em função de tal assunção de responsabilidade, a parcela do comissionamento devido pela Devedora ao Coordenador Líder a título de Prêmio de Garantia Firme, inclusive o *Gross-Up* de tributos incidentes sobre o Prêmio de Garantia Firme, será devida e paga diretamente ao BB-BI, contra a apresentação de fatura, nota ou recibo específicos.

Sem prejuízo das suas obrigações regulamentares, o Itaú BBA poderá designar o Itaú Unibanco, como responsável, para os devidos fins e efeitos, pelo cumprimento da Garantia Firme assumida pelo Itaú BBA. Ocorrida tal designação, em função de tal assunção de responsabilidade, a parcela do comissionamento devido pela Devedora ao Itaú BBA a título de Prêmio de Garantia Firme, inclusive o *Gross-Up* de tributos incidentes sobre o Prêmio de Garantia Firme, será devida e paga diretamente ao Itaú Unibanco, contra a apresentação de fatura, nota ou recibo específico.

Como contraprestação pelos serviços de estruturação, coordenação, colocação e distribuição da Emissão e da Oferta, bem como pela prestação da Garantia Firme, a Devedora deverá pagar aos Coordenadores, conforme o caso, comissões e prêmios, conforme definidos e pormenorizados no item "Remuneração", da seção "Informações Relativas aos CRI e à Oferta".

Escritura de Emissão de Debêntures

A Escritura de Emissão de Debêntures, celebrada em 24 de maio de 2022, por meio da qual a Devedora emitiu as Debêntures, as quais serão subscritas pela Emissora de forma a originar os Créditos Imobiliários.

As Debêntures foram vinculadas aos CRI a serem distribuídos por meio da Oferta, nos termos da Instrução CVM 400.

Serão emitidas inicialmente 800.000 (oitocentas mil) Debêntures, observado que a quantidade de Debêntures poderá ser diminuída, caso a Opção de Lote Adicional não seja exercida ou seja exercida parcialmente. A quantidade final de Debêntures a ser emitida será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding,* sendo certo que a modificação será objeto de aditamento, ficando desde já as partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem necessidade de aprovação da Emissora e demais partes da Escritura de Emissão de Debêntures, deliberação societária da Devedora ou aprovação por Assembleia Geral.

A Escritura de Emissão das Debêntures foi inscrita na JUCEMA em 25 de maio de 2022, sob o n° 20220655405, e seus eventuais aditamentos serão inscritos na JUCEMA, em atendimento ao disposto no artigo 62, inciso II, e §3º, da Lei das Sociedades por Ações.

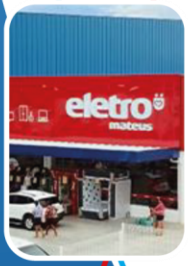
Contrato de Escrituração e de Banco Liquidante

O Contrato de Escrituração e Banco Liquidante foi celebrado entre a Emissora e o Banco Liquidante para regular a prestação de serviços de liquidação financeira de certificados de recebíveis imobiliários de emissão da Emissora, por parte do Banco Liquidante.

Pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, o Banco Liquidante e o Escriturador receberão R$400,00 (quatrocentos reais) mensais a título de remuneração, atualizados anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei. O valor da referida remuneração será acrescido de ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração em questão, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

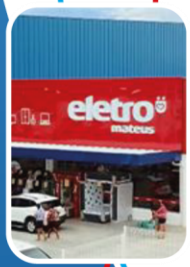












(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Destinação dos Recursos pela Emissora: O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores será utilizado pela Emissora, em sua integralidade, após descontado o montante necessário para a composição do Fundo de Despesas e eventuais pagamento das Despesas *Flat* incorridas no início da operação, para pagamento à Devedora do Valor da Integralização das Debêntures.

Destinação dos Recursos pela Devedora: Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures ou do resgate antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, os recursos líquidos obtidos e captados pela Devedora com a Emissão das Debêntures serão destinados, integral e exclusivamente, pela Devedora (i) para Reembolso de gastos, custos e despesas, de natureza imobiliária diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma de unidades de negócios localizadas nos imóveis descritos na Tabela 4 do Anexo VII do Termo de Securitização e/ou (ii) para pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos, de natureza imobiliária, diretamente atinentes à aquisição de terrenos e/ou imóveis e à construção e/ou reformas dos Empreendimentos Lastro.

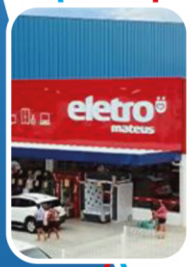
Os recursos serão destinados conforme mencionado acima até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão dos CRI, o que ocorrer primeiro, sendo certo que, ocorrendo resgate antecipado dos CRI ou vencimento antecipado das Debêntures, as obrigações da Devedora e as obrigações do Agente Fiduciário dos CRI referentes a destinação dos recursos perdurarão até a Data de Vencimento dos CRI ou até a destinação da totalidade dos recursos ser efetivada, o que ocorrer primeiro.



Os Empreendimentos e os gastos, custos e despesas referentes aos Empreendimentos ("**Custo e Despesas Reembolso**") encontram-se devidamente descritos na Tabela 4 do Anexo VII do Termo de Securitização, com (i) identificação dos valores envolvidos; (ii) detalhamento dos Custos e Despesas Reembolso; (iii) especificação individualizada dos Empreendimentos, vinculados aos Custos e Despesas Reembolso; e (iv) a indicação do Cartório de Registro de Imóveis em que os Empreendimentos Lastro estão registrados e suas respectivas matrículas. Adicionalmente, os Custos e Despesas Reembolso foram incorridos em prazo inferior a 24 (vinte e quatro) meses de antecedência com relação à data do Anúncio de Encerramento da oferta pública dos CRI.



A Devedora declara que os recursos a serem destinados aos Empreendimentos Futuros serão integralmente utilizados pela Devedora, nas porcentagens indicadas nas tabelas do Anexo VII do Termo de Securitização. A porcentagem destinada a cada Empreendimento Futuro, conforme descrita na tabela do Anexo VII do Termo de Securitização, poderá ser alterada a qualquer tempo (permanecendo a totalidade dos recursos investida nos Empreendimentos Futuro) caso o cronograma de obras ou a necessidade de caixa de cada um dos Empreendimentos Futuros seja alterado após a integralização dos CRI, independentemente da anuência prévia da Emissora ou dos Titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento ao Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de Debêntures, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Futuro.



Segundo declaração da Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures, os Custos e Despesas Reembolso não foram objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Devedora, conforme previsto na Tabela 3 do Anexo VII do Termo de Securitização.

Os Custos e Despesas Reembolso foram integralmente utilizados pela Devedora nas porcentagens indicadas na Tabela 3 do Anexo VII do Termo de Securitização.

Com relação ao cronograma constante Tabela 3 do Anexo VII do Termo de Securitização, tal cronograma é meramente indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo, desde que as porcentagens destinadas a cada Empreendimento Futuro, conforme descritas na tabela do Anexo VII do Termo de Securitização indicas nas tabelas não sejam alteradas (i) não será necessário notificar a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, tampouco aditar a Escritura de Emissão de Debêntures ou ao Termo de Securitização e (ii) não implicará em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures ou em resgate antecipado dos CRI.

A Devedora declarou, na Escritura de Emissão de Debêntures, ter encaminhado ao Agente Fiduciário dos CRI notas fiscais, faturas e outros documentos que comprovam os desembolsos realizados e justificam os reembolsos de gastos e despesas de natureza imobiliária em relação aos Empreendimentos. Com base em referida documentação, o Agente Fiduciário verificou, em data anterior à data de assinatura do Termo de Securitização, os documentos encaminhados para comprovar os valores da emissão das Debêntures destinados para o Reembolso, comprovando o total de R R$ 424.201.529,40 (quatrocentos e vinte e quatro milhões, duzentos e um mil, quinhentos e vinte e nove reais e quarenta centavos).

A Devedora poderá, a qualquer tempo até a Data de Vencimento dos CRI, inserir novos imóveis dentre aqueles identificados como Empreendimentos Lastro, para que sejam também objeto de destinação de recursos, além daqueles inicialmente previstos no Anexo VII do Termo de Securitização, mediante prévia anuência da Emissora, conforme decisão dos Titulares de CRI reunidos em de Titulares de CRI, observadas as regras de convocação e instalação previstas abaixo. Caso proposta pela Devedora, tal inserção será aprovada por Titulares de CRI em Assembleia Geral de Titulares dos CRI que representem (i) em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) da totalidade dos CRI em Circulação; e (ii) em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) dos CRI presentes, desde que representem, pelo menos, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação.

A inserção de novos Empreendimentos Lastro, nos termos previstos acima, (i) deverá ser solicitada à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação pela Devedora nesse sentido; (ii) após o recebimento da referida comunicação, a Emissora deverá convocar Assembleia Geral de Titulares dos CRI em até (5 cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível; e (iii) caso aprovada em Assembleia Geral de Titulares dos CRI na forma prevista acima, a mesma deverá ser refletida por meio de aditamento a Escritura de Emissão de Debêntures e ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da Assembleia Geral de Titulares dos CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.

A Devedora encaminhará para a Emissora e o Agente Fiduciário (i) em até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada semestre social; (ii) até que os recursos sejam utilizados na integralidade, caso ocorra antes da Data de Vencimento dos CRI ou, ainda; (iii) se assim for necessário para cumprir com a solicitação realizada, sempre que solicitado pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Emissora, após questionamento de qualquer um dos órgãos reguladores e/ou fiscalizadores, em até 30 (trinta) dias contados de referida solicitação ou no prazo estabelecido por estes, o que for menor, (a) Relatório de Verificação informando o valor total destinado a cada Empreendimento Lastro durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação; e (b) Documentos Comprobatórios da Destinação.

O Agente Fiduciário se comprometeu a envidar seus melhores esforços para obter, junto à Devedora, o Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios da Destinação, a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos recebidos pela Devedora em decorrência das Debêntures, sendo que, caso a Devedora não entregue o Relatório de Verificação nos termos e condições previstos no Termo de Securitização, a Devedora incorrerá em inadimplemento de obrigação não pecuniária, cabendo ao Agente Fiduciário e à Emissora tomar todas as medidas cabíveis nos termos previstos no Termo de Securitização.

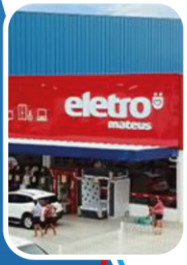
Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos demais documentos previstos acima, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, o cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidas pela Devedora na forma acima prevista.

A Devedora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures, nos termos deste item.

O Agente Fiduciário, poderá indicar terceiros, às expensas do Patrimônio Separado, mediante solicitação por escrito com, no mínimo, 10 (dez) dias de antecedência à Devedora, para visitar os Empreendimentos Lastro durante o horário comercial para verificar quaisquer informações referentes aos Relatórios de Verificação e demais documentos apresentados.

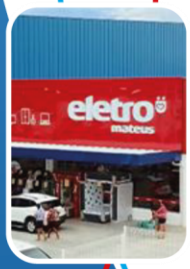












CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Tipo de Contrato

Escritura de Emissão de Debêntures.

Valor dos Créditos Imobiliários

As Debêntures possuem valor nominal de R$1.000,00 (um mil reais), cada na Data de Emissão das Debêntures. Serão emitidas, inicialmente, 800.000 (oitocentas mil) Debêntures, perfazendo o valor total de, inicialmente, R$ 800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais).

Atualização Monetária dos Créditos Imobiliários

O Valor Nominal Unitário das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA, a partir da primeira Data de Integralização, inclusive, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização ou a data do pagamento imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento ("**Atualização Monetária das Debêntures**"), sendo que o produto da Atualização Monetária das Debêntures será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso ("**Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures**"). A Atualização Monetária será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$VN_a = VN_e \times C$$

onde:

VN_a = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

C = Fator acumulado das variações mensais dos números-índice utilizados, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

k = número de ordem de NIk, variando de 1 até n;

n = número total de números – índice considerados na Atualização Monetária, sendo "n" um número inteiro;

NIk = valor do número-índice do IPCA do mês imediatamente anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário das Debêntures. Após a respectiva Data de Aniversário, o "NIk" corresponderá ao valor do número-índice do IPCA do mês de atualização. Por exemplo, para a primeira Data de Aniversário, que será no dia 13 de agosto de 2022, será utilizado o número-índice relativo ao mês de julho de 2022, divulgado em agosto de 2022;

NIk-1 = valor do número-índice do mês anterior ao mês "k";

dup = número de Dias Úteis entre a primeira data de integralização das Debêntures ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, o que ocorrer por último (inclusive) e a data de cálculo da atualização exclusive, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do preço, sendo "dup" um número inteiro. Excepcionalmente para o primeiro período de Atualização Monetária, deve-se considerar 2 (dois) Dias Úteis adicionais no “dup”;

dut = número de Dias Úteis contidos entre a última (inclusive) e próxima Data de Aniversário (exclusive), sendo "dut" um número inteiro, sendo que para a primeira Atualização Monetária o “dut” será igual a 21 (vinte e um) Dias Úteis.

Sendo que:

(i) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;

(ii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de qualquer formalidade;

(iii) considera-se como "**Data de Aniversário**" todo segundo Dia Útil anterior ao dia 15 (quinze) de cada mês ou o Dia Útil subsequente, caso dia 15 não seja um Dia Útil;

(iv) o fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

(v) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento; e

(vi) os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente, apropriando o "pro rata" do último Dia Útil anterior.

Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, o IPCA não estiver disponível, será utilizado, para apuração da Atualização Monetária em sua substituição, o percentual correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Companhia e o Debenturista, quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

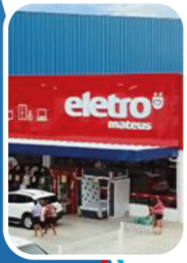
Caso seja utilizado o último IPCA divulgado para fins de cálculo da Atualização Monetária da Debêntures, o mesmo será aplicado para no cálculo da atualização monetária dos CRI, conforme descrito na Atualização Monetária acima, mesmo que a divulgação do NIk ocorra entre os dois eventos, sendo que não será devida nenhuma compensação entre a Companhia e os Titulares de CRI neste caso e quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável

Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do IPCA às Debêntures ou aos CRI por proibição legal ou judicial, será utilizada, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de (i) não haver um substituto legal para o IPCA ou (ii) havendo um substituto legal para o IPCA, na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para o IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para o IPCA às Debêntures ou aos CRI por proibição legal ou judicial, a Companhia deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados (a) do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de extinção do substituto legal do IPCA ou (b) da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Geral de Debenturista para deliberar, em comum acordo com o Debenturista e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de Atualização Monetária das Debêntures e/ou dos CRI a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado que, por se tratar de operação estruturada para a Emissão dos CRI, a decisão do Debenturista deverá ser tomada única e exclusivamente conforme definido na Assembleia Geral de Titulares dos CRI, convocada para deliberar sobre o novo parâmetro de atualização monetária dos CRI a ser aplicado, e, consequentemente, o novo parâmetro de atualização monetária das Debêntures a ser aplicado, observado os termos e condições do Termo de Securitização. Até a deliberação desse novo parâmetro de atualização monetária das Debêntures, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, será utilizada a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Companhia e o Debenturista quando da deliberação do novo parâmetro de Atualização Monetária das Debêntures.

Caso o IPCA ou o substituto legal para o IPCA, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização da assembleia geral de Debenturista prevista acima, ressalvada a hipótese de sua inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida assembleia geral de Debenturista não será realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas na Escritura de Emissão de Debêntures.







Caso, na Assembleia Geral de Debenturista prevista acima, não haja acordo sobre a nova Atualização Monetária das Debêntures entre a Companhia e o Debenturista ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, a Companhia deverá resgatar a totalidade das Debêntures, com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da assembleia geral de Debenturista prevista acima, ou da data em que a referida assembleia deveria ter ocorrido, ou na Data de Vencimento das Debêntures, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures aplicável, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, será utilizado, para o cálculo, o último IPCA divulgado oficialmente.

Remuneração dos Créditos Imobiliários

Remunerações dos Créditos Imobiliários

A partir da primeira Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado à maior taxa entre: (i) 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida exponencialmente da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA + com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2028, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* ou (ii) 5,95% (cinco inteiros e noventa e cinco centésimos por cento) ao ano, base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração das Debêntures**"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Debêntures será calculada conforme fórmula abaixo:

$$J_i = VNa \times (Fator\ Juros - 1)$$

onde:

Ji = valor unitário da Remuneração das Debêntures devida no final do i-ésimo Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

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

Fator Juros = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

$$Fator\ Juros = \left\{\left[(taxa + 1)^{\frac{DP}{252}}\right]\right\}$$

onde:

taxa = a ser definido conforme o Procedimento de *Bookbuilding*, em qualquer caso limitado à maior taxa entre os itens (i) e (ii) acima;

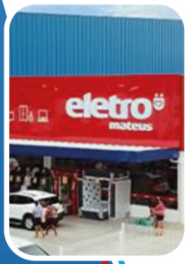
DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data do Pagamento de Remuneração das Debêntures (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "DP" um número inteiro. Excepcionalmente para o primeiro Período de Capitalização, deve-se considerar 2 (dois) Dias Úteis adicionais no “DP”.

A Remuneração será ratificada por meio de aditamento a Escritura de Emissão de Debêntures, após a apuração no Procedimento de *Bookbuilding*, independentemente de qualquer aprovação societária adicional da Companhia ou de Assembleia Geral de Debenturista, observado o disposto acima.

Para fins de cálculo da Remuneração das Debêntures, define-se "**Período de Capitalização**" como o intervalo de tempo que se inicia (i) na primeira Data de Integralização (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento de Remuneração (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou (ii) na data do último pagamento efetivo da Remuneração (inclusive) e termina na próxima Data de Pagamento da Remuneração (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento das Debêntures.

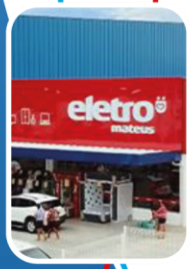












Pagamento da Remuneração das Debêntures

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração das Debêntures será paga em parcelas mensais e sucessivas, nas respectivas Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures, sendo o primeiro pagamento devido em 13 de agosto de 2022 e o último pagamento na Data de Vencimento das Debêntures, conforme indicado na tabela do Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures.

Amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures será amortizado em parcelas mensais e sucessivas, após o período de carência que se encerra no 25ª (vigésimo quinto) mês (inclusive) contado da Data de Emissão das Debêntures, sendo o primeiro pagamento devido em 13 de agosto de 2024 e o último pagamento na Data de Vencimento das Debêntures, nos percentuais e datas indicados na tabela do Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures.

Natureza dos créditos cedidos e disposições contratuais relevantes

Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, são oriundos das Debêntures, as quais serão emitidas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

O valor total da CCI, na data de sua emissão, será de R$ 800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais) que correspondem a 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários na Data de Emissão das Debêntures, sendo certo que o valor total da CCI poderá ser aumentado até o montante máximo de R$ 960.000.000,00 (novecentos e sessenta milhões de reais), conforme definição após o Procedimento de *Bookbuilding,* em virtude do exercício parcial da Opção de Lote Adicional.

As Debêntures serão emitidas na forma nominativa, não havendo emissão de certificados representativos de debêntures.

As Debêntures serão subscritas em data anterior à data de emissão dos CRI.

Sem prejuízo às hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado conforme constantes do item “Liquidação do Patrimônio Separado” na seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta” na página 59 deste Prospecto, haverá o Resgate Antecipado dos CRI na ocorrência (i) da declaração de vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 8 da Escritura de Emissão de Debêntures e (ii) do resgate antecipado das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.

Vencimento Antecipado das Debêntures

Sujeito ao disposto neste item, a Debenturista deverá declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pela Companhia e/ou pela Fiadora, dos valores devidos nos termos previstos abaixo, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos abaixo, e observados, quando expressamente indicados abaixo, os respectivos prazos de cura (cada um, um "**Evento de Inadimplemento**").

Constitui evento de inadimplemento que acarreta o vencimento automático das obrigações decorrentes das Debêntures ("**Eventos de Inadimplemento Automático**"), independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, aplicando-se o disposto abaixo, a ocorrência de qualquer um dos eventos descritos abaixo:

(i) inadimplemento, pela Companhia e/ou pela Fiadora, de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures, aos Documentos da Operação e/ou aos CRI, na respectiva data de pagamento, não sanado no prazo de 1 (um) Dia Útil contado da data do respectivo inadimplemento;

(ii) questionamento judicial pela Companhia pela Fiadora, seus Representantes, Controladoras, Controladas e/ou Coligadas (incluindo seus respectivos representantes), da validade ou exequibilidade da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, bem como de quaisquer das obrigações estabelecidas por referidos instrumentos;

(iii) na hipótese da legalidade ou exequibilidade de qualquer das disposições dos Documentos da Operação ser questionada administrativamente, judicialmente ou em sede arbitral por qualquer pessoa que não as previstas na alínea (ii) acima, não sanada, ainda que em sede de decisão liminar, no prazo de 30 (trinta) dias;

(iv) sejam reconhecidas ou declaradas a inexistência, invalidade, nulidade, ineficácia ou inexigibilidade de qualquer dos Documentos da Operação, declarada em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa ou decisão interlocutória, de exequibilidade imediata;

(v) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Companhia e/ou pela Fiadora, de qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou dos demais Documentos da Operação, exceto se previamente autorizado pela Debenturista;

(vi) a ocorrência de: (a) extinção, liquidação, dissolução, insolvência da Companhia e/ou da Fiadora e/ou de qualquer de suas Controladoras, Controladas e/ou Coligadas; (b) pedido de autofalência formulado pela Companhia e/ou pela Fiadora e/ou por qualquer de suas Controladoras, Controladas e/ou Coligadas; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Companhia e/ou da Fiadora e/ou de qualquer de suas Controladoras, Controladas e/ou Coligadas não elidido no prazo legal; (d) decretação de falência da Companhia e/ou da Fiadora e/ou de qualquer de suas Controladoras, Controladas e/ou Coligadas; (e) proposta, a qualquer credor ou classe de credores, de plano de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Companhia e/ou da Fiadora e/ou de qualquer de suas Controladoras, Controladas e/ou Coligadas, independentemente do deferimento ou homologação do respectivo pedido; ou requerimento, pela Companhia e/ou pela Fiadora e/ou por qualquer de suas Controladoras, Controladas e/ou Coligadas, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; ou, ainda; (f) qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei, requerido pela ou decretado contra a Companhia, a Fiadora e/ou qualquer de suas Controladoras, Controladas e/ou Coligadas;



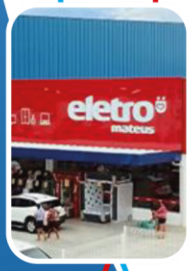
(vii) cisão, incorporação, incorporação de ações, fusão, venda ou qualquer outra forma de reorganização societária da Companhia e/ou da Fiadora e/ou suas Controladoras, Controladas e/ou Coligadas que resulte em mudança ou transferência de controle acionário direto ou indireto da Emissora e/ou da Fiadora, exceto se (1) realizada exclusivamente entre sociedades pertencentes ao grupo econômico da Companhia e/ou da Fiadora e desde que a Companhia e/ou a Fiadora não sejam incorporadas e/ou cindidas, e conforme o caso, permaneçam como Controladoras (diretas ou indiretas) de eventual sociedade resultante; ou (2) obtida anuência prévia dos titulares de CRI e da Securitizadora;



(viii) transformação da forma societária da Companhia de modo que a Companhia deixe de ser uma sociedade por ações, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(ix) vencimento antecipado ou inadimplemento de qualquer dívida ou obrigação pecuniária da Companhia e/ou da Fiadora, no Brasil ou no exterior, em valor individual ou agregado superior a R$ 74.000.000,00 (setenta e quatro milhões de reais), ou seu valor equivalente em outras moedas;

(x) protesto de títulos em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 74.000.000,00 (setenta e quatro milhões de reais) contra a Companhia e/ou a Fiadora, ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis tiver sido validamente comprovado que o(s) protesto(s) foi(ram) cancelado(s) ou suspenso(s);



(xi) inadimplemento de qualquer decisão judicial, administrativa e/ou de qualquer decisão arbitral, com exigibilidade imediata, contra a Companhia e/ou Fiadora, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 74.000.000,00 (setenta e quatro milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas;

(xii) alienação ou cessão de ativos da Companhia e/ou da Fiadora (a) em montante individual ou agregado superior a R$ 74.000.000,00 (setenta e quatro milhões de reais), ou seu valor equivalente em outras moedas, exceto se reaplicados em atividades englobadas no curso ordinário dos nos negócios da Companhia e/ou da Fiadora, conforme descritos no seu, respectivo, estatuto social na presente data e (b) não aprovados pelos Titulares de CRI;

(xiii) distribuição e/ou pagamento, pela Companhia e/ou pela Fiadora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos seus acionistas, caso a Companhia e/ou a Fiadora estejam em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais Documentos da Operação, exceto pelos dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;

(xiv) redução de capital social da Companhia e/ou da Fiadora, exceto se previamente autorizado pela Securitizadora agindo em nome dos Titulares de CRI, ou nos casos de redução de capital realizada com o objetivo de absorver prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações;

(xv) concessão de mútuos, adiantamentos ou quaisquer espécies de empréstimos pela Companhia e/ou pela Fiadora a qualquer outra sociedade que não seja integrante do seu grupo econômico, exceto (a) em benefício de suas Controladas, no curso ordinário dos negócios e desde que tais mútuos tenham vencimento posterior à presente Emissão; ou (b) se previamente autorizada pelos Titulares dos CRI;

(xvi) caso sejam realizadas, sem a autorização dos Titulares de CRI reunidos em assembleia Geral de Titulares de CRI, quaisquer alterações na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação por suas respectivas partes, exceto pelas alterações expressamente permitidas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação;

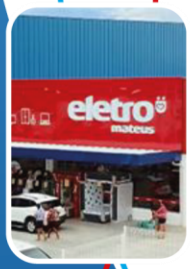
(xvii) alteração do objeto social da Companhia e/ou da Fiadora, conforme disposto em seu estatuto social, conforme o caso, vigente nesta data, que resulte em alteração da atividade principal da Companhia e/ou da Fiadora, conforme aplicável; e

(xviii) destinação dos recursos diversa daquela disposta na Cláusula 5 da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou não utilização dos recursos.

Constitui Evento de Inadimplemento não automático ("**Eventos de Inadimplemento Não Automático**" e, quando em conjunto com os Eventos de Inadimplemento Automático, "**Eventos de Inadimplemento**") que pode acarretar o vencimento não automático das obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o disposto abaixo, a ocorrência de qualquer um dos eventos previstos em lei e/ou de qualquer um dos eventos descritos abaixo:







(i) inadimplemento, pela Companhia e/ou pela Fiadora, de obrigação não pecuniária prevista na Escritura de Emissão de Debêntures ou nos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contado da data do respectivo inadimplemento, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico ou para qualquer dos demais Eventos de Inadimplemento;

(ii) comprovação de que qualquer das declarações e garantias prestadas pela Companhia, pela Fiadora, bem como por seus respectivos Representantes, na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais Documentos da Operação sejam falsas, incorretas, inconsistentes, insuficientes (em qualquer aspecto relevante) ou enganosas;

(iii) ocorrência de arresto, sequestro ou penhora de bens da Companhia e/ou da Fiadora, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$ 74.000.000,00 (setenta e quatro milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas;

(iv) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, alvarás e licenças, inclusive as ambientais, consideradas relevantes para a manutenção das atividades desenvolvidas pela Companhia e/ou pela Fiadora, parcial ou integralmente, exceto se, (a) antes da licença, autorização, permissão ou alvará deixe de ser válida eficaz ou vigente seja solicitada a respectiva renovação nos termos da legislação vigente; ou (b) no prazo de 60 (sessenta) dias contados do evento em que a licença, autorização, permissão ou alvará deixe de ser válida, eficaz ou vigente, a Companhia e/ou a Fiadora, conforme o caso, comprovem a existência de um provimento jurisdicional ou ato administrativo que autorize a regular manutenção das atividades da Companhia e/ou da Fiadora até a obtenção de tal licença, autorização, permissão ou alvará;

(v) inobservância das Leis Ambientais, conforme (a) verificado por decisão administrativa não judicializada ou existência de sentença condenatória de 1ª (primeira) instância contra a Companhia, a Fiadora, seus respectivos Representantes, Controladoras, Controladas e/ou Coligadas (incluindo seus respectivos representantes), em razão de tal inobservância ou incentivo; ou (b) haja inclusão da Companhia, da Fiadora, suas respectivas, Controladas, Controladoras, Coligadas e/ou Representantes em qualquer espécie de lista oficial emitida por órgão governamental brasileiro de sociedades que descumpram Leis Socioambientais;

(vi) descumprimento pela Companhia, pela Fiadora, seus Representantes, Controladoras, Controladas e/ou Coligadas (incluindo seus respectivos representantes), conforme aplicável, da Legislação de Proteção Social;

(vii) violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório das Leis Anticorrupção pela Companhia, pela Fiadora, e seus respectivos Representantes, Controladores, Controladas e/ou Coligadas (incluindo seus respectivos representantes), materializada seja em um procedimento administrativo ou judicial, na instauração de um inquérito, no oferecimento ou recebimento de denúncia ou em despacho ou decisão administrativa ou judicial;

(viii) desapropriação, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda, da Companhia, da Fiadora e/ou das suas, respectivas, Controladas e/ou Controladoras, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou de mais do que R$ 74.000.000,00 (setenta e quatro milhões de reais) de seus ativos permanentes nessa data; e

(ix) não observância, pela Fiadora, dos dois seguintes índices financeiros abaixo indicados, calculados pela Fiadora e verificados trimestralmente pelo Agente Fiduciário, com base nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Fiadora, divulgadas regularmente pela Companhia, sendo que a primeira verificação pelo Agente Fiduciário ocorrerá com relação à apuração relativa às demonstrações financeiras de 31 de março de 2022 e deverá ser acompanhada até a Data de Vencimento. Os Índices Financeiros deverão ser calculados pela Fiadora em até 60 (sessenta) dias a contar do encerramento de cada trimestre e em até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social ("**Índices Financeiros**") para fins de envio ao Agente Fiduciário, e serão obtidos:

(a) pela razão entre Dívida Líquida e EBITDA, que deverá resultar em um quociente igual ou menor a 2,50 (dois inteiros e cinquenta centésimos); ou

(b) pela razão entre EBITDA e Despesas Financeiras que deverá resultar em um quociente maior ou igual a 2,25 (dois inteiros e vinte e cinco centésimos).

onde:

"**Dívida**": significa o somatório da rubrica de empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos, incluídos os títulos descontados com regresso, os saldos de crédito cedidos junto à instituições financeiras oriundos de antecipação de recebíveis de cartão de crédito, as fianças e avais prestados em benefício de terceiros, compor e outros mecanismos análogos de financiamento via fornecedores, os valores referentes às ações resgatáveis, dívidas relacionadas a aquisições imobiliárias e de empresas, arrendamento mercantil/leasing financeiro e os títulos de renda fixa não conversíveis frutos de emissão pública ou privada, nos mercados local ou internacional, excluindo-se os efeitos do IFRS 16. Inclui também os passivos decorrentes de instrumentos financeiros (derivativos), sendo este considerado sobre os números auditados e consolidados da Fiadora;

"**Dívida Líquida**": significa a subtração do valor da Dívida pelas disponibilidades em caixa, aplicações financeiras e ativos decorrentes de instrumentos financeiros (derivativos), sendo este considerado sobre os números auditados e consolidados da Fiadora;

"**EBITDA**": significa o resultado relativo antes do imposto de renda e contribuição social, da depreciação e amortização, do resultado financeiro, do Resultado Não Operacional, da equivalência patrimonial e da participação de acionistas minoritários e decrescido do eventual saldo de recebíveis vencidos acima de 180 dias e não provisionados, sendo este, considerado sobre os números auditados e consolidados da Fiadora, excluindo-se os efeitos do IFRS 16;

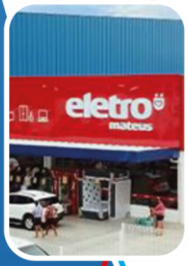
"**Resultado Não Operacional**": significa o resultado da venda de ativos; *impairment*, despesas pontuais de reestruturação e todo e qualquer receita não recorrente e/ou condizente com a operação de varejo da Fiadora, sendo este considerado sobre os números auditados e consolidados da Fiadora;

"**Despesas Financeiras**": significa o somatório dos juros sobre dívidas financeiras, mútuos, títulos e valores mobiliários, com antecipação de recebíveis inclusos os de cartão de crédito, deságio na cessão de direitos creditórios, custos de estruturação de operações bancárias ou de mercado de capitais, variações monetárias e cambiais passivas, despesas relacionadas a hedge/derivativos, excluindo juros sobre capital próprio, sendo este considerado sobre os números auditados e consolidados da Fiadora, excluindo-se os efeitos do IFRS 16.

Os Índices Financeiros serão calculados com base nas demonstrações financeiras auditadas da Fiadora, auditadas por empresa de auditoria independente registrada na CVM, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil em vigor na Data de Emissão. Caso tais práticas sejam alteradas após a Data de Emissão, tais Índices Financeiros deverão continuar sendo calculados de acordo com as práticas contábeis em vigor na Data de Emissão, conforme as definições mencionadas neste item (ix).







Os valores constantes acima deverão ser atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("**IGP-M/FGV**"). Caso a Companhia e/ou a Fiadora assumam qualquer dívida cujos parâmetros de hipóteses de vencimento antecipado sejam inferiores, cada qual, a R$ 74.000.000,00 (setenta e quatro milhões de reais), tal valor passará a ser automaticamente aplicável à presente Emissão.

Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Automático (observados os respectivos prazos de cura, se houver) previstos acima, as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Não Automático (observados os respectivos prazos de cura, se houver) previstos acima, o Debenturista deverá convocar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, Assembleia Geral de Titulares dos CRI, a se realizar no prazo mínimo previsto no Termo de Securitização. Caso a Assembleia Geral de Titulares dos CRI delibere (observados os quóruns previstos no Termo de Securitização) pelo **não** vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, pelo **não** resgate antecipado dos CRI, o Debenturista deverá formalizar a ata de assembleia geral de Debenturista aprovando a **não** declaração do vencimento antecipado de todas as obrigações da Companhia constantes da Escritura de Emissão de Debêntures.

Caso a Assembleia Geral de Titulares dos CRI mencionada acima: (i) não seja instalada em primeira ou segunda convocação pela total ausência de Titulares do CRI, ou (ii) seja instalada, mas não haja deliberação dos titulares de CRI (observados os quóruns previstos no Termo de Securitização) sobre o **não** vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI, o Debenturista deverá formalizar uma ata de assembleia geral de Debenturista consignando a declaração do vencimento antecipado de todas as obrigações da Companhia constantes das Debêntures.

Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures (tanto o automático, quanto o não automático), a Companhia e/ ou a Fiadora obrigam-se a pagar o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia e/ou pela Fiadora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures ("**Valor Vencimento Antecipado**").

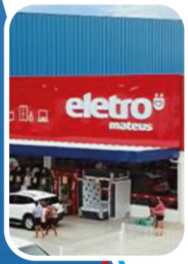
Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures (tanto o automático, quanto o não automático), a Companhia obriga-se a resgatar a totalidade das Debêntures, com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento do Valor Vencimento Antecipado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da declaração do vencimento antecipado mediante comunicação por escrito a ser enviada pelo Debenturista à Companhia, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios.

Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures (tanto o automático, quanto o não automático), os recursos recebidos deverão ser aplicados, na medida em que forem sendo recebidos, na amortização ou, se possível, quitação do saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as obrigações decorrentes das Debêntures, tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem, de tal forma que, uma vez quitados os valores referentes ao primeiro item, os recursos sejam alocados para o item imediatamente seguinte, e assim sucessivamente: (i) quaisquer custos ou despesas devidos pela Companhia nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação (incluindo a remuneração e as despesas incorridas pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário), que não sejam os valores a que se referem os itens "(ii)", "(iii)" e "(iv)"abaixo, com relação às Debêntures; (ii) Encargos Moratórios e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes das Debêntures; (iii) Remuneração das Debêntures; e (iv) Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures;

A Companhia e/ou a Fiadora permanecerão responsáveis pelo saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures que não tiverem sido pagas, conforme o caso, sem prejuízo dos acréscimos de Remuneração das Debêntures, Encargos Moratórios e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures, enquanto não forem pagas, sendo considerada dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo e execução judicial.







Tipos de garantias

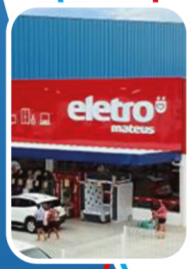
Garantia Fidejussória

A Fiadora, nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão, em caráter irrevogável e irretratável, garantiu e responsabilizou-se, na qualidade de fiadora, devedora solidária junto à Companhia e principal pagadora, na forma do artigo 275 e seguintes, bem como do artigo 818 e seguintes do Código Civil, obrigando-se, ou seus sucessores, a qualquer título pelo fiel e exato cumprimento de todas as obrigações e pelo pagamento integral de todos e quaisquer valores devidos ao Debenturista em relação à dívida representada pelas Debêntures, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento integral do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, da Remuneração, dos Encargos Moratórios, multas, penalidades, despesas e custas devidos pela Companhia, nos termos das Debêntures e da Escritura de Emissão de Debêntures, remuneração e eventuais despesas, bem como, quando houver, gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações judiciais ou medidas extrajudiciais propostas pelo Agente Fiduciário em benefício do Debenturista, desde que, em quaisquer dos casos, as pertinentes despesas sejam devidamente comprovadas ("**Fiança**" e "**Obrigações Garantidas**", respectivamente).

O Agente Fiduciário verificará a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários e da Fiança, tendo em vista que na data de assinatura do Termo de Securitização, a Escritura de Emissão de Debêntures e os Atos Societários não estarão constituídos e exequíveis, uma vez que **(i)** a Escritura de Emissão de Debêntures deverá ser registrada nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Luis, estado do Maranhão e da cidade de São Paulo, estado de São Paulo ("**RTDs**") e na JUCEMA, sendo certo que os protocolos deverão ser realizados perante os RTDs e a JUCEMA, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de celebração da Escritura de Emissão de Debêntures; **(ii)** o "Livro de Registro de Debêntures Nominativas", no qual constarão as condições essenciais da Emissão das Debêntures em favor da Securitizadora, deverá ser registrado na JUCEMA, de forma que a Devedora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Integralização das Debêntures protocolar o "Livro de Registro de Debêntures Nominativas" perante a JUCEMA e, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do efetivo registro do "Livro de Registro de Debêntures Nominativas", enviar a Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, cópia do registro da titularidade das Debêntures pela Securitizadora devidamente lavrado no respectivo livro; **(iii)** os Atos Societários que aprovam, respectivamente, a emissão das Debêntures e a outorga da Fiança serão arquivados na JUCEMA e publicados no jornal "Jornal Pequeno", de forma que a Devedora compromete a enviar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, 1 (uma) cópia eletrônica (formato PDF) dos Atos Societários arquivados na JUCEMA, contendo a chancela digital de inscrição na JUCEMA, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da obtenção do referido registro. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto das garantias na data de assinatura do Termo de Securitização, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão caso as condições acima não sejam implementadas. Adicionalmente, tendo em vista que a Fiança não é um bem dado em garantia, não há que se falar em avaliação de bens dados em garantia e/ou laudo de avaliação. Por fim, a emissão contará com obrigação trimestral de verificação de índices financeiros da Fiadora pelo Agente Fiduciário, na forma da Cláusula 8.1.2 alínea (ix) da Escritura de Emissão de Debêntures.







Procedimentos de cobrança e pagamento pelo Agente Fiduciário e de outros prestadores de serviço em relação a inadimplências, perdas, falências, recuperação

As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora caberá à Emissora.

Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e do artigo 28 da Medida Provisória 1.103, no caso de inadimplemento de quaisquer condições da emissão, caso Emissora não faça, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI.

Prestação de serviços de consultoria especializada, gestão, custódia e cobrança de créditos inadimplidos

No âmbito da Emissão e da Oferta, não será contratado prestador de serviços de consultoria especializada, gestão, custódia e cobrança de créditos inadimplidos, razão pela qual não consta do presente Prospecto descrição dos procedimentos adotados pela Emissora para verificar o cumprimento das obrigações de tais prestadores de serviços.

Assim, em caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, a Emissora ou o Agente Fiduciário poderão promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que os Titulares dos CRI entenderem cabíveis.

Procedimentos para recebimento e cobrança dos Créditos Imobiliários e segregação dos valores recebidos quando da liquidação dos Créditos Imobiliários

A cobrança dos Créditos Imobiliários será realizada pela Emissora em observância às disposições estabelecidas no Termo de Securitização.

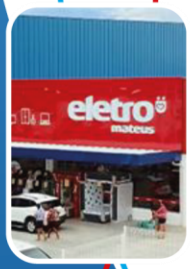
A arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: (i) controlar a evolução dos Créditos Imobiliários; (ii) controlar o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários, inclusive a título de resgate antecipado ou vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, deles dando quitação; e (iii) proceder à administração e alocação dos recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado.

De acordo com o Termo de Securitização, foram instituídos o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários, na forma dos artigos 24 e seguintes da Medida Provisória 1.103. Destacam-se do patrimônio da Emissora e constituem o Patrimônio Separado, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais.

O Patrimônio Separado será liquidado na forma descrita na subseção “Liquidação do Patrimônio Separado”, na seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta” na página 59 deste Prospecto.







Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento

Nos últimos 3 anos a Securitizadora emitiu 180 Certificado de Recebíveis Imobiliários, desse total, foram resgatadas antecipadamente 21 emissões e foram emitidos 15 Certificado de Recebíveis do Agronegócio, nenhuma delas foram resgatadas antecipadamente.

As Debêntures foram emitidas pela Devedora especificamente no âmbito da Oferta. Não obstante, em 27 de novembro de 2019, a Devedora realizou o resgate antecipado das debêntures integrantes de sua 1ª (primeira) emissão, as quais foram objeto de distribuição pública, com esforços restritos, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor, no montante total de R$25.038.518,72 (vinte e cinco milhões, trinta e oito mil, quinhentos e dezoito reais e setenta e dois centavos). Referido resgate antecipado foi realizado com os recursos decorrentes da integralização das debêntures integrantes da 2ª (segunda) emissão da Devedora, objetivando o alongamento do perfil da dívida da Devedora e a redução das taxas de juros devidas pela Devedora. Essas são as únicas informações estatísticas sobre pré-pagamento de direitos creditórios decorrentes de dívidas da Devedora compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, não havendo qualquer histórico adicional de inadimplemento ou perdas, pela Devedora, de quaisquer créditos de mesma natureza dos Créditos Imobiliários e/ou com perfil de prazo similar ao dos Créditos Imobiliários.

Nível de concentração dos Créditos Imobiliários

Os Créditos Imobiliários são devidos unicamente pela Devedora, possuindo, dessa forma, concentração de 100% (cem por cento) num único devedor.

Taxa de desconto na aquisição dos Créditos Imobiliários

Não serão praticadas taxas de desconto pela Emissora na aquisição dos Créditos Imobiliários.

Possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos

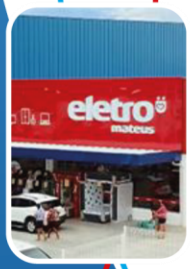
Nos termos do item 1.7 do Anexo III-A da Instrução CVM 400, não há a possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos, de modo que não é aplicável a indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre a regularidade dos fluxos de pagamentos a serem distribuídos aos titulares dos valores mobiliários ofertados.

Procedimento de Cobrança

A Emissora é a responsável pela emissão dos CRI da presente Emissão e pela administração do Patrimônio Separado, conforme descrito no Termo de Securitização. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplência, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora caberá à Emissora.

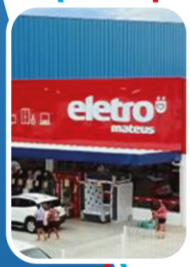








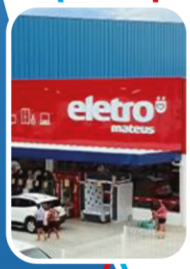




(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)







FATORES DE RISCO

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

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

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

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

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

Os fatores de risco relacionados à Emissora, suas Controladoras, seus acionistas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu formulário de referência nos itens “4.1. Descrição dos Fatores de Risco” e “4.2. Descrição dos Principais Riscos de Mercado”, incorporados por referência a este Prospecto Preliminar.

1. RISCOS DA OPERAÇÃO

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 através de contratos públicos ou privados, tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange 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**.**

Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos e títulos de crédito, tendo por diretrizes a legislação em vigor.

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perdas 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.

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

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto a securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente.

O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários.

Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora e/ou pela Fiadora, na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora e/ou da Fiadora não terão qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos.

Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em assembleia, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares dos CRI.

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



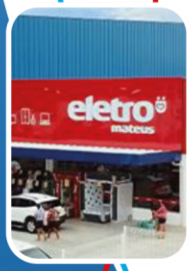
A Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI, caso a Emissora não faça, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e do artigo 28 da Medida Provisória 11.103, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, em caso de necessidade.

A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário dos CRI, conforme aplicável, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI.



Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Risco de pagamento das despesas pela Devedora e/ou pela Fiadora



Nos termos do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures, despesas relacionadas às Debêntures, à Oferta e à Emissão, se incorridas, serão de responsabilidade da Devedora, sendo que serão arcadas pelos recursos constantes do Fundo de Despesas, que deverá ser recomposto pela Devedora durante o prazo de emissão, de modo que nunca faltem recursos suficientes para honrar com as despesas. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas. Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

Desta forma, caso a Devedora e/ou a Fiadora não realizem o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso estes não sejam suficientes, pelos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

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

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

2. RISCOS DOS CRI E DA OFERTA

Riscos relacionados à Tributação dos CRI

Desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. De acordo com a posição da Receita Federal Brasileira, expressa no artigo 55, parágrafo único da Instrução RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, incluindo eventuais contribuições incidentes sobre as movimentações financeiras, ou mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares dos CRI, uma vez que, nos termos previstos no Termo de Securitização, caso a Devedora, a seu exclusivo critério, opte por não acrescer aos pagamentos os novos tributos decorrentes das alterações tributárias, poderá realizar uma oferta de resgate antecipado do CRI, após a qual, estará encerrada a sua responsabilidade pelo *gross-up* dos novos tributos.

Falta de liquidez dos CRI no mercado secundário

O mercado secundário de CRI não é tão ativo como o mercado primário 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 decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento dos CRI.

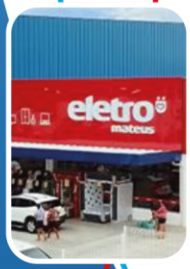
Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o Titular do CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

Quórum de deliberação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais de Titulares dos CRI são aprovadas por maioria simples dos presentes nas respectivas Assembleias Gerais de Titulares dos CRI, e, em certos casos, há a exigência de quórum qualificado, nos termos do Termo de Securitização e da legislação pertinente. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Gerais de Titulares dos CRI poderão ser afetadas negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os titulares dos CRI.







A participação de investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding pode afetar adversamente a formação da taxa de remuneração final dos CRI e poderá resultar na redução da liquidez dos CRI

A Remuneração dos CRI será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*. Nos termos da regulamentação em vigor, serão aceitas no Procedimento de *Bookbuilding* intenções de investimento de Investidores considerados Pessoas Vinculadas, o que poderá impactar adversamente a formação das taxas de remuneração final dos CRI e poderá promover a redução da liquidez esperada dos CRI no mercado secundário.

Caso seja verificado, pelo Coordenador Líder, excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada (sem considerar os CRI objeto de exercício da Opção de Lote Adicional), não será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas e os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento realizadas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, para fins de alocação, mas sem alteração da taxa final de Remuneração dos CRI caso haja Investidores cujas intenções de investimento ou Pedidos de Reserva não estejam incompatíveis com a taxa final de Remuneração dos CRI apurada no Procedimento de *Bookbuilding*, incluindo aqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e, portanto, estejam manifestando adesão à Oferta com determinada taxa de Remuneração dos CRI, observado o disposto no Contrato de Distribuição.

Adicionalmente, a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta pode reduzir a quantidade de CRI para o público investidor em geral, reduzindo a liquidez desses CRI posteriormente no mercado secundário. Os Coordenadores não têm como garantir que o investimento nos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter os CRI que subscreverem e integralizarem fora de circulação, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Os Investidores devem estar cientes de que a participação de Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá impactar adversamente a formação da taxa final de Remuneração dos CRI, inclusive com relação ao disposto acima, e o investimento nos CRI por Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário, o que poderá impactar de forma negativa os Titulares dos CRI caso os mesmos pretendam transferir os CRI no mercado secundário.

Indisponibilidade de Negociação dos CRI no Mercado Secundário até o Encerramento da Oferta

O início da negociação na B3 dos CRI ocorrerá apenas no 1º Dia Útil subsequente à divulgação do Anúncio de Encerramento, conforme a seção "*Cronograma de Etapas da Oferta*" deste Prospecto, observado também o disposto no artigo 48, inciso II, da Instrução CVM 400. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e da Fiadora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora e da Fiadora

As informações do Formulário de Referência da Emissora e da Fiadora não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora e da Fiadora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal dos assessores jurídicos da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no Prospecto e Formulário de Referência da Emissora e da Fiadora com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora e na Fiadora.

Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora e da Fiadora constantes do Prospecto, do Formulário de Referência da Emissora e da Fiadora podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão.

Os CRI poderão ser objeto de Resgate Antecipado Facultativo Total e Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, o que poderá impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário

Conforme descrito no Termo de Securitização, de acordo com informações descritas nas Seções "Resgate Antecipado dos CRI e Oferta de Resgate Antecipado dos CRI Decorrentes do Resgate Antecipado das Debêntures" e "Vencimento Antecipado das Debêntures e Resgate Antecipado dos CRI", nos itens "*Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures*" e "*Resgate Antecipado dos CRI*" nas páginas 47 e 50 deste Prospecto, nos termos do Termo de Securitização, a partir do 7º (sétimo) ano contado da Data de Emissão, poderá haver o Resgate Antecipado Facultativo Total caso a Devedora, a seu exclusivo critério, decida realizar, e independentemente da vontade do Debenturista e, consequentemente, dos titulares dos CRI, o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, com a publicação de comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total ou por meio de tal comunicação de forma individual, dirigida ao Debenturista. Haverá o Resgate Antecipado dos CRI na ocorrência (i) da declaração de vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 8 da Escritura de Emissão das Debêntures e (ii) do resgate antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 7.20 da Escritura de Emissão das Debêntures.

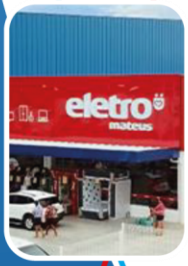
Nesses casos, os Titulares dos CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual aplicação de alíquota do imposto de renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares de CRI, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRI. O Resgate Antecipado dos CRI pode impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio

Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, a ser definido no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou deságio, será o mesmo para todos os CRI que sejam subscritos e integralizados em uma mesma data. Além disso, os CRI, quando de sua negociação em







mercado secundário e, portanto, sem qualquer responsabilidade, controle ou participação da Emissora e/ou dos Coordenadores, 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 Debêntures, 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 Investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares dos CRI.

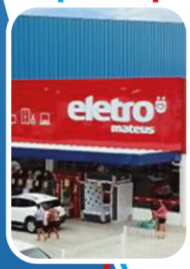
Risco de Declaração inexistência, invalidade, nulidade, ineficácia ou inexigibilidade dos Documentos da Operação

Nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, é constituído Evento de Inadimplemento Automático a declaração de inexistência, invalidade, nulidade, ineficácia ou inexigibilidade dos Documentos da Operação com base em uma sentença transitada ou decisão arbitral de exigibilidade imediata. Deste modo, na eventual hipótese dos Documentos da Operação terem sua nulidade ou anulabilidade declarada, com base em uma sentença judicial ou decisão arbitral final, imediatamente exigível, o fluxo de pagamento dos CRI poderá ser interrompido e, consequente, os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI.

Risco de não cumprimento de condições precedentes







O Contrato de Distribuição prevê diversas condições precedentes que devem ser satisfeitas antes da concessão de registro da Oferta pela CVM para a realização da distribuição dos CRI. Na hipótese do não atendimento de tais condições precedentes, os Coordenadores poderão decidir pela continuidade ou não da Oferta. Caso os Coordenadores decidam 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, observado o disposto no artigo 19 da Instrução CVM 400. Em caso de cancelamento da Oferta, todos os Pedidos de Reserva e intenções de investimentos serão automaticamente cancelados e a Emissora, a Devedora e os Coordenadores não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores.

Risco de auditoria legal com escopo limitado

A auditoria legal está sendo conduzida por escritórios especializados e terá escopo limitado à Devedora, à Fiadora e à Emissora. A auditoria legal está sendo realizada com base nos documentos por eles disponibilizados, visando a: **(i)** identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos representantes da Devedora, da Fiadora e da Emissora para celebrar os Documentos da Operação; **(ii)** analisar os respectivos documentos societários da Devedora, da Fiadora e da Emissora necessários para a celebração dos Documentos da Operação; **(iii)** analisar os principais contratos financeiros da Devedora e da Fiadora para mapear a eventual necessidade de autorização prévia dos credores dos contratos previamente constituídos; e **(iv)** analisar as contingências relevantes e as principais certidões expedidas em nome da Devedora, da Fiadora e da Emissora. Caso tivesse sido realizado um procedimento mais amplo de auditoria legal, poderiam ter sido detectadas contingências referentes à Devedora, à Fiadora e à Emissora que podem, eventualmente, trazer prejuízos aos investidores.

3. RISCOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DAS DEBÊNTURES

Possibilidade de ausência de registro da Escritura de Emissão de Debêntures perante os Cartórios de RTD

Nos termos do artigo 129 incisos 3º, da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973 ("**Lei de Registros Públicos**"), a garantia fidejussória, em geral, formalizada por instrumento particular, seja qual for a natureza do compromisso por ela abonado, quando registrada perante os Registros de Títulos e Documentos competentes, conforme artigo 132, inciso II, possui validade e oponibilidade contra terceiros.

Caso a Escritura de Emissão de Debêntures, por qualquer razão, não seja registrada nos Cartórios de RTD competentes, a Fiança prestada pela Fiadora não produzirá efeitos contra terceiros, incluindo credores, o que poderá acarretar um impacto negativo relevante ao Debenturista e, consequentemente, aos Titulares dos CRI.

Os Créditos Imobiliários contam com Fiança da Fiadora e, na ocorrência de inadimplemento das obrigações assumidas pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, o pagamento dos valores devidos pela Fiadora em função da prestação da Fiança pode ser afetado pela eventual falta de capacidade econômico-financeira da Fiadora.

Os Créditos Imobiliários contarão com Fiança prestada pela Fiadora. Na ocorrência de inadimplemento das obrigações assumidas pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a cobrança de valores devidos pela Fiadora em função da prestação de Fiança poderá ser afetada pela eventual falta de capacidade econômica e financeira da Fiadora. Na eventual ocorrência de vencimento antecipado das obrigações assumidas pela Devedora no âmbito das Debêntures, não há como assegurar o sucesso na excussão da Fiança, ou que o produto da excussão da Fiança será suficiente para quitar integralmente todas as Obrigações Garantidas Dessa forma, não há como garantir que os Titulares dos CRI receberão a totalidade ou mesmo parte dos seus créditos.

O risco de crédito da Devedora e/ou da Fiadora e a inadimplência dos Créditos Imobiliários podem afetar adversamente os CRI

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão de CRI depende do adimplemento, pela Devedora e/ou pela Fiadora, das Debêntures. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo, pelos Titulares dos CRI, dos montantes devidos dependerá do adimplemento das Debêntures, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e/ou excussão da Fiança serão bem-sucedidos, e mesmo no caso dos procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial terem um resultado positivo, não há garantia que a excussão da garantia será suficiente para a integral quitação dos valores devidos pela Devedora sob e de acordo com os Créditos Imobiliários. Portanto, uma vez que o pagamento da Remuneração e da Amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora e/ou pela Fiadora, das Debêntures, a ocorrência de eventos internos e externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e/ou da Fiadora e suas respectivas capacidades 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.





A subscrição e integralização das Debêntures e o pagamento do Valor da Integralização das Debêntures dependem da implementação de condições precedentes, estabelecidas nos Documentos da Operação, que podem não se verificar

O pagamento do Valor da Integralização das Debêntures somente será realizado pela Emissora após o atendimento das condições precedentes previstas nos Documentos da Operação. A não verificação total das condições precedentes poderá impedir o pagamento do Valor da Integralização das Debêntures, com impacto aos Titulares dos CRI, tendo em vista que o lastro dos CRI estará comprometido.



Risco de Concentração e efeitos adversos na Remuneração e Amortização

Os Créditos Imobiliários são devidos, em sua totalidade, pela Devedora e/ou pela *Fiadora*. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora e na *Fiadora*, sendo que todos os fatores de risco aplicáveis a elas, a seus setores de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que elas estão inseridas são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, a Amortização e a Remuneração dos CRI.

Risco de Vencimento Antecipado ou Resgate Antecipado dos Créditos Imobiliários

A Emissora será responsável pela cobrança dos Créditos Imobiliários, conforme descrito no Termo de Securitização. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e do artigo 28 da Medida Provisória 11.103, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, caso a Emissora não faça, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, e pagamento antecipado dos CRI, conforme procedimentos previstos no Termo de Securitização.

Nesse caso, poderia não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para a quitação das obrigações perante os Titulares dos CRI. Consequentemente, os Titulares dos CRI poderão sofrer perdas financeiras em decorrência de tais eventos, inclusive por tributação, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e (iii) 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 na Data de Vencimento dos CRI.

Na ocorrência de Resgate Antecipado Total das Debêntures ou verificação um dos Eventos de Inadimplemento das Debêntures, seja de forma automática ou não-automática, conforme disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, tal situação acarretará em redução do horizonte original de investimento esperado pelos Titulares dos CRI, afetando a expectativa de retorno do Titulares do CRI.

Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos do Parágrafo Único do Artigo 12 da Lei 9.514/1997, 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. No entanto, o capital social da Emissora era, na data base de 24 de maio de 2022, de R$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), que corresponde à pouco mais de (i) 0,05% (cinco centésimos por cento) do total da Emissão, considerando o volume de R$ 800.000.000,00 e (ii) 0,042% (quarenta e dois centésimos por cento) do total da Emissão, considerando o volume adicional de R$ 960.000.000,00. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI.

A Oferta não é adequada aos Investidores Profissionais ou Investidores Qualificados que (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr risco de crédito corporativo da Devedora e do seu setor de atuação

Os Investidores Profissionais e os Investidores Qualificados 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, a Devedora, a Fiadora, suas atividades e situação financeira, tendo em vista que não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores qualificados.

Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários

A CCI representa os Créditos Imobiliários, oriundos das Debêntures. Problemas na originação e na formalização dos Créditos Imobiliários podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, causando prejuízos aos Titulares dos CRI. Falhas na constituição ou formalização da Escritura de Emissão de Debêntures ou da CCI, bem como a impossibilidade de execução específica de referidos títulos e dos Créditos Imobiliários, caso necessária, também podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Risco de indisponibilidade do IPCA

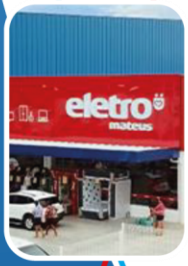
Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas no Termo de Securitização, o IPCA não estiver disponível, o IPCA deverá ser substituído pelo devido substituto legal. Caso não exista um substitutivo legal para o IPCA, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia de Titulares de CRI para definir, de comum acordo com a Devedora, o novo parâmetro a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época. Caso não haja acordo sobre a taxa substitutiva ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, haverá o cancelamento e resgate dos CRI. O Investidor deverá considerar também essa possibilidade de resgate como fator que poderá afetar suas decisões de investimento. Na hipótese da realização do resgate antecipado em decorrência da indisponibilidade do IPCA, o Investidor terá seu horizonte de investimento reduzido e, consequentemente, poderá sofrer perda financeira inclusive em decorrência de impactos tributários.

Risco de utilização do IPCA projetado e indisponibilidade do IPCA

Caso o valor do número-índice do IPCA divulgado no mês de atualização, referente ao mês anterior ao mês de atualização não esteja disponível, será utilizado o último IPCA divulgado. Caso seja utilizado o último IPCA divulgado para fins de cálculo da Atualização Monetária da Debêntures, o mesmo será aplicado para no cálculo da Atualização Monetária dos CRI, conforme descrito na Atualização Monetária acima, mesmo que a divulgação do NIk ocorra entre os dois eventos, sendo que não será devida nenhuma compensação entre a Emissora e os Titulares de CRI neste caso e quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável, o que pode afetar negativamente o rendimento dos CRI e deve ser considerado pelos Investidores na sua decisão de investimento.







Ainda, se, quando do cálculo da Atualização Monetária prevista no Termo de Securitização, o IPCA não estiver disponível, o IPCA deverá ser substituído pelo devido substituto legal. Caso não exista um substitutivo legal para o IPCA, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI para definir, de comum acordo com a Emissora e a Devedora, o novo parâmetro de Atualização Monetária, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Atualização Monetária e da Remuneração dos CRI e deverá ser aprovado pelos Investidores. Caso não haja acordo sobre o índice substitutivo ou em caso de não ser realizada a Assembleia Geral de Titulares de CRI, haverá o resgate antecipado total dos CRI. O Investidor deverá considerar também essa possibilidade de resgate como fator que poderá afetar suas decisões de investimento. Na hipótese da realização do resgate antecipado em decorrência da indisponibilidade do IPCA, o Investidor terá seu horizonte de investimento reduzido e, consequentemente, poderá sofrer perda financeira inclusive em decorrência de impactos tributários."

Ausência de Coobrigação da Emissora

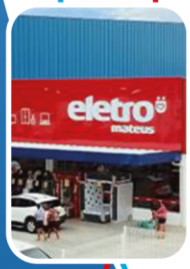
O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não contam com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas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

Os CRI são lastreados em Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures.

Os CRI têm seu lastro nos Créditos Imobiliários, os quais são oriundos das Debêntures emitidas pela Devedora, cujo valor, por lei, deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos Titulares de CRI durante todo o prazo de Emissão. Não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento em seu fluxo de pagamento por parte da Devedora e/ou da Fiadora, caso em que os titulares poderão ser negativamente afetados, quer seja por atrasos no recebimento de recursos devidos para a Emissora ou mesmo pela dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte da Devedora e/ou da Fiadora.







Inexistência de Garantia Real

Conforme descrito no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, os CRI e os Crédito Imobiliários não contam com garantia real, sendo sua única garantia a Fiança prestada pela Fiadora. Por tal motivo, os Créditos Imobiliários possuem natureza quirografária, não gozando de prioridade especial tanto em relação a credores da Devedora quanto a credores da Fiadora. Assim, na hipótese de a Devedora e/ou a Fiadora deixarem de arcar com suas obrigações descritas na Escritura de Emissão de Debêntures, os Titulares de CRI não gozarão de garantia sobre bens específicos da Devedora e da Fiadora, devendo valer-se de processo de execução convencional para acessar o patrimônio da Devedora e/ou da Fiadora a fim de satisfazer seus créditos. Ainda, na hipótese de insolvência, recuperação judicial e/ou falência ou ainda qualquer hipótese envolvendo concurso de credores da Devedora e/ou da Fiadora, os Créditos Imobiliários não gozarão de qualquer prioridade, o que pode prejudicar os Titulares dos CRI.

Risco relativo à destinação de recursos para empreendimentos lastro sem "Habite-se"

Conforme previsto na Escritura de Emissão das Debêntures, a Devedora está obrigada a promover a destinação dos recursos obtidos com a integralização dos CRI nos Empreendimentos Lastro nos termos previstos na Escritura de Emissão das Debêntures, até a data de vencimento dos CRI ou até a destinação da totalidade dos recursos, o que ocorrer primeiro. Caso algum Empreendimento Lastro não possua habite-se, a destinação de recursos para tal Empreendimento Lastro poderia ser dificultada ou mesmo tornar-se impossível, podendo levar ao vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente dos CRI, impactando de forma negativa os titulares dos CRI.

4. RISCOS RELACIONADOS À DEVEDORA E A FIADORA, CONFORME O CASO, E AO SETOR DE ATUAÇÃO DA DEVEDORA

A Devedora e demais empresas controladas pela Fiadora enfrentam riscos relacionados aos registros, autorizações, licenças e alvarás para a instalação e operação das suas unidades e centros de distribuição

A Devedora e demais empresas controladas pela Fiadora dependem de diversos cadastros e registros perante órgãos da Administração Pública federal, estadual e municipal. A Devedora e demais empresas controladas pela Fiadora também enfrentam riscos relativos às licenças para instalação e operação das

unidades e dos centros de distribuição, incluindo Autos de Vistoria do Corpo de Bombeiros ("**AVCB**"), Alvarás de Licença de Uso e Funcionamento ("**ALUF**"), licenças ambientais, alvarás sanitários, Autorização de Funcionamento de Empresa perante a Agência Nacional de Vigilância Sanitária ("**AFE**" e "**ANVISA**", respectivamente), registro perante o Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento ("**MAPA**"), registro perante a Secretaria Municipal de Agricultura, Pesca e Abastecimento, registro perante Conselhos Profissionais, entre outros. Inclusive, as Autorizações de Funcionamento de Empresa ("**AFE**") para os centros de distribuição encontram-se pendente de emissão pela ANVISA.

Por atuarem em um setor sujeito a legislação e regulação extensivas e caracterizado pela necessidade de frequente interação com autoridades governamentais, alterações nas regulamentações aplicáveis às suas atividades e produtos, atrasos dos órgãos governamentais na emissão de licenças de seus estabelecimentos e/ou produtos ou descumprimento alegado ou efetivo de referidas normas podem afetar a Devedora e demais empresas de seu grupo econômico e, consequentemente, a Fiadora de modo adverso e relevante. A Devedora e as demais entidades operacionais de seu grupo econômico estão sujeitas, ainda, à fiscalização ou inspeção dessas entidades em seus estabelecimentos para verificar o cumprimento das normas e regulamentações vigentes.

As licenças possuem prazo de validade e devem ser renovadas de tempos em tempos, com ou sem o pagamento de taxas de renovação. Em razão das dificuldades e lentidão de alguns órgãos administrativos, a Devedora e demais empresas controladas pela Fiadora podem não conseguir obter todas as licenças necessárias, ou ainda não obter as suas renovações de forma tempestiva. Além disso, o cenário de pandemia da COVID-19 pode ter efeitos nos prazos e procedimentos para renovação das licenças.







A não obtenção ou a não renovação das licenças da Devedora e das demais empresas controladas pela Fiadora poderá, caso a caso (i) resultar em autos de infração, (ii) sujeitar a Devedora e a Fiadora ao pagamento de multas, (iii) impedir a Devedora e das demais empresas controladas pela Fiadora de abrir e operar as unidades e os centros de distribuição, (iv) resultar na interdição ou fechamento das unidades e centros de distribuição da Devedora e da Fiadora, (v) expor a Devedora e a Fiadora a riscos adicionais no caso de um acidente de segurança e proteção, ou evento similar, afetar adversamente tal instalação enquanto uma licença estiver pendente; (vi) resultar na aplicação de outras penalidades, tais como advertência e apreensão de produtos, de acordo com a legislação específica aplicável (federal, estadual e municipal); e (vii) expor a Devedora e a Fiadora, bem como os seus representantes, a sanções criminais, em caso de exercício de atividades sem as devidas licenças e autorizações ambientais.

A estratégia de negócios da Devedora e das demais empresas controladas pela Fiadora e, consequentemente, da Fiadora, poderá ser substancialmente e adversamente afetada se não conseguirem abrir e operar novas unidades e novos centros de distribuição, se tiverem que suspender ou fechar algumas de suas unidades ou algum de seus centros de distribuição em consequência da incapacidade da Devedora e das demais empresas controladas pela Fiadora de obter ou renovar as Licenças, ou se um acidente afetar adversamente uma unidade ou um centro de distribuição enquanto estiver com uma licença pendente.

Perdas não cobertas pelos seguros contratados podem resultar em prejuízos, o que poderá gerar efeitos adversos sobre os negócios da Devedora e da Fiadora

A Devedora e a Fiadora não podem garantir que suas coberturas de seguro e/ou as coberturas das outras empresas controladas pela Fiadora estarão disponíveis ou serão suficientes para cobrir quaisquer danos decorrentes de qualquer tipo de sinistro. Além disso, certos tipos de riscos podem não estar cobertos pelas apólices da Devedora e da Fiadora e das demais empresas de seu grupo econômico, tais como acidentes, guerra, força maior ou certas interrupções de negócios, inclusive em decorrência de pandemias. Além disso, a Devedora e a Fiadora não podem garantir que, quando as apólices de seguro atuais expirarem, poderão renová-las em termos favoráveis. Sinistros que não são cobertos pelas apólices da Devedora, da Fiadora e/ou das demais sociedades controladas pela Fiadora, ou a incapacidade de renovação das apólices de seguro podem afetar adversamente e substancialmente a Devedora e a Fiadora. Ainda, no caso dos eventos segurados, a cobertura de apólices de seguro está condicionada ao pagamento do respectivo prêmio. A falha da Devedora e da Fiadora e, conforme o caso, das demais sociedades controladas pela Fiadora em pagar esses prêmios cumulada com a ocorrência de um sinistro poderá colocar a Devedora e a Fiadora em uma situação de risco, dados que danos, mesmo que segurados, não estariam sujeitos à cobertura pelo segurado, o que pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

Capacidade creditícia e operacional da Devedora e/ou da Fiadora

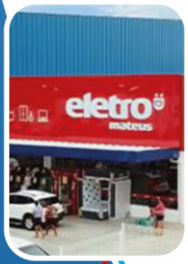
O pagamento dos CRI está sujeito ao desempenho da capacidade creditícia e operacional da Devedora e/ou da Fiadora, sujeitos aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos e ao aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pela Devedora e/ou pela Fiadora e que possam afetar o seu respectivo fluxo de caixa, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pela Devedora e/ou pela Fiadora. Portanto, a inadimplência da Devedora e/ou da Fiadora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

Ainda, a Devedora e a Fiadora são partes e poderão ser partes de processos judiciais, relacionados a questões de natureza cível, fiscal e trabalhista, bem como de processos administrativos, incluindo demandas judiciais e/ou administrativas relacionadas ao seu setor de atuação, sendo que decisões judiciais ou administrativas contrárias aos seus interesses, bem como eventuais multas arbitradas pelo Poder Judiciário, por órgãos do Ministério Público e por quaisquer órgãos da Administração Pública, podem gerar atos de constrição sobre os ativos e/ou recursos da Devedora e/ou da Fiadora (dentre eles, dividendos e juros sobre o capital próprio), o que pode dificultar o cumprimento, pela Devedora e/ou pela Fiadora, de suas obrigações de pagamento no âmbito da CCI. Adicionalmente, decisões contrárias aos interesses da Devedora e/ou da Fiadora, bem como eventuais multas arbitradas pelo Poder Judiciário, por órgãos do Ministério Público e por quaisquer órgãos da Administração Pública, podem afetar seu negócio ou chegar a valores que não sejam suficientemente cobertos pelas suas provisões, o que impactará seu negócio, condição financeira, reputacional e resultados operacionais podendo, inclusive, afetar negativamente a capacidade de pagamento dos CRI.

A Devedora e/ou a Fiadora podem não ser capazes de ampliar a quantidade de lojas físicas







O crescimento da Devedora e da Fiadora está intimamente ligado à capacidade de abertura de novas lojas, desenvolvimento das lojas existentes, bem como identificação e aproveitamento de novas oportunidades de negócios com sucesso. A capacidade da Devedora ou das demais sociedades pertencentes ao seu grupo econômico (e cujo faturamento impacta diretamente a Fiadora) de inaugurar e operar novas lojas com êxito depende de inúmeros fatores. Entre esses fatores se incluem a capacidade de identificar locais apropriados para novas lojas, o que envolve reunir e analisar dados demográficos e de mercado para determinar se há demanda suficiente para seus produtos nos locais escolhidos, bem como a aquisição de imóveis ou a negociação de contratos de locação em termos aceitáveis.

As legislações locais referentes a imóveis, uso do solo, zoneamento, dentre outras, pode vir a restringir a construção ou revitalização dos imóveis em que operam os seus diversos formatos. Ademais, determinadas leis locais que restrinjam as suas operações, bem como alterações urbanísticas ou de infraestrutura nos arredores de nossas lojas existentes ou em processo de planejamento ou construção, podem afetar negativamente a capacidade da Devedora e/ou das demais sociedades pertencentes ao seu grupo econômico (e cujo faturamento impacta diretamente a Fiadora) de abrir novas lojas, renovar, relocalizar ou expandir unidades existentes em certas cidades ou estados, incluindo áreas de mercado em que ainda não possuímos operações. Consequentemente, isso pode afetar adversamente os resultados operacionais da Devedora e/ou da Fiadora, conforme o caso. Precisam também concluir as obras sem atrasos significativos, interrupções ou aumentos dos custos. Pela sua natureza, tais projetos enfrentam riscos associados a atividades de construção, incluindo custos excedentes, escassez de aço, concreto ou outros materiais, escassez de trabalho, disputas legais, imprevistos ambientais ou de engenharia, paradas de trabalho, desastres naturais e a incapacidade de obter seguros a preços razoáveis, sendo que qualquer um deles pode atrasar a construção e resultar em um aumento substancial nos nossos custos para esses projetos.

Além disso, estão suscetíveis a riscos de performance, qualidade de produto e condição financeira das empresas de construção contratadas. Como exemplo, a capacidade das empresas de construção contratadas de prestar serviços e fornecer recursos essenciais, adequada e pontualmente, aos seus projetos imobiliários pode ser afetada se eles estiverem enfrentando restrições financeiras ou momentos de crise financeira ou de redução da atividade econômica em geral. Não há garantia de que a Devedora e/ou as demais sociedades pertencentes ao seu grupo econômico (e cujo faturamento impacta diretamente a Fiadora)não irão se deparar com interrupções em seus serviços no futuro ou que conseguirão substituir, em tempo hábil, tais empresas que não conseguirem atender às suas necessidades, o que poderá afetar negativamente a execução oportuna e bem-sucedida dos seus projetos e, consequentemente, seus resultados operacionais e condição financeira. Também podem sofrer atrasos decorrentes de mudanças na legislação, burocracia governamental, imprevistos ou eventos. A abertura de novas lojas também requer a manutenção de um nível crescente de estoques a um custo aceitável para atender à sua demanda, bem como a contratação, o treinamento e a retenção de pessoal qualificado para as lojas, especialmente em nível gerencial. Caso não sejam capazes de

administrar fatores e incertezas relacionados ao sucesso na abertura de novas lojas, incluindo os impactos da pandemia do COVID 19, seus negócios e o resultado de suas operações poderão ser negativamente afetados, o que consequentemente poderá gerar perdas por parte dos Titulares dos CRI.

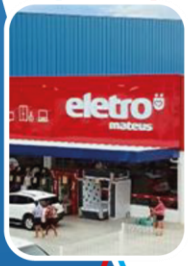
A Devedora e as demais sociedades pertencentes ao seu grupo econômico (e cujo faturamento impacta diretamente a Fiadora) enfrentam concorrência significativa em seus setores de atuação, o que pode afetar negativamente suas participações de mercado e seus lucros líquidos

A Devedora e demais sociedades pertencentes ao seu grupo econômico (e cujo faturamento impacta diretamente a Fiadora) atuam principalmente nos setores de varejo, atacarejos e atacado ("*cash&carry*") de alimentos e de eletrodomésticos. O setor de varejo de alimentos no Brasil, inclusive o segmento de atacado de autosserviço, e o setor de eletrodomésticos são altamente competitivos no Brasil. A Devedora e outras sociedades pertencentes ao seu grupo econômico (e cujo faturamento impacta diretamente a Fiadora) enfrentam concorrência intensa de pequenos varejistas, especificamente daqueles que operam no segmento informal da economia brasileira. Além disso, em seus mercados, a Devedora e outras sociedades pertencentes ao seu grupo econômico (e cujo faturamento impacta diretamente a Fiadora) concorrem nos setores varejista, "atacarejo" de alimentos com várias cadeias de grandes multinacionais de varejo de alimentos, mercadorias gerais e atacado de autosserviço, bem como supermercados locais e mercearias independentes. No setor de eletrodomésticos, também concorre com grandes redes multinacionais e grandes empresas brasileiras especializadas. Caso a Fiadora não seja bem sucedida em posicionar a Devedora e as demais marcas em relação à concorrência, poderá ter sua capacidade financeira afetada e diminuição da sua receita.

O segmento varejista é sensível às reduções do poder de compra do consumidor e ciclos econômicos desfavoráveis







Historicamente, o setor de varejo experimentou períodos de desaquecimento econômico, resultando em uma redução no consumo. O sucesso da atuação no setor de varejo depende de vários fatores relacionados ao consumo e à renda dos consumidores, inclusive das condições dos negócios em geral, da taxa de juros, da inflação, da disponibilidade de crédito ao consumidor, da tributação, da confiança do consumidor nas condições econômicas futuras e dos níveis de emprego e salário. Assim, uma redução na disponibilidade de crédito, bem como uma alteração restritiva nas políticas de crédito da Devedora ou nas de empresas de cartão de crédito, pode afetar negativamente suas vendas, principalmente as de eletrodomésticos.

Condições econômicas desfavoráveis no Brasil ou no mundo refletidas na economia brasileira podem reduzir significativamente o consumo e a disponibilidade de renda, principalmente das classes mais baixas, que têm relativamente menor acesso ao crédito em relação às classes mais altas, condições de refinanciamento de dívida mais restritas e maior sensibilidade a aumentos na taxa de desemprego.

Vale mencionar que a atual situação macroeconômica brasileira, associada à recente pandemia de COVID-19, que levou a um aumento da taxa de desemprego, representam um aumento no risco de inadimplemento dos clientes da Devedora bem como na possibilidade de queda de vendas.

Assim, a redução do poder aquisitivo dos consumidores e condições econômicas adversas podem impactar os resultados da Devedora de forma negativa.

Ainda, tendo em vista que o setor de varejo no Brasil é comumente visto como um setor voltado prioritariamente para o crescimento, o sucesso das atividades da Devedora depende do aumento da taxa de crescimento da população urbana e de seus diferentes níveis de renda. A redução ou desaceleração em tal crescimento poderá impactar negativamente as vendas e o resultado operacional da Devedora, o que poderá impactar negativamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, consequentemente, prejudicar os titulares dos CRI.

A interrupção ou suspensão das atividades dos centros de distribuição do grupo econômico da Fiadora e da Devedora, bem como a eventual incapacidade de expansão, poderá impactar adversamente os negócios e a estratégia de crescimento da Devedora e da Fiadora

Atualmente, o grupo econômico da Fiadora conta com 11 (onze) centros de distribuição localizados nas regiões Norte e Nordeste do Brasil. Todas as mercadorias vendidas pela Devedora e pelas demais controladas da Fiadora são distribuídas por meio desses centros de distribuição. Se a operação normal de um desses centros de distribuição for suspensa ou interrompida por fatores que estão além do controle da Fiadora e da Devedora (i) seja por reduções significativas do uso da infraestrutura de transporte; (ii) por redução do seu funcionamento em decorrência de desastres naturais, incêndios, acidentes, falhas de sistema, greves de funcionários, restrição de circulação de bens e pessoas em decorrência de pandemias (como, por exemplo, a COVID-19) ou quaisquer outras causas inesperadas; ou (iii) por qualquer outro motivo, incêndios, desastres naturais, falta de energia, falha nos sistemas,

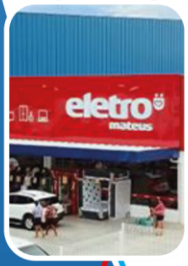
entre outros, a Devedora e as demais controladas da Fiadora somente poderiam realizar a distribuição parcial de nossas mercadorias em tempo hábil, o que geraria um efeito negativo material na situação financeira e resultado operacional da Devedora e da Fiadora, afetando negativamente a capacidade da Devedora e da Fiadora de pagar os valores devidos em relação aos Créditos Imobiliários.

Adicionalmente, a estratégia de crescimento da Devedora e da Fiadora inclui a abertura de novas unidades, além da expansão das atividades de e-commerce, o que pode demandar uma expansão na capacidade dos centros de distribuição ou o estabelecimento de novos centros de distribuição, especialmente devido à necessidade de abastecimento de lojas físicas para atendimento das demandas de compras via e-commerce. Caso a Devedora e a Fiadora não consigam encontrar locais adequados para estabelecer novos centros de distribuição, ou caso não consigam expandir ou integrar centros de distribuição ou adaptar os serviços de operadores logísticos existentes ao seu processo de controle de estoques de maneira eficaz, a Devedora e a Fiadora podem não conseguir entregar estoques às suas lojas em tempo hábil, o que pode ter um impacto adverso em suas vendas, reputação, resultados operacionais e estratégia de crescimento.

Além disso, quaisquer alterações ou interrupções significativas na infraestrutura de logística que a Devedora, a Fiadora, as demais controladas da Fiadora, ou os seus fornecedores usem para entregar produtos nas lojas ou centro de distribuição podem impedir a entrega oportuna ou bem-sucedida dos produtos que a Devedora e as demais controladas da Fiadora vendem em suas unidades, o que afetaria negativamente as operações da Devedora e da Fiadora e, consequentemente, a capacidade de a Devedora e da Fiadora realizarem os pagamentos devidos no âmbito dos Créditos Imobiliários.







A Devedora e a Fiadora dependem do sistema de transportes e infraestrutura das cidades em que estão localizados seus centros de distribuição para a entrega das mercadorias

A distribuição de mercadorias parte dos 11 (onze) centros de distribuição do grupo da Fiadora, localizados em São Luís, Davinópolis, Belém, Benevides, Marabá, Parauapebas, Marituba e Teresina. O sistema de transporte e infraestrutura no país está em desenvolvimento e necessita de melhorias para que possa funcionar de maneira eficiente e atender os negócios da Devedora e da Fiadora. Além disso, quaisquer interrupções ou reduções significativas no uso da infraestrutura de transportes ou em suas operações nas cidades onde os centros de distribuição da Devedora e das demais controladas da Fiadora estão localizados, resultantes de desastres naturais, incêndio, acidentes, falhas em sistemas, greves (tais como a paralisação de caminhoneiros de maio de 2018), restrição de circulação de bens e pessoas em decorrência de pandemias (como, por exemplo, a COVID-19) ou outras causas inesperadas podem atrasar ou prejudicar a capacidade da Devedora e das demais controladas da Fiadora de distribuir mercadorias e ocasionar queda em suas vendas, o que pode impactar negativamente os resultados financeiros e operacionais da Devedora e da Fiadora e, consequentemente, os Titulares de CRI.

Alterações na disponibilidade e nos custos de energia e de outros serviços públicos podem afetar substancialmente a Devedora e a Fiadora. As operações da Devedora e das demais controladas da Fiadora consomem quantidades consideráveis de energia e outros serviços públicos

Os preços de energia elétrica e serviços públicos têm variado significativamente no passado recente do Brasil, inclusive como resultado de condições climáticas, o que poderá ocorrer novamente no futuro. Como exemplo, os preços elevados de energia elétrica durante um período prolongado de seca, bem como mudanças regulatórias e tributárias no setor elétrico em determinadas áreas geográficas, podem resultar em um efeito negativo na receita operacional e potencialmente afetar negativamente a rentabilidade da Devedora, das demais controladas da Fiadora e, consequentemente, da Fiadora. Não há nenhuma garantia de que a Fiadora e a Devedora conseguirão repassar o aumento dos custos de energia elétrica e serviços públicos para os seus consumidores, de modo que o aumento de tais custos poderá afetar adversamente suas vendas, resultado operacional e, consequentemente, a capacidade da Devedora e da Fiadora de pagar os valores devidos em relação aos Créditos Imobiliários.

As vendas da Devedora e das demais sociedades pertencentes ao seu grupo econômico (e cujo faturamento impacta diretamente a Fiadora) dependem da eficácia de seus programas de propaganda e marketing, o que pode afetar as venda e lucratividade da Devedora e, indiretamente, da Fiadora

Com a finalidade de promover a atratividade e movimento em suas lojas, a Devedora e as demais sociedades pertencentes ao seu grupo econômico (e cujo faturamento impacta diretamente a Fiadora) empregam recursos substanciais em campanhas de propaganda e marketing. Suas vendas e sua lucratividade dependem de sua capacidade de, dentre outros aspectos, identificar o seu público-alvo e decidir sobre a mensagem publicitária e sobre os meios de comunicação adequados para atingi-lo.

Caso as atividades de propaganda e marketing da Devedora e das demais sociedades pertencentes ao seu grupo econômico (e cujo faturamento impacta diretamente a Fiadora) não sejam bem concebidas, planejadas e executadas, suas vendas e sua lucratividade podem ser adversamente afetadas.

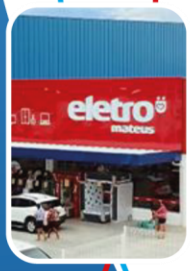
A Devedora e as demais controladas da Fiadora podem não responder de forma eficiente às mudanças nas tendências e preferências de consumo dos seus clientes

A Devedora e as demais controladas da Fiadora competem com outras empresas do setor de varejo em relação a preço, qualidade, experiência de compra, promoções, localização e disposição das lojas. As preferências dos consumidores e as tendências de consumo são voláteis e tendem a mudar rapidamente, com o surgimento de novos produtos, tendências e demandas que influenciam fortemente o gosto dos consumidores. O sucesso das vendas depende da habilidade em antecipar e responder rapidamente às mudanças e tendências de consumo, bem como as potenciais mudanças nas preferências dos clientes. Se os produtos disponíveis nas lojas, físicas e digitais não forem capazes de atender aos gostos e preferências dos clientes, isso pode acarretar uma diminuição significativa nas vendas. Qualquer falha em antecipar, identificar e responder às mudanças de tendência de consumo pode afetar negativamente a aceitação de mercadorias pelos clientes, o que pode causar o excesso de estoque de determinados produtos, impactando adversamente o negócio da Devedora e das demais controladas da Fiadora (e, consequentemente, da Fiadora), imagem, rentabilidade, resultado operacional e a situação financeira.

Adicionalmente, a Devedora e a Fiadora não podem garantir que em razão de fatores como limitações ou restrição de circulação de pessoas como o provocado em razão da pandemia de COVID-19, não haverá alteração do hábito dos nossos consumidores, o que pode vir a gerar, por exemplo, uma rápida migração de clientes das lojas físicas para as compras online, por meio do nosso e-commerce e aplicativos de compras. Além disso, caso haja alteração de hábito, há como garantir que a Devedora e a Fiadora serão eficientes e ágeis na adaptação ao atendimento desses novos hábitos, o que poderia ocasionar perdas à Devedora, às demais controladas da Fiadora e à Fiadora, afetando negativamente a capacidade pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e pela Fiadora.







A perda de membros da alta administração e/ou a incapacidade de atrair e manter diretores qualificados pode causar um efeito adverso sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Devedora e da Fiadora

O crescimento e desempenho da Devedora, das demais controladas da Fiadora e, consequentemente, da Fiadora, dependem em grande parte de esforços e da capacidade da alta administração do grupo, que é formada pelo sócio fundador da Devedora e da Fiadora, Ilson Mateus, e outros funcionários chave. A perda dos membros da alta administração poderá causar um efeito adverso e relevante os negócios da Devedora e da Fiadora e, consequentemente, os resultados operacional e financeiro, afetando negativamente a capacidade pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e pela Fiadora. Além disso, caso a Devedora e/ou a Fiadora venham a perder algum desses profissionais-chave, existe a possibilidade de que não consigam atrair novos profissionais com a mesma qualificação para substituí-los.

Algumas categorias de produtos que a Devedora e as demais sociedades pertencentes ao seu grupo econômico (e cujo faturamento impacta diretamente a Fiadora) comercializam são adquiridos de poucos fornecedores

Algumas categorias de produtos que a Devedora e as demais sociedades pertencentes ao seu grupo econômico (e cujo faturamento impacta diretamente a Fiadora) comercializam são substancialmente adquiridas de poucos fornecedores. Caso algum fornecedor não seja capaz de fornecer os produtos na quantidade e na frequência usualmente adquirida pela Devedora e/ou por tais sociedades ou não possua estoques suficientes destes produtos, a Devedora e/ou tais sociedades podem não ser capaz de substituir o fornecedor no prazo aceitável, ou efetivamente substituí-lo, de modo a não manter o nível de vendas na categoria afetada, o que pode causar um efeito adverso relevante sobre suas atividades e seu resultado, o que pode impactar no pagamento dos Créditos Imobiliários.

Além disso, a Devedora e tais sociedades estão expostas ao risco de aumento de custos com relação aos fornecedores, por exemplo, no caso de os fornecedores alterarem a sua atual política de comercialização e de interrupções na cadeia de fornecimento, por exemplo, em razão de medidas governamentais impostas em decorrência da pandemia da COVID-19, entre outras hipóteses.

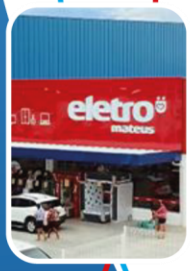
A Devedora e a Fiadora não podem garantir que os fornecedores da Devedora e/ou de outras empresas do grupo econômico da Fiadora não venham a se utilizar de práticas irregulares

Devido à grande pulverização e terceirização da cadeia produtiva dos fornecedores da Devedora e das demais sociedades pertencentes ao seu grupo econômico (e cujo faturamento impacta diretamente a Fiadora), a Devedora e a Fiadora não podem garantir que alguns deles não venham apresentar problemas com questões trabalhistas ou relacionados à questões socioambientais ou regulatórias, quarteirização da cadeia produtiva e condições de segurança impróprias ou mesmo que venham a se utilizar dessas irregularidades para terem um custo mais baixo de seus produtos. Caso quantidade significativa de tais fornecedores o façam, a Devedora e a Fiadora poderão ter prejuízos com sua imagem e, como consequência, perda de atratividade junto aos seus clientes, com impacto direto na redução de sua receita líquida e resultado operacional, bem como queda no valor das ações de sua emissão e impacto no pagamento dos Créditos Imobiliários. Adicionalmente, nos termos da legislação e regulamentação vigentes, a Devedora e as demais sociedades pertencentes ao seu grupo econômico (e cujo faturamento impacta diretamente a Fiadora) poderão responder de forma solidária aos seus fornecedores em eventual condenação judicial por infração destes de normas trabalhistas e ambientais a que estejam sujeitos. Como consequência, poderá haver impactos negativos na situação financeira e resultados operacionais da Devedora e/ou das demais sociedades pertencentes ao seu grupo econômico (e cujo faturamento impacta diretamente a Fiadora) e, consequentemente, da Fiadora, conforme o caso, e, portanto, na capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

A Devedora pode ser responsabilizada por incidentes com consumidores relacionados a reações adversas após o consumo de produtos







Os produtos que a Devedora comercializa em suas lojas podem causar reações adversas a seus consumidores. Incidentes envolvendo tais produtos poderão causar um efeito material adverso nas suas atividades, situação financeira, reputação e resultados operacionais da Devedora e da Fiadora. Ações judiciais, investigações, inquéritos ou processos administrativos com esse fim poderão ser propostos ou instaurados contra a Devedora, sob as alegações de que os seus produtos estavam defeituosos, deteriorados, adulterados, contaminados, não possuíam as propriedades anunciadas, não continham informações adequadas sobre possíveis efeitos colaterais ou sob os riscos de interação com outras substâncias químicas, dentre outras. Qualquer risco à saúde, real ou possível, associado a tais produtos, inclusive publicidade negativa referente a estes riscos, poderá causar a perda de confiança de seus consumidores na segurança, eficácia e qualidade dos produtos comercializados nas lojas da Devedora, especialmente com relação a produtos de “marcas exclusivas”. Qualquer alegação dessa natureza contra a marca da Devedora, da Fiadora e/ou os produtos comercializados em suas lojas poderá causar um efeito material adverso nas suas atividades, situação financeira, resultados operacionais e capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

As demais empresas pertencentes ao grupo econômico da Fiadora e que atuam nos setores de “atacarejo”, comércio atacadista e indústria também estão sujeitas a tal fator de risco, de modo que qualquer alegação dessa natureza contra as marcas destas empresas e/ou os produtos comercializados em suas lojas poderá causar um efeito material adverso nas suas atividades, situação financeira, resultados operacionais e, consequentemente, causar um efeito material adverso na capacidade financeira da Fiadora, podendo comprometer a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

Publicidade negativa da Devedora, da Fiadora ou na forma como a Devedora e/ou a Fiadora conduzem suas operações poderá prejudicar o negócio da Devedora e/ou da Fiadora

A Devedora e a Fiadora não possuem controle sobre a cobertura da mídia e a publicidade de modo geral, independentemente de qual veículo, seja ele oficial ou não, que podem exercer influência significativa sobre o comportamento e ações dos consumidores, bem como a percepção do mercado em geral sobre a Devedora e a Fiadora. Na medida em que a Devedora e/ou a Fiadora e/ou suas afiliadas, acionistas ou administradores ficarem sujeitos a publicidade negativa, e a publicidade negativa fazer com que os clientes mudem seus padrões de compra, poderá haver um efeito prejudicial relevante sobre os negócios, resultados operacionais, fluxos de caixa ou situação financeira e reputacional da Devedora e/ou da Fiadora, conforme o caso. A publicidade negativa que prejudique de modo relevante a reputação de um ou mais estabelecimentos da Devedora pode ter efeito prejudicial sobre o valor da marca em questão e suas respectivas receitas, o que pode causar impacto adverso sobre os negócios e, em razão disso, afetar adversamente sua capacidade de cumprir com as obrigações de pagamento assumidas nos Créditos Imobiliários.

Contingências Trabalhistas e Previdenciárias de Terceirizados

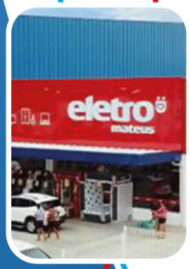
Além das contingências trabalhistas e previdenciárias oriundas de disputas com os empregados contratados diretamente pela Devedora, esta pode contratar prestadores de serviços terceirizados. A inexistência de vínculo empregatício não garante que a Devedora está isenta de responsabilização por eventuais contingências de caráter trabalhista e previdenciário dos empregados das empresas prestadoras de serviços, quando estas deixarem de cumprir com seus encargos sociais. Essa responsabilização poderá afetar adversamente o resultado da Devedora e, portanto, o fluxo de pagamentos decorrente dos Créditos Imobiliários. Adicionalmente, nos termos da legislação e regulamentação vigentes, a Devedora e a Fiadora poderão responder de forma solidária aos seus fornecedores em eventual condenação judicial por infração destes de normas trabalhistas a que estejam sujeitos. Como consequência, poderá haver impactos negativos na situação financeira e resultados operacionais da Devedora e/ou da Fiadora, conforme o caso, e consequentemente na capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

As atividades da Devedora e da Fiadora dependem da disponibilidade de financiamento para suprir suas necessidades de capital de giro, para aquisição de terrenos e financiamento da construção de empreendimentos comerciais

As atividades da Devedora e da Fiadora exigem volumes significativos de capital para suprir suas necessidades de capital de giro, para aquisição dos terrenos e financiamento da construção dos seus estabelecimentos comerciais. A Devedora e a Fiadora dependem de financiamentos e do caixa gerado por suas operações para atender a essas necessidades. A falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento ou um aumento dos custos dos recursos captados pela Devedora e/ou pela Fiadora podem afetar adversamente suas capacidades de custear suas necessidades de capital, restringindo, assim, o crescimento e desenvolvimento de suas atividades, que por sua vez, pode ter um efeito material adverso no pagamento dos Créditos Imobiliários e, por consequência, dos CRI.







O aumento de alíquotas de tributos existentes ou a criação de novos tributos poderão afetar adversamente a Devedora, a Fiadora e/ou suas demais controladas

O Governo Federal, bem como os governos estaduais e municipais das regiões em que a Devedora, a Fiadora e suas demais controladas atuam, podem aumentar alíquotas de tributos existentes, alterar sua base de cálculo ou de qualquer outra forma alterar o regime de tributação aplicável às atividades da Devedora, das demais controladas da Fiadora e da Fiadora, bem como criar novos tributos incidentes na compra e venda de bens de consumo, o que pode afetar adversamente as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Devedora e da Fiadora.

Ademais, qualquer alteração no regime de tributação que venha a ser repassada aos clientes da Devedora, das demais controladas da Fiadora e da Fiadora, podem vir a aumentar o preço final de seus produtos, reduzindo a demanda, o que poderá afetar negativamente as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Devedora e das demais controladas da Fiadora (impactando negativamente, portanto, a Fiadora) e, portanto, o pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI.

Possíveis limitações em manter o ritmo de crescimento de vendas pode afetar adversamente os negócios e resultados operacionais da Devedora, da Fiadora e das demais controladas da Fiadora

Os principais fatores que podem impactar o crescimento das vendas são: (i) a capacidade da Devedora, da Fiadora e de suas demais controladas de prever e responder às novas tendências de consumo em tempo hábil; (ii) a capacidade da Devedora da Fiadora e de suas demais controladas de atraírem novos clientes e manter os atuais; (iii) a confiança do consumidor; (iv) situação econômica nas áreas onde as lojas estão localizadas; (v) o impacto que a abertura de novas lojas pode gerar sobre as lojas pré-existentes nestes mesmos mercados; (vi) mudanças nas políticas de crédito da Devedora, da Fiadora e/ou das demais controladas da Fiadora, propaganda e marketing; e (vii) concorrência. Em decorrência dos eventos descritos acima, a performance de vendas pode não apresentar crescimento ou pode diminuir em exercícios futuros, o que pode impactar negativamente os negócios e resultados operacionais da Devedora e/ou da Fiadora.

Além disso, o crescimento futuro de vendas da Devedora e/ou das demais controladas da Fiadora está fortemente baseado na ampliação e desenvolvimento dos canais digitais de vendas, como *e-commerce*, inclusive por meio do aplicativo de compras, que são suscetíveis a uma maior concorrência e dependência de constantes evoluções tecnológicas, bem como mudanças no comportamento de consumo nossos clientes, podendo impactar o ritmo de crescimento de vendas, nos resultados operacionais da Devedora e/ou da Fiadora e, portanto, o fluxo de pagamentos decorrente dos Créditos Imobiliários.

A Devedora e/ou a Fiadora não podem assegurar que o PIB aumentará ou permanecerá estável

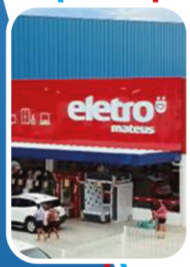
Desenvolvimentos na economia brasileira podem afetar as taxas de crescimento brasileiras e, consequentemente, a Devedora e a Fiadora. Devido ao fato de que o setor de comércio (varejista, atacadista e de "atacarejos") no Brasil ser percebido como voltado essencialmente para o crescimento, a Devedora e a Fiadora dependem da taxa de crescimento da população urbana brasileira e seus diferentes níveis de renda. Qualquer redução ou desaceleração no crescimento poderá afetar adversamente suas vendas, resultado operacional e, consequentemente, a capacidade da Devedora e da Fiadora de pagar os valores devidos em relação aos Créditos Imobiliários.

Uma falha no sistema de segurança com relação à proteção de informações confidenciais dos clientes e da rede da Devedora e da Fiadora poderá prejudicar a reputação e a marca da Devedora e da Fiadora e afetar substancialmente os negócios e os resultados das operações

Atualmente, a maior parte das vendas da Devedora, assim como das outras controladas da Fiadora é debitada diretamente das contas de cartão de crédito e débito dos clientes. Elas dependem de tecnologias de criptografia e autenticação eletrônica de terceiros para efetuar a transmissão segura de informações confidenciais, incluindo números de cartão de crédito. Avanços tecnológicos, novas descobertas no campo da criptografia ou outros desenvolvimentos poderão resultar na exposição de falhas nas tecnologias que a Devedora e as demais controladas da Fiadora utilizam para proteger dados pessoais fornecidos pelos clientes durante as operações de compra. Ainda, a Devedora e as demais controladas da Fiadora estão suscetíveis a usos impróprios ou ilegais, incluindo vendas fraudulentas e ilícitas nos meios de pagamento aceito por ela, bem como fraudes bancárias, que podem resultar em perdas financeiras. Além disso, a Devedora e as demais controladas da Fiadora armazenam seus bancos de dados, que contêm detalhadas informações demográficas e de vendas de seus clientes, que está sujeito a ataques externos de usuários de redes públicas. Qualquer comprometimento de sua segurança poderá prejudicar a sua reputação e sua marca e as expor a situações de litígio, nas quais poderá ser obrigada a indenizar a parte prejudicada, afetando, assim, negativamente os seus negócios e seus resultados operacionais. Ademais, qualquer pessoa capaz de burlar as suas medidas de segurança poderá se apropriar de informações confidenciais ou causar interrupções em suas operações.







Adicionalmente, estão sujeitas a legislações que podem exigir notificação a órgãos reguladores, clientes ou funcionários, assim como podem ter que reembolsar clientes ou operadores de cartões de crédito por quaisquer recursos furtados em decorrência de quaisquer violações ao seu sistema de segurança, situações que poderiam aumentar significativamente os seus custos e reduzir a sua atratividade. Em consequência da grande dependência da tecnologia para o exercício de suas atividades, a Devedora e as demais controladas da Fiadora podem incorrer em perdas financeiras devido a impactos nas suas operações. Adicionalmente, os sistemas de informação da Devedora e das demais controladas da Fiadora estão expostos a vírus, maliciosos (*malware*) e outros problemas, como por exemplo crimes e ataques cibernéticos, que podem interferir inesperadamente em suas operações. Qualquer ocorrência dessa natureza poderá resultar em um efeito material adverso sobre seus negócios, resultados de operações e perdas financeiras.

Decisões desfavoráveis em processos judiciais, arbitrais ou administrativos podem ter um efeito adverso relevante sobre a Devedora e a Fiadora

A Devedora a Fiadora, suas controladas, seus acionistas e seus administradores são e poderão ser réus em uma série de inquéritos, investigações, processos judiciais, arbitrais e administrativos relacionados a questões cíveis, consumeristas, ambientais, trabalhistas, administrativas, tributárias, entre outras. Não é possível garantir que esses processos judiciais, administrativos ou arbitrais serão decididos em favor da Devedora e/ou da Fiadora e/ou de suas controladas, de seus acionistas e de seus administradores, ou, ainda, que as provisões constituídas pela Devedora e/ou pela Fiadora, diante de aspectos subjetivos e julgamentos críticos exercidos pela administração na determinação da possibilidade de perda atribuída a cada processo será correto e suficiente para todos os passivos eventualmente decorrentes destes processos judiciais ou administrativos. Alguns dos processos judiciais, arbitrais e administrativos dos quais a Devedora e a Fiadora são partes envolvem matérias relevantes que, caso decididas de maneira contrária aos interesses da Devedora e/ou da Fiadora e/ou das suas controladas, de seus acionistas e/ou de seus administradores, poderão afetar negativa e materialmente os negócios a situação financeira e reputacional da Devedora e/ou da Fiadora. Os processos que, no entendimento da Devedora e da Fiadora, são considerados relevantes, estão devidamente descritos nos itens 4.3 a 4.7 do Formulário de Referência da Fiadora.

Além das provisões contábeis e de honorários advocatícios relacionados a esses processos judiciais, a Devedora e/ou a Fiadora podem ser compelidas a realizar depósitos judiciais ou oferecer garantias em tais processos, o que poderá afetar adversamente liquidez e condição financeira de cada uma. As

existentes e potenciais novas ações legais, procedimentos investigativos, administrativos e arbitrais podem demandar atenção da administração da Devedora, custos adicionais para sua defesa e, em determinadas situações, a constituição de provisões que podem afetar seus resultados financeiros. Além disso, a Devedora pode ter que constituir provisões contábeis para contingências judiciais em razão de outras questões, obrigando- a dispor de recursos significativos.

Decisões desfavoráveis aos interesses da Devedora e/ou da Fiadora e/ou de suas controladas e/ou de seus acionistas e/ou de seus administradores em qualquer dos procedimentos judiciais, administrativos ou arbitrais dos quais são partes podem afetá-las negativamente, eventualmente prejudicando as suas capacidades de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, afetando adversamente os Titulares dos CRI.

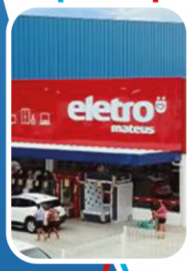
Risco ao não cumprimento da Lei Geral de Proteção de Dados

Atualmente, o tratamento de dados pessoais no Brasil é regulamentado por uma série de normas previstas de forma esparsa na legislação, como por exemplo na Constituição Federal, no Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/90) e no Marco Civil da Internet (Lei nº 12.965/14). A Devedora e a Fiadora não podem garantir que terão proteção de dados adequadas e que atendam às regras estabelecidas na legislação vigente.

No ano de 2018, foi sancionada a Lei Geral de Proteção de Dados, conforme alterada (Lei nº 13.709/2018 – "**LGPD**"). A LGPD estabelece um novo marco legal a ser observado nas operações de tratamento de dados pessoais e prevê, entre outros, os direitos dos titulares de dados pessoais, as bases legais aplicáveis ao tratamento de dados pessoais, os requisitos para obtenção de consentimento, as obrigações e requisitos relativos a incidentes de segurança e vazamentos e a transferência de dados, bem como a autorização para a criação da Autoridade Nacional de Proteção de Dados.







A Devedora e/ou a Fiadora não podem garantir que terão proteção de dados adequada e que atendam às regras estabelecidas na legislação vigente. Caso a Devedora e/ou a Fiadora não estejam em conformidade com a LGPD, elas e suas subsidiárias poderão estar sujeitas à sanções, de forma isolada ou cumulativa, de advertência, obrigação de divulgação de incidente, bloqueio temporário e/ou eliminação de dados pessoais e multa de até 2% (dois por cento) do faturamento da empresa, grupo ou conglomerado no Brasil no seu último exercício, excluídos os tributos, até o montante global de R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) por infração, bem como multa diária, observado o limite global mencionado.

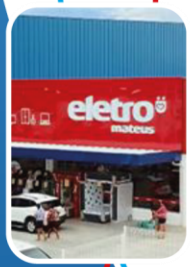
Além disso, a Devedora e a Fiadora poderão ser responsabilizadas por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados por elas e serem consideradas solidariamente responsáveis por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados por suas subsidiárias, devido ao não cumprimento das obrigações estabelecidas pela LGPD. Desta forma, a ausência de medidas suficientes para proteção dos dados pessoais e dados pessoais sensíveis tratados pela Devedora e pela Fiadora, bem como eventual inadequação de suas práticas e modelo de negócios à LGPD, podem resultar em custos e afetar adversamente os resultados da Devedora e/ou da Fiadora, e, consequentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.

O fato de as lojas serem espaços públicos pode gerar consequências que fogem do controle da administração das respectivas lojas, o que pode causar danos materiais e à imagem das lojas, além de causar eventual responsabilidade civil e/ou obrigação de ressarcimento às vítimas

As lojas da Devedora e das controladas da Fiadora, são em espaços de uso público e estão sujeitas a uma série de incidentes em suas dependências que podem fugir do controle da administração das respectivas lojas e, consequentemente, podem causar danos aos seus frequentadores. No caso da ocorrência de quaisquer incidentes, além da subtração de produtos, pode ocorrer lesões ou morte de clientes e funcionários, sendo que a loja envolvida no caso pode enfrentar sérios danos de imagem, bem como materiais. A ocorrência de tais incidentes, pode sujeitar a Devedora, a Fiadora e/ou de suas controladas à imposição de responsabilidade civil e/ou criminal, bem como à obrigação do ressarcimento às vítimas, inclusive por meio do pagamento de indenizações, o que poderia causar um efeito material adverso para os negócios da Devedora, da Fiadora e/ou de suas controladas, e, portanto, podendo prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e pela Fiadora e, consequentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.







A Devedora, a Fiadora e as entidades de seu grupo econômico estão sujeitas às leis e regulamentos socioambientais e descumprimento a tais normas pode afetar adversamente a reputação e a posição financeira da Devedora e da Fiadora. O não cumprimento da legislação e regulamentação socioambiental pode afetar adversamente os negócios da Devedora, da Fiadora e das entidades de seu grupo econômico, podendo resultar na obrigação de reparação de danos ambientais, na imposição de sanções administrativas e penais e/ou em danos reputacionais.

As atividades da Devedora, a Fiadora e as entidades de seu grupo econômico estão sujeitas a uma ampla legislação federal, estadual e municipal relacionada à preservação e proteção do meio ambiente aplicável às suas atividades, incluindo, mas não se limitando, às regulamentações previstas na Política Nacional de Resíduos Sólidos, emitidas pelo CONAMA e nas demais legislações aplicáveis nas esferas municipais, estaduais e federal. Entre outras obrigações, as referidas legislações estabelecem exigências de licenças ambientais e padrões para o descarte de efluentes, emissões atmosféricas, gestão de resíduos sólidos, parâmetros de emissões de ruídos, controle de odores, utilização de produtos químicos controlados, exigências relacionadas a áreas especialmente protegidas, uso de água e gerenciamento ambiental de áreas contaminadas, bem como exigências relacionadas a áreas especialmente protegidas. Quaisquer violações da legislação e regulamentação socioambiental poderão expor a Devedora, a Fiadora e as entidades de seu grupo econômico a instauração de inquéritos, investigações, procedimentos administrativos, processos judiciais que podem culminar em sanções administrativas e criminais, além da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente a terceiros. Eventos ainda não previstos (como mudanças futuras nas leis e regulamentos ambientais ou sua aplicação) podem exigir que tais pagamentos sejam feitos antes do previsto ou em valores maiores do que os estimados, o que pode afetar adversamente nossa condição financeira e resultados operacionais. Esses fatores podem afetar adversamente a imagem e reputação da Devedora e da Fiadora, assim como sua disponibilidade de caixa e seus resultados operacionais.

Além disso, a Devedora, a Fiadora e as entidades de seu grupo econômico não podem garantir que essa legislação e regulamentação não se tornarão ainda mais rígidas, exigindo que aumentem de forma significativa os seus investimentos a fim de cumprirem com a legislação e regulamentação ambiental. Investimentos ambientais imprevistos poderão reduzir os recursos disponíveis para outros investimentos e afetar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e/ou pela Fiadora. Ademais, eventual descumprimento das legislações e regulamentações ambientais e socioambientais poderão impactar negativamente a situação financeira, econômica e reputacional da Devedora, da Fiadora e de suas respectivas controladas.

Incêndios, desastres naturais e outros acidentes além do controle da Devedora e da Fiadora podem prejudicar seus negócios e resultar em perda de receita ou despesas mais elevadas

Qualquer interferência grave em qualquer dos estabelecimentos de propriedade ou investidos pela Devedora, pela Fiadora e/ou por suas controladas decorrentes de incêndio, desastres naturais ou outros acidentes, incluindo em razão de fatores além do controle da Devedora e da Fiadora, pode prejudicar suas capacidades de, entre outros, utilizar tais estabelecimentos e, consequentemente, ter um efeito material adverso em suas receitas e aumentar seus custos e despesas.

Acidentes de grande magnitude, desastres naturais ou outras interferências graves em qualquer dos estabelecimentos detidos total ou parcialmente pela Devedora, Fiadora e/ou suas controladas podem prejudicar suas capacidades de adequadamente oferecer aos pacientes um apropriado nível de atendimento, resultar em interferências significativas em suas operações, importar em custos significativos à Devedora, Fiadora e/ou suas controladas para realocar ou restabelecer as correspondentes funções, resultar em disputas legais, reclamações e custos associados e, consequentemente, impactar negativamente seus resultados operacionais. Além disso, incidentes como esses normalmente recebem ampla cobertura da mídia, o que pode impactar de forma negativa e significativa a reputação da Devedora, Fiadora e/ou suas controladas. É possível que os seguros contratados pela Devedora, pela Fiadora e/ou suas controladas contra determinadas interrupções em seus negócios e outros riscos não sejam suficientes para compensar adequadamente a Devedora, Fiadora e/ou suas controladas por todos os danos diretos e indiretos que venha a incorrer como resultado de desastres naturais e outros. Eventuais prejuízos poderão prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e pela Fiadora e, consequentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.

A Devedora e a Fiadora possuem cláusulas restritivas à capacidade de endividamento ("Covenants") em seus contratos de dívidas. O não cumprimento desses Covenants podem causar o vencimento antecipado dessas dívidas

A Devedora e a Fiadora estão sujeitas a *Covenants* existentes em seus contratos de dívidas, com base em aspectos não financeiros (obrigações). A Devedora e a Fiadora podem não ser capazes de atender referidos *Covenants* em virtude de condições adversas de ao ambiente de negócios delas, como a

retração do mercado em que atua, o que pode ocasionar o vencimento antecipado de suas dívidas, além de desencadear o vencimento antecipado cruzado ou inadimplemento cruzado (*cross-default* e *cross- acceleration*) de outras obrigações da Devedora e/ou da Fiadora, conforme cláusulas presentes em contratos de empréstimos e financiamentos existentes. O vencimento antecipado de qualquer de seus contratos financeiros pode afetar a capacidade da Devedora e/ou da Fiadora em honrar com os pagamentos dos Créditos Imobiliários consequentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.

A Devedora e/ou a Fiadora podem não dispor de recursos suficientes para cumprir com os compromissos em função de prazos de realização/liquidação dos seus direitos e obrigações

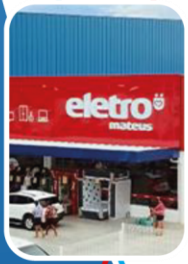
Em função de prazos de realização / liquidação dos direitos e obrigações da Devedora e/ou da Fiadora, estas podem não cumprir com as obrigações associadas aos passivos financeiros que serão liquidados com caixa e equivalentes de caixa ou aplicações financeiras, tais como o saldo de fornecedores, salários a pagar, provisões técnicas, tributos e encargos sociais a recolher, empréstimos e financiamentos, aquisições de empresas e outros passivos.

Além disso, caso haja retração do mercado financeiro ocasionada por instabilidade econômica ou fator correlacionado, a Devedora e/ou a Fiadora podem ter dificuldades para realizar captações para fazer expandir nossos investimentos nas condições financeiras adequadas. Isto poderá obrigá-las a reduzir os seus investimentos e consequentemente crescimento e/ou, terão que contratar empréstimos com custos maiores que os planejados, aumentando assim as despesas financeiras, e prejudicando os resultados econômicos e financeiros, e, portanto, poderá afetar a capacidade da Devedora e/ou da Fiadora em honrar com os pagamentos dos Créditos Imobiliários consequentemente, afetar adversamente os Titulares dos CRI.

Os controles internos da Devedora e da Fiadora podem não ser suficientes para prevenir ou detectar violações da legislação aplicável ou das políticas internas da Devedora e da Fiadora por seus administradores, empregados e fornecedores, incluindo violações de leis e regulamentos de combate à fraude, corrupção e suborno. Violações ou alegações e investigações de violações de tais leis podem prejudicar a reputação da Devedora e resultar em um efeito material adverso em seus negócios, resultados operacionais e situação financeira.







Os controles internos e procedimentos de conformidade da Devedora e da Fiadora podem não ser suficientes para prevenir ou detectar todas as condutas inapropriadas, fraudes ou violações da legislação aplicável ou políticas internas da Devedora e da Fiadora por seus empregados, administradores, fornecedores e outros agentes, partes relacionadas e investidas ou assegurar que todos atuem sempre em estrito cumprimento às políticas internas, leis e regulamentos voltados à prevenção e combate à corrupção a que a Devedora e a Fiadora estão sujeitas, sendo exemplos dessas normas, no Brasil, o Decreto-Lei nº 2.848/1940, a Lei nº 8.137/1990, a Lei nº 8.429/1992 ("**Lei de Improbidade Administrativa**"), a Lei nº 8.666/1996, a Lei nº 9.613/1998, a Lei nº 12.846/2013 ("**Lei Anticorrupção**"), Decreto nº 8.420/2015, o Decreto nº 3.678/2000 e o Decreto nº 4.410/2002, o Decreto nº 5.687/2006. As sanções aplicadas com base em tais leis incluem multas, perdimento de bens, direitos e valores ilicitamente obtidos, suspensão ou interdição parcial de atividades, proibição de contratar com o Poder Público ou receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, sanções estas que, se aplicadas, podem afetar adversamente a reputação, negócios, condições financeiras e resultados da Devedora e da Fiadora, afetando adversamente os Titulares dos CRI.

Os mecanismos de prevenção e combate à corrupção, bem como os controles internos da Devedora podem não ser capazes de prevenir ou detectar (i) violações à Lei de Improbidade Administrativa, à Lei Anticorrupção ou a leis similares; (ii) ocorrências de comportamentos fraudulentos e desonestos por parte dos administradores, funcionários ou terceiros contratados para representar a Devedora; ou (iii) outras ocorrências de comportamentos não condizentes com princípios éticos, que possam afetar adversamente a reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais da Devedora.

Além disso, a Devedora pode não ser capaz de assegurar que todos os seus administradores, funcionários, representantes ou fornecedores atuem sempre em estrito cumprimento às políticas internas, leis e regulamentos aplicáveis voltados à prevenção e combate à corrupção. Deste modo, a Devedora pode estar sujeita a violações de seus controles internos, leis e regulamentos listados acima e legislação correlata, em decorrência de conduta nos negócios e ocorrências de comportamento fraudulento e ilícito por parte de seus administradores, empregados, parceiros de negócio e terceiros que agem em nome ou em benefício da Devedora.

A Devedora não pode prever o resultado final de tais investigações e procedimentos ou se qualquer de seus atuais ou ex-acionistas, sociedades controladas, sob controle comum ou investidas ou outras partes relacionadas ou associadas à Devedora enfrentarão investigações formais ou se serão responsabilizados com relação à prática de qualquer conduta inapropriada associada a tais investigações e procedimentos ou a qualquer outra questão relacionada a leis e ou regulamentos aplicáveis de combate à corrupção.

Preocupações crescentes com as mudanças climáticas podem levar à exigência de medidas regulatórias adicionais, que podem resultar em um aumento de custos para cumprimento destas regulações

Preocupações crescentes por parte dos governos com relação a mudanças climáticas podem resultar na imposição de regulamentações ambientais mais restritivas e consequentemente, na imposição de custos associados ao controle de emissões de Gases de Efeito Estufa ("**GEE**"), inclusive com a promulgação em 20 de maio de 2022 do decreto 11.075 ("Decreto 11.075/22"), referente à Política Nacional de Mudança do Clima. Devido à preocupação quanto ao risco das alterações climáticas, uma série de países, incluindo o Brasil, adotou ou está considerando adotar marcos regulatórios que, entre outras regras, visam a reduzir a emissão de GEE. Regulamentações sobre GEE poderão aumentar os custos da Devedora e da Fiadora para estar em conformidade com a legislação ambiental. Tal situação poderá afetar os resultados operacionais e financeiros da Devedora, da Fiadora e das demais controladas da Fiadora. Eventuais efeitos adversos poderão prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e pela Fiadora e, consequentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.

A Devedora, a Fiadora e suas subsidiárias podem figurar como responsáveis solidárias pelos danos ambientais causados por seus fornecedores

A responsabilidade civil por danos ambientais tem natureza objetiva e solidária. Isto significa que podem ser considerados responsáveis pela sua reparação todos aqueles que, direta ou indiretamente, contribuíram para a ocorrência do dano ambiental, independentemente da existência de dolo e/ou culpa. Sendo assim, a responsabilidade civil pode ser aplicada a todas as partes que estiverem envolvidas, ainda que indiretamente, na atividade que ocasionou o dano ambiental, de modo que qualquer das partes envolvidas pode ser obrigada a repará-lo.

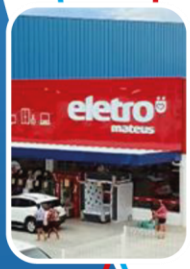


Caso as empresas terceirizadas que prestam serviços para a Devedora e para a Fiadora, tais como, supressão de vegetação, construções ou disposição final de resíduos sólidos não atendam às exigências estabelecidas pela legislação ambiental aplicável, a Devedora e a Fiadora poderão ser consideradas solidariamente responsáveis pela reparação de eventuais danos ambientais por elas causados, podendo, assim, ser incluída no polo passivo de processos ambientais por condutas de terceiros e eventualmente sofrer condenações judiciais ou arcar com penalidades, incluindo medidas para recuperação do dano ambiental ocorrido.



Caso a Devedora e/ou a Fiadora sejam responsabilizadas por eventuais danos ambientais causados pelos seus fornecedores ou prestadores de serviços, seus resultados operacionais, financeiros e a sua imagem poderão ser adversamente afetados. Eventuais efeitos adversos poderão prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e pela Fiadora e, consequentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.

Os resultados da Devedora e da Fiadora poderão ser adversamente impactados por modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil, bem como nas normas internacionais de relatório financeiro



As práticas contábeis adotadas no Brasil são emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("**CPC**") e as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS") são emitidas pelo *International Accounting Standards Board* ("**IASB**"). O CPC e o IASB possuem calendários para aprovação de pronunciamentos contábeis e IFRS, o qual poderão sofrer alterações a qualquer momento e sobre os quais a Devedora e a Fiadora não possuem qualquer ingerência. Assim, a Devedora e a Fiadora não conseguem prever quais e quando serão aprovados novos pronunciamentos contábeis ou novas IFRS que possam de alguma forma impactar as futuras demonstrações financeiras elaboradas pela Devedora e/ou pela Fiadora. Portanto, existe o risco de que as futuras demonstrações financeiras sejam alteradas em razão de novos pronunciamentos contábeis previstos pelo CPC e normatizados pela CVM, bem como do IFRS emitidos pelo IASB, o que poderá afetar as futuras demonstrações financeiras elaboradas pela Devedora e/ou pela Fiadora.

A modificação das práticas contábeis utilizadas para cálculo do Índice Financeiro pela Devedora e/ou pela Fiadora pode afetar a percepção de risco dos investidores e gerar efeitos adversos nos preços dos valores mobiliários da Devedora e/ou da Fiadora no mercado secundário

O Índice Financeiro (conforme definido na Escritura de Emissão) será calculado em conformidade com as práticas contábeis vigentes e apurados anualmente com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Fiadora. Qualquer mudança em relação a tais princípios não afetará a forma de cálculo e divulgação do Índice Financeiro, nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures. Não obstante, a percepção de risco dos investidores poderá ser afetada negativamente, uma vez que haverá divergência entre a forma como o Índice Financeiro será efetivamente calculado e a forma como o mesmo seria calculado caso o cálculo fosse feito de acordo as práticas contábeis modificadas.

Adicionalmente, essa prática pode gerar efeitos adversos nos preços dos valores mobiliários da Devedora e da Fiadora no mercado secundário, incluindo, mas não se limitando, o preço das Debêntures.

5. RISCOS DO REGIME FIDUCIÁRIO

Risco da existência de credores privilegiados

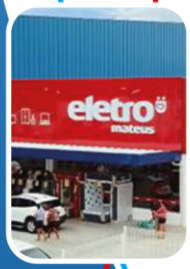
A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, caput, estabelece que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Ademais, em seu parágrafo único, o artigo 76 prevê que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação".

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos.

Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os titulares dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários não venham a ser suficiente para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores, o que afetará adversamente os titulares dos CRI.







6. RISCOS RELACIONADOS À EMISSORA

Riscos relativos à responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos do artigo 27, parágrafo único, da Medida Provisória 11.103, 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.

Risco relacionado a fornecedores da Emissora

A Emissora contrata prestadores de serviços independentes para execução de diversas atividades tendo em vista o cumprimento de seu objeto, tais como assessores jurídicos, agente fiduciário, *servicer*, auditoria de créditos, agência classificadora de risco, banco escriturador, dentre outros. Em relação a tais contratações, caso: (a) ocorra alteração relevante da tabela de preços; (b) tais fornecedores passem por dificuldades administrativas e/ou financeiras que possam levá-los à recuperação judicial ou falência; e/ou (c) tais fornecedores não prestam serviços com a qualidade e agilidade esperado pela Emissora, situações podem representar riscos à Emissora, na medida em que a substituição de tais prestadores de serviços pode não ser bem sucedida e/ou imediata, demandando tempo para análise, negociação e contratação de novos prestadores de serviços, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado.

Manutenção de registro de companhia aberta

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

A importância de uma equipe qualificada

A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de seus produtos. Assim, a

eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a capacidade de geração de resultado.

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.

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.

A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pela Devedora e/ou pela Fiadora

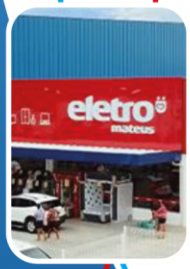


Os CRI são lastreados nas Debêntures de emissão da Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, representativas do Crédito Imobiliário e vinculado aos CRI por meio do estabelecimento do Regime Fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo, pelos Titulares dos CRI, dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do cumprimento total, pela Devedora e/ou pela Fiadora, de suas obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI.



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

Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI



O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Agente Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora por conta e ordem do patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Geral de Titulares de CRI pelos Titulares de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

Risco relacionado a clientes da Emissora

A Emissora é uma companhia securitizadora, constituída nos termos da Medida Provisória 11.103, com objeto exclusivo de aquisição de créditos imobiliários para posterior securitização destes por meio da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e posterior colocação, inclusive por terceiros contratados, dos CRI junto aos mercados financeiro e de capitais. Desta forma, seus clientes são os investidores que adquirem os CRI emitidos. Portanto, não vislumbramos riscos relacionados aos clientes da Emissora.

Regulamentação do mercado de CRI

A atividade que desenvolvemos está sujeita a regulamentação da CVM no que tange a ofertas públicas de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Eventuais alterações na regulamentação em vigor poderiam acarretar um aumento de custo nas operações de securitização e consequentemente limitar o crescimento e/ou reduzir a competitividade dos produtos da Emissora.

Decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35 podem comprometer o regime fiduciário sobre os CRI emitidos

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, 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 em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos." Em seu parágrafo único, 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.

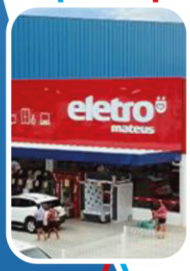
Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo supra, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a Emissora poderia vir a ter, estes poderiam concorrer com os titulares dos CRI, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários. Nesta hipótese, há a possibilidade de que os créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI, após o pagamento das obrigações da Emissora.

Atuação Negligente e Insuficiência de Patrimônio da Emissora

Nos termos do artigo 24 da Medida Provisória 11.103, foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a fim de lastrear a emissão dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado. O patrimônio próprio da Emissora não será responsável pelos pagamentos devidos aos titulares de CRI, exceto na hipótese de descumprimento, pela Emissora, de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme o parágrafo único do artigo 27, da Medida Provisória 11.103. Nestas circunstâncias, a Emissora será responsável pelas perdas ocasionadas aos titulares de CRI, sendo que não há qualquer garantia de que a Emissora terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Titulares de CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares de CRI. O patrimônio líquido da Emissora, de R$3.098.000,00, em 31 de dezembro de 2021, é inferior ao Valor Total da Oferta, e não há garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 27, da Medida Provisória 11.103.







7. RISCOS RELACIONADOS A FATORES MACROECONÔMICOS

Impacto de crises econômicas nas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar elevação no patamar de inadimplemento de pessoas físicas e jurídicas, inclusive dos devedores dos financiamentos imobiliários.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no País poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar ao Governo Federal maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

Interferência do Governo Brasileiro na economia pode causar efeitos adversos nos negócios da Emissora e da Devedora

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; (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.

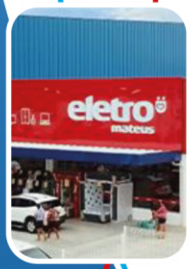
A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal, nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais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

Efeitos dos mercados internacionais

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, tanto de economias desenvolvidas quanto emergentes. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras. Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, o que poderia prejudicar seu preço de mercado. Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil.







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 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 também 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 da Devedora.

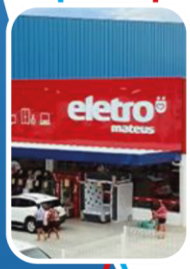
A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios e resultados da Emissora, Devedora e o preço dos CRI.

O ambiente político do Brasil historicamente influenciou, e continua a influenciar, o desempenho da economia do país. Crises políticas afetaram, e continuam a afetar, a confiança dos investidores e do público em geral, o que pode resultar na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras.

A recente instabilidade política e econômica levou a uma percepção negativa da economia brasileira e um aumento na volatilidade no mercado de valores mobiliários brasileiro. Qualquer instabilidade econômica recorrente e incertezas políticas podem afetar adversamente os negócios da Emissora e da Devedora e, consequentemente, a capacidade de pagamento das obrigações da Devedora relativas aos Créditos Imobiliários.







Acontecimentos e percepção de riscos em outros países

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive países da América Latina e países de economia emergente, inclusive nos Estados Unidos.

A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive dos certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, emitidos pela Emissora. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, têm afetado adversamente a disponibilidade de crédito para empresas brasileiras no mercado externo, a saída significativa de recursos do País e a diminuição na quantidade de moeda estrangeira investida no País, podendo, ainda, reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos certificados de recebíveis imobiliários e afetar, direta ou indiretamente, a Emissora e a Devedora.

O governo brasileiro exerceu e continua exercendo influência significativa na economia brasileira, o que pode afetar adversamente as atividades e o desempenho financeiro em geral da Devedora

O Governo Federal brasileiro frequentemente exerce influência significativa na economia brasileira, alterando ocasionalmente políticas e normas de forma significativa. As medidas do Governo Federal brasileiro para controlar a inflação e implementar suas políticas e normas incluíram frequentemente, entre outros, aumentos das taxas de juros, mudanças nas políticas fiscais, controles de preços, controles cambiais, desvalorizações cambiais, controles de capital e limitações a importações. A Devedora não tem controle e não pode prever as medidas e políticas que o Governo Federal brasileiro pode adotar no futuro. A Devedora, seus negócios, situação financeira e resultados operacionais podem ser adversamente afetados por mudanças nas políticas e normas brasileiras e por fatores econômicos gerais, incluindo:

- expansão ou contratação da economia brasileira;
- taxas de juros e políticas monetárias;
- ambiente regulatório pertinente às atividades da Devedora;
- taxas de câmbio e variações cambiais;
- inflação;
- liquidez dos mercados financeiro, de capitais e creditício brasileiros;
- controles de importações e exportações;
- controles cambiais e restrições a remessas ao exterior;
- alterações de leis e regulamentos de acordo com interesses políticos, sociais e econômicos;
- políticas fiscais e alterações na legislação tributária;
- instabilidade econômica, política e social;
- reduções de salários e níveis econômicos;
- aumentos das taxas de desemprego;
- greves e normas trabalhistas;
- greves em portos, alfândegas, aeroportos e autoridades fiscais;
- alterações de normas pertinentes ao setor de transporte;
- escassez ou racionamento de energia e água;
- instabilidade de preços; e
- outros acontecimentos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos no ou que afetem o Brasil.

Incertezas com relação à implementação pelo Governo Federal brasileiro de mudanças em políticas e normas que afetem esses ou outros fatores no futuro podem impactar o desempenho econômico, contribuir para incertezas econômicas no Brasil e aumentar a volatilidade do mercado de capitais brasileiro e dos valores mobiliários de emissores brasileiros. A Devedora não pode prever as medidas que o Governo Federal brasileiro tomará em resposta a pressões macroeconômicas ou outras. Qualquer desses fatores pode afetar adversamente as atividades, situação financeira, resultados operacionais e a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, consequentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.

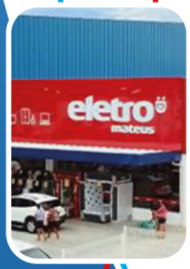
A instabilidade da taxa de câmbio pode afetar os negócios, situação financeira, resultados operacionais, perspectivas da Devedora

A moeda brasileira tem sido historicamente volátil, sofrendo frequentes desvalorizações nas últimas três décadas. Desde 1999, o Banco Central do Brasil permite a livre flutuação da taxa de câmbio no Brasil, tendo o Real, no período, experimentado frequentes e significativas variações em relação ao dólar norte-americano e outras moedas estrangeiras. Ao longo desse período, o Governo Federal brasileiro implementou uma série de planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária para mensal), controles cambiais, mercados cambiais duplos e sistema de câmbio flutuante. Apesar de a desvalorização do Real, no longo prazo, estar geralmente associada ao índice de inflação no Brasil, a desvalorização do Real ocorrida em períodos menores resultou em variações significativas da taxa de câmbio entre o Real, o dólar norte-americano e outras moedas. A Devedora não pode prever se o Banco Central do Brasil ou o Governo Federal brasileiro continuará a permitir que o Real flutue livremente ou intervirá no mercado cambial, retornando ao sistema de banda cambial ou outro. O Real pode desvalorizar ou valorizar substancialmente em relação ao dólar norte-americano. Além disso, de acordo com a legislação brasileira, caso ocorra um desbalanceamento grave na balança de pagamentos brasileira ou haja razões substanciais que prevejam um desbalanceamento grave, podem ser impostas restrições temporárias com relação a remessas de recursos ao exterior. A Devedora não pode garantir que tais medidas serão adotadas pelo Governo Federal brasileiro no futuro.

A desvalorização do Real em relação ao dólar norte-americano pode criar pressões inflacionárias no Brasil e resultar em aumentos nas taxas de juros, o que pode afetar negativamente o crescimento da economia brasileira como um tudo e, especificamente, os custos de empréstimos da Devedora. Tal fator pode afetar adversamente a Devedora, reduzindo o acesso a mercados financeiros internacionais e fomentando uma intervenção governamental, incluindo políticas governamentais recessivas. Adicionalmente, em caso de uma desaceleração econômica, a desvalorização do Real em relação ao dólar norte-americano pode resultar em uma redução do consumo, pressões deflacionárias e redução do crescimento da economia como um todo. Por outro lado, a valorização do Real em relação ao dólar norte-americano e outras moedas estrangeiras pode resultar em uma deterioração das contas correntes brasileiras em moeda estrangeira. De acordo com as circunstâncias, a desvalorização ou valorização do Real pode afetar material e adversamente o crescimento da economia brasileira e os negócios da Devedora.







Mudanças nas políticas fiscais e legislação tributária podem afetar adversamente a Devedora

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, como a redução de isenções de imposto sobre lucros e dividendos. Aumentos de tributos, inclusive resultantes de eventual reforma tributária, também podem impactar material e adversamente a rentabilidade do setor e os preços dos serviços da Devedora, restringir a capacidade da Devedora de realizar negócios em seus atuais e futuros mercados e impactar negativamente seus resultados financeiros, o que pode afetá-la adversamente, caso não seja capaz de repassar integralmente aos seus clientes por meio dos preços que cobra por seus serviços os custos adicionais associados a tais mudanças na política fiscal.

Além disso, a Devedora pode estar sujeita a fiscalizações 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 não pode 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 pode afetar adversamente os seus negócios, seus resultados operacionais e a sua condição financeira. 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 (CARF), pode afetar negativamente a Devedora.

Na data deste Prospecto, o Congresso Nacional considera uma ampla reforma tributária, e algumas das alterações propostas incluem mudanças substanciais 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

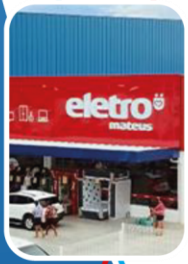
em tramitação no Congresso Nacional que buscam revogar isenções fiscais sobre lucros distribuídos e dividendos e alterar ou revogar leis relacionadas aos juros sobre capital próprio, conforme o caso. Aprovações dessas propostas legislativas relacionadas a questões tributárias podem impactar as obrigações tributárias da Devedora, que, por sua vez, podem ter um efeito material adverso em sua situação financeira e resultados operacionais e afetar sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, podendo afetar negativamente os titulares dos CRI.

Ineficiências ou a incapacidade do governo brasileiro de implementar reformas críticas para aprimorar o sistema tributário e previdenciário brasileiro, a legislação trabalhista e outras áreas-chave para a vitalidade macroeconômica brasileira podem afetar adversamente a Devedora

A rigidez legislativa, particularmente nos mercados de bens e trabalho, continua a impactar negativamente a competitividade e produtividade da economia brasileira e dificultar a alocação de recursos ao seu mais eficiente uso. Tributos distorcidos sobre o consumo, tributação sobre investimentos e ausência de flexibilidade no mercado de trabalho brasileiro são entraves para um crescimento contínuo e robusto da economia brasileira. Adicionalmente, o arcabouço legal e administrativo com base no qual indivíduos, empresas e governos interagem permanece onerado por restrições burocráticas. Além disso, o baixo nível de confiança nas autoridades públicas continua a impor desafios adicionais. Não há garantias que o Governo Federal brasileiro implementará reformas adequadas, endereçando tais impedimentos, com o fim de um maior crescimento econômico, o que, como resultado, pode afetar a Devedora adversamente. Eventual efeito adverso sobre a Devedora poderá prejudicar a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.







Acontecimentos políticos, econômicos e sociais e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários de emissores brasileiros

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado do Brasil e de outros países, inclusive Estados Unidos, países membros da União Europeia e de economias emergentes como a China. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras. Embora as condições econômicas na Europa e nos Estados Unidos possam diferir significativamente das condições econômicas do Brasil, as reações dos investidores a acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso sobre o preço de mercado de valores mobiliários de emissores brasileiros. Crises em outros países da América Latina e de economia emergente ou as políticas econômicas de outros países, em especial dos Estados Unidos e países da União Europeia, podem reduzir o interesse dos investidores por títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros, incluindo os valores mobiliários de emissão da Devedora. Tal fator pode dificultar o acesso ao mercado de capitais e ao financiamento das operações da Devedora no futuro, seja em termos aceitáveis ou absolutos. Qualquer desses acontecimentos pode afetar adversamente os negócios e o preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Devedora.

A economia brasileira é afetada pelas condições de mercado e pelas condições econômicas internacionais, especialmente, pelas condições econômicas dos Estados Unidos. Qualquer aumento nas taxas de juros em outros países, especialmente os Estados Unidos, poderá reduzir a liquidez global e o interesse do investidor em realizar investimentos no mercado de capitais brasileiro.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países de economia emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil e direta ou indiretamente, impactaram o mercado de capitais e a econômica brasileira, como as flutuações no preço dos títulos emitidos por empresas listadas, reduções na oferta de crédito, deterioração da econômica global, flutuação das taxas de câmbio e inflação, entre outras.

Não é possível assegurar que o mercado de capitais brasileiro estará aberto às companhias brasileiras e que os custos de financiamento no mercado sejam favoráveis às companhias brasileiras. Crises políticas ou econômicas no Brasil e em mercados emergentes podem reduzir o interesse do investidor por valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive os valores mobiliários emitidos pela Devedora. Isso poderá afetar a liquidez e o preço de mercado das Debêntures, bem como poderá afetar o seu futuro acesso ao mercado de capitais brasileiros e a financiamentos em termos aceitáveis, o que poderá afetar adversamente o preço de mercado das Debêntures.

A concentração bancária no Brasil pode prejudicar a disponibilidade e o custo do crédito

De acordo com o Relatório de Economia Bancária 2019, divulgado pelo Banco Central do Brasil, em 2020, os cinco maiores bancos brasileiros - Banco do Brasil, Bradesco, Caixa Econômica, Itaú e Santander - concentravam 77,6% dos depósitos totais, o que fez com que o Brasil figurasse no grupo

de países com os sistemas bancários mais concentrados do mundo. A título de comparação, em 2006, a concentração era de 57,0%.

Essa concentração pode afetar a concorrência, com possíveis efeitos sobre taxas bancárias e outros preços. Adicionalmente, um eventual problema de relacionamento com um dos bancos pode afetar a capacidade de financiamento da Devedora.

Qualquer rebaixamento da classificação de risco do Brasil (rating) pode afetar negativamente o preço de mercado dos CRI

A Devedora pode ser adversamente afetada pela percepção dos investidores quanto aos riscos relacionados à classificação de crédito da dívida soberana do Brasil. As agências de classificação avaliam regularmente o Brasil e suas classificações soberanas, que se baseiam em uma série de fatores, incluindo tendências macroeconômicas, condições fiscais e orçamentárias, métricas de endividamento e a perspectiva de mudanças em qualquer desses fatores.

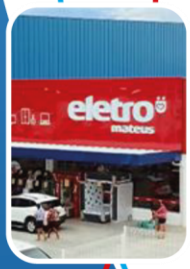
O Brasil perdeu sua classificação de dívida soberana de grau de investimento pela Standard and Poor's, Moody's e Fitch – as três principais agências de rating dos Estados Unidos.

Recentemente, o cenário político e econômico brasileiro experimentou altos níveis de volatilidade e instabilidade, incluindo a contração de seu PIB, flutuações acentuadas do Real em relação ao dólar norte-americano, aumento do nível de desemprego e níveis mais baixos de gastos e confiança do consumidor. Tal cenário pode se intensificar com as políticas que vierem a ser adotadas pelo Governo Federal brasileiro.

Na data deste Prospecto, a classificação de crédito soberana do Brasil é avaliada abaixo do grau de investimento pela Standard and Poor's, Moody's e Fitch. Como resultado, os preços dos títulos emitidos por empresas brasileiras foram afetados negativamente. A continuação ou o agravamento da atual recessão brasileira e a contínua incerteza política, entre outros fatores, pode resultar em novos rebaixamentos. Qualquer novo rebaixamento das classificações de crédito soberano do Brasil pode aumentar a percepção de risco dos investidores e, como resultado, afetar negativamente o preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Devedora, prejudicando sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, afetando de forma negativa os titulares dos CRI.







Eventos geopolíticos internacionais, notadamente o conflito entre a Rússia e a Ucrânia, podem afetar adversamente a economia brasileira e, consequentemente, os negócios da Devedora e da Fiadora e o mercado de valores mobiliários brasileiros

O mercado de valores mobiliários brasileiro pode ser influenciado, em diferentes medidas pelos eventos geopolíticos envolvendo outros países. A reação dos investidores a esses acontecimentos pode, diante das perspectivas dos contornos do evento, causar efeitos adversos sobre os valores de mercado dos valores mobiliários de emissores brasileiros, potencialmente afetando a colocação das Debêntures e prejudicando as negociações no mercado secundário.

Tais fatores relacionados à geopolítica internacional também podem afetar adversamente a economia brasileira. O conflito envolvendo a Rússia e a Ucrânia, por exemplo, traz riscos de alta nos preços dos combustíveis e do gás, assim como possível valorização do dólar, os quais causariam pressão inflacionária e poderiam prejudicar a economia brasileira e assim os negócios da Devedora e da Fiadora.

Frise-se que, diante do conflito perpetrado, afloram-se as animosidades não apenas entre os países diretamente envolvidos, mas em muitos outras nações indiretamente interessadas na questão, trazendo um cenário de incerteza para a economia global. Estes desenvolvimentos, bem como potenciais crises e formas de instabilidade política e/ou econômica daí decorrentes ou qualquer outro desenvolvimento imprevisto, podem afetar negativamente o mercado e a Devedora e da Fiadora.

8. DEMAIS RISCOS

Riscos sobre as variações e condições dos mercados de atuação da Devedora

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais, entre outros, os quais podem gerar redução do horizonte original de investimento esperado pelos Titulares de CRI, dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI ou, até mesmo, perda do capital investido pelos Titulares dos CRI.

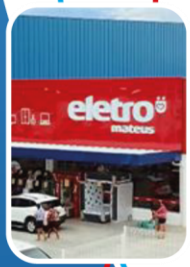
O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo pode levar a uma maior volatilidade no mercado global de capitais. Qualquer surto no Brasil ou no mundo pode afetar diretamente as operações da Emissora e/ou da Devedora

O surto de doenças transmissíveis, como o surto de coronavírus (COVID-19) em escala global, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais, podendo ter um efeito recessivo na economia brasileira. Além disso, esses surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, bem como no fechamento prolongado de locais de trabalho, o que pode ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios da Emissora, da Devedora e/ou de suas controladas, sua condição financeira e seus resultados. Qualquer surto futuro desse tipo poderia restringir de maneira geral as atividades econômicas da Emissora, da Devedora e/ou de suas controladas nas regiões afetadas, podendo resultar em volume de negócios reduzido, fechamento temporário das instalações, ou ainda afetar adversamente seus respectivos resultados operacionais, de outras empresas ou clientes dos quais dependem. Historicamente, algumas epidemias e surtos regionais ou globais, como as provocadas pelo zika vírus, pelo vírus ebola, pelo vírus H5N5 (popularmente conhecida como gripe aviária), a febre aftosa, pelo vírus H1N1 (influenza A, popularmente conhecida como gripe suína), a síndrome respiratória do oriente médio (MERS) e a síndrome respiratória aguda grave (SARS), afetaram determinados setores da economia dos países em que essas doenças se propagaram.

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial de Saúde ("OMS") declarou o estado de pandemia em razão da disseminação global da doença causada pela COVID-19. Na prática, a declaração significou o reconhecimento pela OMS de que, desde então, o vírus se disseminou por diversos continentes com transmissão sustentada entre as pessoas. A declaração da pandemia da COVID-19 desencadeou severas medidas por parte de autoridades governamentais no mundo todo, a fim de tentar controlar o surto da doença, resultando em ações relacionadas ao fluxo de pessoas, incluindo quarentena e lockdown, restrições a viagens e transportes públicos, assim como fechamento prolongado de locais de trabalho.







No Brasil, estados e municípios, incluindo aqueles onde a Devedora atua, seguiram essas providências, adotando medidas para impedir ou retardar a propagação da doença, como restrição à circulação e o isolamento social. Consequentemente, essas medidas influenciaram no comportamento da população em geral, resultando na queda de produtividade ou até mesmo na paralisação de diversos setores, impactando o consumo e os níveis de desemprego. Contudo, medidas do governo brasileiro foram implementadas, buscando amenizar os riscos de um maior desemprego e paralisações das atividades, além de que, com um maior controle da doença, gradualmente as flexibilizações do distanciamento social e circulação de pessoas foram ampliadas nas principais regiões do País. No entanto, medidas mais restritivas podem vir a ser adotadas pelas autoridades a qualquer tempo, principalmente associadas às condições de controle da doença em determinadas regiões, impactando sua população e atividades.

A disseminação de doenças transmissíveis, como o surto de COVID-19, pode trazer a necessidade de realização de quarentena, implicando no fechamento de estabelecimentos e na suspensão de atendimentos presenciais.

A ocorrência de um qualquer dos eventos listados acima poderá afetar adversamente os negócios, a condição financeira e o resultado operacional da Devedora e, consequentemente, afetar o fluxo de pagamento dos CRI. O mesmo também poderá ocorrer caso clientes e fornecedores da Devedora tenham seus negócios, condição financeira e resultado operacional afetados em virtude de qualquer um dos eventos listados acima. Assim, caso qualquer desses eventos ocorra, a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora pode ser afetada direta ou indiretamente; comprometendo, consequentemente, o pagamento dos CRI pela Emissora.

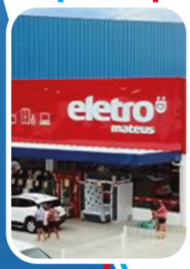
Eventual rebaixamento na classificação de risco dos CRI e/ou da Devedora poderá dificultar a captação de recursos pela Devedora, bem como acarretar redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário e causar um impacto negativo relevante na Devedora

Para se realizar uma classificação de risco (rating), certos fatores relativos à Securitizadora, à Devedora e à Fiadora e/ou aos CRI são levados em consideração, tais como a condição financeira, administração e desempenho das sociedades e entidades envolvidas na operação, bem como as condições contratuais e regulamentares do título objeto da classificação. São analisadas, assim, as características dos CRI, bem como as obrigações assumidas pela Securitizadora, pela Devedora e pela Fiadora e os fatores político-econômicos que podem afetar a condição financeira da Securitizadora, da Devedora e da Fiadora, dentre outras variáveis consideradas relevantes pela Agência de Classificação de Risco. Dessa forma, as avaliações representam uma opinião quanto a diversos fatores, incluindo quanto às

condições da Devedora e/ou da Fiadora de honrar seus compromissos financeiros, tais como pagamento do principal e juros no prazo estipulado relativos ao pagamento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. Caso a classificação de risco originalmente atribuída aos CRI e/ou à Devedora e à Fiadora seja rebaixada, a Devedora e/ou a Fiadora poderão encontrar dificuldades em realizar outras emissões de títulos e valores mobiliários, o que poderá, consequentemente, ter um impacto negativo relevante nos resultados e nas operações da Devedora e da Fiadora e nas suas capacidades de honrar com as obrigações relativas aos Créditos Imobiliários. Adicionalmente, alguns dos principais investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas que condicionam seus investimentos em valores mobiliários a determinadas classificações de risco. Assim, o rebaixamento de classificações de risco obtidas com relação aos CRI, assim como na classificação de risco corporativo da Devedora e da Fiadora, pode obrigar esses investidores a alienar seus CRI no mercado secundário, podendo vir a afetar negativamente o preço desses CRI e sua negociação no mercado secundário.







SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NO BRASIL

Visão geral do setor de securitização imobiliária

A securitização de recebíveis teve sua origem nos Estados Unidos, em 1970, quando as agências governamentais ligadas ao crédito hipotecário promoveram o desenvolvimento do mercado de títulos lastreados em hipotecas.

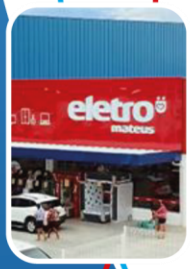
Nessa época, os profissionais que atuavam no mercado definiam a securitização como “a prática de estruturar e vender investimentos negociáveis de forma que seja distribuído amplamente entre diversos investidores um risco que normalmente seria absorvido por um só credor”.

O mercado de securitização iniciou-se com a venda de empréstimos hipotecários reunidos na forma de pool e garantidos pelo governo. A partir desta experiência, as instituições financeiras perceberam as vantagens desta nova técnica financeira, que visava o lastreamento de operações com recebíveis comerciais de emissões públicas de endividamento.

No Brasil, seu surgimento se deu em um momento histórico peculiar. Na década de 90, com as privatizações e a desestatização da economia, aliados a uma maior solidez na regulamentação, a negociação de crédito e o gerenciamento de investimentos próprios ficaram mais voláteis com a velocidade e a complexidade desse novo cenário. Dessa forma, tornou-se necessária a realização de uma reformulação na estrutura societária brasileira e uma profissionalização do mercado de capitais que passou a exigir títulos mais seguros e garantias mais sólidas nos moldes internacionais. Como consequência, o foco para a análise da classificação de riscos passou a ser a segregação de ativos.







Apesar de as primeiras operações terem sido realizadas a partir da década de 90, foi no ano de 1997 que diversas companhias se utilizaram das securitizações como parte de sua estratégia de financiamento.

O Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI

A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conhecida como Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário, instituiu o Sistema de Financiamento Imobiliário, tornando-se um marco para o fomento do mercado de securitização de créditos imobiliários no Brasil. O intuito da Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário foi o de suprir as deficiências e limitações do Sistema Financeiro Habitacional – SFH, criado pela Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, conforme alterada e das respectivas disposições legais referentes ao assunto. A introdução do SFI teve por finalidade instituir um arcabouço jurídico que permitisse promover o financiamento imobiliário em geral em condições compatíveis com as da captação dos respectivos fundos.

A partir desse momento as operações de financiamento imobiliário passaram a ser livremente efetuadas pelas entidades autorizadas a operar no SFI, segundo condições de mercado e observadas as prescrições legais, sendo que, para essas operações, passou a ser autorizado o emprego de recursos provenientes da captação nos mercados financeiro e de valores mobiliários, de acordo com a legislação pertinente.

Dentre as inovações trazidas pela Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário, destacam-se: as companhias securitizadoras, os certificados de recebíveis imobiliários, o regime fiduciário e a alienação fiduciária de coisa imóvel. As principais características e implicações de cada um dos elementos estão listadas a seguir.

Evolução Recente do Mercado Brasileiro de Securitização

Uma característica interessante das operações registradas refere-se à natureza diversificada dos lastros utilizados. Ao longo dos anos, foram registrados CRI com lastro em operações de financiamento imobiliário residencial com múltiplos devedores pessoas físicas a operações com lastro em contratos de um único devedor, tais como os contratos de *built-to-suit*. Recentemente, foram registradas e emitidas operações com lastro em recebíveis ligados à atividade de shoppings centers.

No escopo destas operações, observam-se locatários de diversas naturezas, que incluem desde instituições financeiras até fabricantes de produtos de consumo, varejistas e diferentes prestadores de serviços. Essa diversidade atesta que a securitização de créditos imobiliários tem sido um instrumento amplo, capaz de conciliar objetivos comuns de diversas indústrias diferentes. A comparação com a evolução de outros instrumentos de financiamento ajuda, ainda, a capturar novos indícios sobre o sucesso do SFI em geral e dos CRI (como instrumento de financiamento em particular).

Fica claro que, mesmo diante da forte oscilação registrada entre os anos de 2005 e 2006, os CRI vem aumentando a sua participação e importância, quando comparado a outras modalidades de financiamento disponíveis.

Companhias Securitizadoras

Companhias securitizadoras de créditos imobiliários são instituições não financeiras constituídas sob a forma de sociedade por ações com a finalidade de adquirir e securitizar créditos imobiliários e emitir e colocar, no mercado financeiro, certificados de recebíveis imobiliários, podendo, ainda, emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com as suas atividades.

Adicionalmente, a Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário autoriza a emissão de outros valores mobiliários e a prestação de serviços compatíveis com suas atividades. Assim, as companhias securitizadoras não estão limitadas apenas à securitização, sendo-lhes facultada a realização de outras atividades compatíveis com seus objetos.

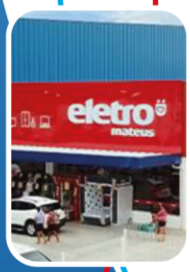
Embora não sejam instituições financeiras, a Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário facultou ao CMN estabelecer regras para o funcionamento das companhias securitizadoras.

Para que uma companhia securitizadora possa emitir valores mobiliários para distribuição pública, esta deve obter o registro de companhia aberta junto à CVM, conforme o disposto no artigo 21 da Lei 6.385, devendo, para tanto, seguir os procedimentos descritos na Resolução CVM 60.

Certificados de Recebíveis Imobiliários







O certificado de recebíveis imobiliários consiste em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e que constitui promessa de pagamento em dinheiro.

Trata-se de um título de crédito que se mostra apropriado ao financiamento de longo prazo, visto que, de um lado, é compatível com as características das aplicações do mercado imobiliário, estando vinculado às condições dos financiamentos contratados com os tomadores, e, de outro lado, reúne as condições de eficiência necessárias à concorrência no mercado de capitais, ao conjugar a mobilidade e agilidade próprias do mercado de valores mobiliários, bem como a segurança necessária para garantir os interesses do público investidor.

O certificado de recebíveis imobiliários é considerado valor mobiliário, para efeitos do artigo 2º, inciso III, da Lei 6.385, característica que lhe foi conferida pela Resolução CMN 2.517. Ainda, conforme mencionado anteriormente, o CRI somente pode ser emitido por companhias securitizadoras e seu registro e negociação são realizados por meio dos sistemas centralizados de custódia e liquidação financeira de títulos privados.

Oferta Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários

Até fins de 2004, a emissão de certificado de recebíveis imobiliários era regulada pela Instrução CVM 284, primeiro normativo sobre securitização de recebíveis imobiliários editado pela CVM. De acordo com a Instrução CVM 284, somente era possível a distribuição de certificado de recebíveis imobiliários cujo valor nominal fosse igual ou superior a R$300.000,00. Em 30 de dezembro de 2004, a CVM editou a Resolução CVM 60, já mencionada acima, sendo ampliado o rol de possíveis investidores, pois não foi estipulado valor nominal mínimo para o certificado de recebíveis imobiliários. A Instrução CVM 414 revogou a Instrução CVM 284 e, em 23 de dezembro de 2021, a Resolução CVM 30 revogou a Instrução CVM 414 passando a regular a oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários e o registro de companhia aberta das companhias securitizadoras. Posteriormente a Instrução CVM nº 554, de 17 de dezembro de 2014, inclui, revoga e altera dispositivos na Instrução CVM 539.

Regime Fiduciário

A Lei do Sistema de Financiamento Imobiliários contemplou a faculdade de se adotar um mecanismo de segregação patrimonial para garantia do investidor que venha a adquirir os certificados de recebíveis imobiliários emitidos pela companhia securitizadora. Este mecanismo é denominado de regime fiduciário.

O regime fiduciário é instituído mediante declaração unilateral da companhia securitizadora no contexto do termo de securitização de créditos imobiliários e submeter-se-á, entre outras, às seguintes condições: (i) a constituição do regime fiduciário sobre os créditos que lastreiem a emissão; (ii) a constituição de patrimônio separado, pelo termo de securitização, integrado pela totalidade dos créditos submetidos ao regime fiduciário que lastreiem a emissão; (iii) a afetação dos créditos como lastro da

emissão da respectiva série de títulos; (iv) a nomeação do agente fiduciário, com a definição de seus deveres, responsabilidades e remuneração, bem como as hipóteses, condições e forma de sua destituição ou substituição e as demais condições de sua atuação. O principal objetivo do regime fiduciário é fazer que os créditos que sejam alvo desse regime não se confundam com o patrimônio comum da companhia securitizadora, de modo que o patrimônio separado só responda pelas obrigações inerentes aos títulos a ele afetados e que a insolvência da companhia securitizadora não afete o patrimônio separado que tenham sido constituídos.

Instituído o regime fiduciário, caberá à companhia securitizadora administrar cada patrimônio separado, manter registros contábeis independentes em relação a cada um deles. Não obstante, a companhia securitizadora responderá com seu patrimônio pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do patrimônio separado.

Medida Provisória Nº 2.158-35/01

Embora a Medida Provisória nº 2.158-35/01 tenha trazido benefícios concretos com relação à tributação dos certificados de recebíveis imobiliários, seu artigo 76 acabou por limitar os efeitos do regime fiduciário que pode ser instituído por companhias securitizadoras, ao determinar 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”.

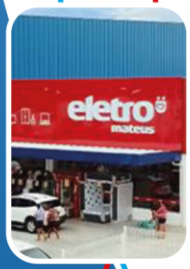
Assim, os créditos imobiliários e os recursos dele decorrentes que sejam objeto de patrimônio separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da companhia securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da securitizadora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos.

Sendo certo que nos casos de descaracterização do Patrimônio Separado para fins de pagamento de débitos fiscais, previdenciários ou trabalhistas da Emissora ou qualquer empresa do seu grupo econômico, a Emissora deverá reembolsar todo o valor retirado no limite do Patrimônio Separado.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS RELACIONADOS À EXISTÊNCIA DE CREDORES PRIVILEGIADOS, VIDE ITEM “RISCO DA EXISTÊNCIA DE CREDORES PRIVILEGIADOS” NA SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NA PÁGINA 127 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

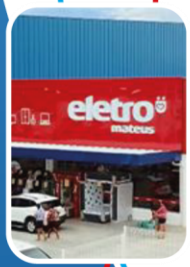












(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TRIBUTAÇÃO DOS CRI

Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto Preliminar para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

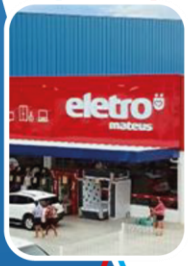
Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("**IRRF**"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas estabelecidas pela Lei 11.033/04, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular dos CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033/04 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

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, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.







O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do Imposto de Renda de Pessoa Jurídica ("**IRPJ**") apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 e artigo 70, I da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil ("**RFB**") 1.585). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("**CSLL**"). Como regra geral, as alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a à multiplicação de R$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei 9.249/95. Já a alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9%, conforme Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988.

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao Programa de Integração Social ("**PIS**") e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("**COFINS**") às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente para fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, conforme Decreto 8.426.

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, 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, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF, nos termos do artigo 71, inciso I, da Instrução RFB 1.585.

Não obstante a isenção 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% e adicional de 10%; pela CSLL, às alíquotas definidas no art. 3º da Lei n.º 7.689/1988, conforme alterada pela Lei n.º 14.183/2021 (conversão da Medida Provisória n.º 1.034/2021), de: (i) 20% (vinte por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022 para pessoas jurídicas de seguros privados, de capitalização, às distribuidoras de valores mobiliários, às corretoras de câmbio e de valores mobiliários, às sociedades de crédito, financiamento e investimentos, às sociedades de crédito imobiliário, às administradoras de cartões de crédito, às sociedades de arrendamento mercantil, às associações de poupança e empréstimo, e às cooperativas de créditos, e (ii) 25% (vinte e cinco por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 20% (vinte por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022 no caso dos bancos de qualquer espécie. Regra geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, "a" da Lei nº 9.532/97). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1° de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3°, inciso II, da Lei nº 11.033/04. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil ("**RFB**"), expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN 4.373, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

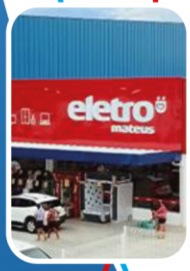
A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010.

Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI, por sua vez, são isentos de imposto de renda na fonte por força da posição da RFB, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados em Jurisdição de Tributação Favorecida, conforme artigo 85, §4º, da Instrução RFB 1.585.

Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)







Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na 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 e à alíquota zero no retorno dos recursos, conforme Decreto 6.306, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, 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% ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

SUMÁRIO DA EMISSORA

Este sumário é apenas um resumo das informações da Emissora. As informações completas sobre a Emissora estão no seu Formulário de Referência. Leia-o antes de aceitar a oferta. Asseguramos que as informações contidas nesta seção são compatíveis com as apresentadas no Formulário de Referência da Emissora.

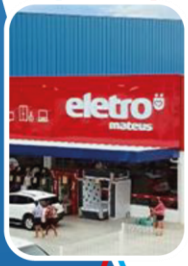
Conforme a faculdade descrita no item 5.1, Anexo III da Instrução CVM 400, para a consulta ao Formulário de Referência, acesse https://sistemas.cvm.gov.br (neste website, acessar, clicar em "Informações sobre Companhias", buscar "True Securitizadora" no campo disponível. Em seguida clicar em "True Securitizadora S.A.",* clicar em "+ EXIBIR FILTROS DE PESQUISA", *e selecionar "Período" no campo "Período de Entrega", e posteriormente preencher no campo "de:" a data de 01/01/2022 e preencher no campo "até:" a data da consulta. Em seguida* no campo "categoria" selecionar "**FCA - Formulário Cadastral**", e em seguida*, clicar em "consultar". Procure pelo formulário com a data mais recente de entrega. Na coluna "ações", clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição "visualizar o documento" e, em seguida, clicar em "salvar em pdf", certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em "gerar pdf" para fazer o download do formulário de referência).

LEIA O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

Breve Histórico







A Emissora (anteriormente denominada Portfólio Securitizadora S.A.) é uma sociedade por ações, com prazo de duração indeterminado, cuja sede social foi alterada para cidade de São Paulo – SP. Sua controladora é a True One Participações S.A. e Cadência Participações Ltda. Até o exercício findo em 31 de dezembro de 2012 a Emissora não possuía qualquer histórico operacional ou de negócios que possam suportar a alteração de sua classificação de pré-operacional, ressaltando-se que até 2 de agosto de 2012 a Emissora era controlada por outros controladores. No entanto, em 2 de agosto de 2012, Fernando Cesar Brasileiro e Ápice Consultoria Financeira e Participações Ltda. adquiriram a totalidade das ações da Emissora e em 25 de maio de 2018 as ações da Emissora foram transferidas as sociedades do grupo empresarial, True One Participações S.A. e Cadência Participações Ltda. Nas emissões de certificados de recebíveis imobiliários e emissões de certificados de recebíveis do agronegócio realizadas pela Emissora, 100% (cem por cento) foram realizadas com a constituição do respectivo patrimônio separado, sendo que nenhuma emissão de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio da Emissora conta com a sua coobrigação.

Negócios, Processos Produtivos, Produtos e Serviços Oferecidos

Em 30 de janeiro de 2015, por meio de assembleia geral, a Emissora alterou a sua razão social para Ápice Securitizadora S.A. e o seu objeto social para as seguintes atividades: (i) securitização de créditos oriundos de operações imobiliárias e securitização de direitos creditórios do agronegócio, assim compreendida a compra, venda e prestação de garantias em créditos hipotecários e imobiliários, bem como em direitos creditórios, bem como em direitos creditórios do agronegócio; (ii) a aquisição de créditos imobiliários, direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários; (iii) a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificado de Recebíveis Imobiliários e de Certificado de Recebíveis do Agronegócio, podendo realizar a emissão e colocação de outros títulos e/ou valores mobiliários; (iv) a prestação de serviços e realização de outros negócios relacionados ao mercado secundário de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio, especialmente à securitização de tais créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio, nos termos da Medida Provisória 1.103, da Lei 11.076. e outras disposições legais aplicáveis; e (v) a realização de operações de hedge em mercados derivativos visando a cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários e de diretos creditórios do agronegócio.

Em 28 de dezembro de 2018, por meio de assembleia geral, a Emissora:

(i) alterou a sua razão social para True Securitizadora S.A.;

(ii) alterou o seu objeto social para as seguintes atividades: (i) securitização de créditos oriundos de operações imobiliárias e securitização de direitos creditórios do agronegócio, assim compreendida a compra, venda e prestação de garantias em créditos hipotecários e imobiliários, bem como em direitos creditórios do agronegócio; (ii) a aquisição de créditos imobiliários, direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários; (iii) a emissão, colocação e distribuição no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, podendo realizar a emissão e colocação de outros títulos e/ou valores mobiliários; (iv) a prestação de serviços e realização de outros negócios relacionados ao

mercado secundário de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio, especialmente à securitização de tais créditos imobiliários e direitos creditórios do agronegócio, nos termos da Medida Provisória 1.103, da Lei 11.076, e outras disposições legais aplicáveis; (v) a realização de operações de hedge em mercados derivativos visando à cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio;

(iii) criou o cargo de Diretor de Distribuição;

(iv) alteração da forma de representação da Companhia, em função da criação dos novos cargos de diretores conforme item "(iii)" acima, bem como permissão para a emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio e de Certificados de Recebíveis Imobiliário, que venham a ter o regime fiduciário instituído com a consequente criação do patrimônio separado, sem a necessidade de aprovação societária específica; e

(v) consolidação do Estatuto Social para refletir as deliberações aprovadas.

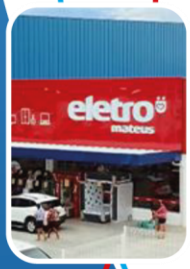
A Emissora possui, na presente data, 100% da sua receita líquida oriunda da securitização de recebíveis imobiliários e do agronegócio.

Descrição dos produtos e/ou serviços em desenvolvimento

A Emissora é companhia securitizadora de créditos, conforme o item “Negócios, Processos Produtivos, Produtos e Serviços Oferecidos”, imediatamente acima, e, desta forma, não há produtos e serviços em desenvolvimento.







Administração da Emissora

A administração da Emissora compete ao Conselho de Administração e à Diretoria. A representação da Emissora caberá à Diretoria, sendo o Conselho de Administração um órgão deliberativo.

Conselho de Administração

O Conselho de Administração será composto por, no mínimo 03 (três) e, no máximo, 05 (cinco) membros, eleitos pela assembleia geral de acionistas, e por esta destituíveis a qualquer tempo, para um mandato de 03 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

A assembleia geral nomeará, dentre os Conselheiros eleitos, o Presidente e o Vice-Presidente do Conselho de Administração e poderá eleger suplentes para os membros do Conselho de Administração. Em caso de vacância do cargo de Conselheiro, caberá ao Conselho de Administração escolher o substituto, que servirá até a próxima assembleia geral.

Conforme previsto no Estatuto Social da Emissora, compete ao Conselho de Administração:

(i) fixar a orientação geral dos negócios da Emissora;

(ii) eleger e destituir os Diretores da Emissora e fixar-lhes as atribuições e remunerações individuais, respeitados os limites globais fixados pela assembleia geral;

(iii) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar a qualquer tempo os livros e documentos da Emissora, bem como solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração ou sobre quaisquer outros atos;

(iv) convocar a assembleia geral, quando julgar conveniente;

(v) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria;

(vi) escolher e destituir os auditores independentes;

(vii) aprovar a constituição de qualquer subsidiária ou afiliada da Emissora;

(viii) aprovar qualquer alteração das estruturas jurídicas e/ou tributárias da Emissora;

(ix) realizar o rateio da remuneração dos Administradores, observada a remuneração global, estabelecida pela assembleia geral e fixar as gratificações de Conselheiros, Diretores e funcionários, quando entender de concedê-las;

(x) aprovar a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio pela Emissora sem a constituição de patrimônio separado;

(xi) deliberar sobre os limites globais para as emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, ambos sem constituição de patrimônio separado; e

(xii) aprovar, declarar e pagar dividendos intermediários, especialmente semestrais e/ou trimestrais e/ou mensais, a conta de lucros acumulados ou de reserva de lucros existentes, sob qualquer das modalidades facultadas pelo artigo 204 da Lei das Sociedades por Ações, bem como o pagamento ou crédito de juros sobre o capital próprio, nos termos da legislação aplicável;

O Conselho de Administração da Emissora é composto pelos seguintes membros:

Nome	Cargo no Conselho de Administração	Término do mandato
Fernando Cesar Brasileiro	Presidente do Conselho de Administração	AGO que aprova as DFs de 31/12/2023
Arley Custodio Fonseca	Vice-presidente do Conselho de Administração	AGO que aprova as DFs de 31/12/2023
Mauricio Katsumi Fukuda	Conselheiro	AGO que aprova as DFs de 31/12/2023

Diretoria

A Diretoria será composta por, no mínimo 2 (dois) e, no máximo, 7 (sete) membros, acionistas ou não, residentes no país, eleitos pelo Conselho de Administração, e por este destituíveis a qualquer tempo, para um mandato de 3 (três) anos, permitida a reeleição, sendo 01 (um) designado Diretor Presidente, 01 (um) Diretor de Relações com Investidores, 01 (um) Diretor de Distribuição, 01 (um) Diretor de Compliance e os demais Diretores sem designação específica. Os cargos de Diretor Presidente e de Diretor de Relações com Investidores poderão ser cumulados por um único diretor.

Ocorrendo vacância do cargo de Diretor, ou impedimento do titular, caberá ao Conselho de Administração eleger novo Diretor ou designar o substituto, que permanecerá no cargo pelo prazo de gestão remanescente do Diretor substituído.

Compete à Diretoria a representação da Emissora, ativa e passivamente, bem como a prática de todos os atos necessários ou convenientes à administração dos negócios sociais, respeitados os limites previstos em lei, no presente Estatuto Social ou instituídos pelo Conselho de Administração.

Competirá à Diretoria ou aos procuradores por esta constituídos, nos termos do Estatuto Social deliberar sobre as emissões e seus limites globais de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio com a constituição de patrimônio separado.

A Diretoria da Emissora é composta pelos seguintes membros:

Nome	Cargo na Diretoria	Data da Eleição	Término do Mandato
Arley Custodio Fonseca	Diretor Presidente/ Diretor de Relação com Investidores	30/04/2020	30/04/2023
Andressa Braz de Souza Spinelli	Diretora de Compliance	30/04/2020	30/04/2023
Rodrigo Henrique Botani	Diretor	30/04/2020	30/04/2023
Rodrigo Vinicius dos Santos	Diretor	30/04/2020	30/04/2023
Karine Simone Bincoletto	Diretora	30/04/2020	30/04/2023
Maximiliano Marques Rodrigues	Diretor de Distribuição	19/07/2021	19/07/2024

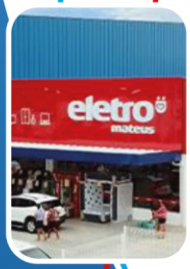
Descrição do Capital Social e Principais Acionistas da Emissora

O capital social da Emissora é de R$400.000,00 (quatrocentos mil reais), dividido em 400.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal e está divido entre os acionistas da seguinte forma:

Acionista	ON	%	PN	% do capital social total
True One Participações S.A.	396.000	99	-	99%
Cadência Participações Ltda.	4.000	1	-	1%







Descrição do Patrimônio Líquido da Emissora

Em 31 de dezembro de 2021, o patrimônio líquido da Emissora era de R$ 3.098.000,00 (três milhões e noventa e oito mil reais).

Ofertas Públicas Realizadas

A Emissora possui, em circulação: (i) 234 emissões de certificados de recebíveis imobiliários ativas, que resultam no montante de R$ 27.698.444.867,55; e (ii) 16 emissões de certificados de recebíveis do agronegócio, no montante de R$ 4.964.744.000,00.

Todas as ofertas públicas foram realizadas com patrimônio separado sem coobrigação da Emissora.

PORCENTAGEM DE OFERTAS PÚBLICAS REALIZADAS PELA EMISSORA	
Porcentagem de Ofertas Públicas realizadas com patrimônio separado	100% (cem por cento)
Porcentagem de Ofertas Públicas realizadas com coobrigação da Emissora	0% (zero por cento)
(*) O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI da presente Emissão não conta com qualquer garantia adicional ou coobrigação da Emissora.	

Proteção Ambiental

A Emissora não aderiu, por qualquer meio, a padrões internacionais relativos à proteção ambiental.

Pendências Judiciais e Trabalhistas

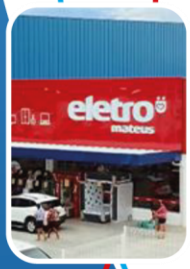
A Emissora não possui processos judiciais, administrativos ou arbitrais, conforme itens 4.3, 4.4, 4.5, 4.6 e 4.7 do Formulário de Referência da Emissora.

Relacionamento com fornecedores e clientes

A Emissora mantém um relacionamento comercial com clientes e fornecedores, a fim de desenvolver seu objeto social, com foco, entre outros, na aquisição e securitização de direitos creditórios do agronegócio e imobiliários; na emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários compatíveis com suas atividades; prestação de serviços compatíveis com a atividade de securitização, entre outros.







Relação de dependência dos mercados nacionais e/ou estrangeiros e fatores macroeconômicos que façam influência sobre os negócios da Emissora

A Emissora atualmente possui seus negócios concentrados no mercado nacional, pois não possui títulos emitidos no exterior, tendo, neste sentido, uma relação de dependência com o mercado nacional.

A atividade que a Emissora desenvolve está sujeita à regulamentação da CVM no que tange a ofertas públicas de CRI. Ademais, 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, podendo afetar as atividades da Emissora. Mais informações acerca da influência de fatores macroeconômicos nas atividades da Emissora estão descritas na seção “Fatores de Risco”, item “Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos” na página 129 deste Prospecto.

Contratos relevantes celebrados pela Emissora

Não há contratos relevantes celebrados pela Emissora

Negócios com partes relacionadas

Em 2021 não tivemos transações com partes relacionadas.

Patentes, Marcas e Licenças

A Emissora não detém quaisquer patentes, marcas ou licenças.

Número de Funcionários e Política de Recursos Humanos

A Emissora possui 50 colaboradores e possui políticas internas de Recursos Humanos.

Concorrentes

A Emissora possui como principais concorrentes no mercado de créditos imobiliários e do agronegócio outras companhias securitizadoras, dentre as principais: RB Capital Securitizadora S.A., Eco Securitizadora de Direitos Creditórios do Agronegócio S.A., Gaia Agro Securitizadora S.A. e Octante Securitizadora S.A.

Efeitos da ação governamental nos negócios da Emissora

A atividade desenvolvida pela Emissora está sujeita a regulamentação da CVM no que tange a ofertas públicas de certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio. Eventuais alterações na regulamentação em vigor poderiam acarretar um aumento de custo das operações de securitização e consequentemente limitar o crescimento e/ou reduzir a competitividade dos produtos da Emissora.

Auditores Independentes responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 últimos exercícios sociais:

Grant Thornton Auditores Independentes

CNPJ/ME 10.830.108/0001-65

Relatório de auditoria sobre demonstrações contábeis. para os exercícios de, 31 de dezembro de 2018, 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2020 e relatórios de revisões especiais trimestrais em 31 de março, 30 de junho e 30 de setembro dos anos de 2019 e 2020.

BLB Auditores Independentes

CNPJ/ME 06.096.033/0001-63

Relatório de auditoria sobre demonstrações contábeis dá para o exercício de 31 de dezembro de 2021 e relatórios de revisões especiais trimestrais em 31 de março, 30 de junho e 30 de setembro de 2021.

Cinco principais fatores de risco da Emissora

Manutenção do 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 certificado de recebíveis imobiliários e de certificado de recebíveis do agronegócio depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de certificado de recebíveis imobiliários e certificado de recebíveis do agronegócio.

Riscos relativos à limitação da responsabilidade da Emissora e ao Patrimônio Separado

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer direitos creditórios do agronegócio e créditos imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei 11.076 e da Medida Provisória 1.103, cujos patrimônios são administrados separadamente. O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos créditos do agronegócio ou créditos imobiliários e suas respectivas garantias.

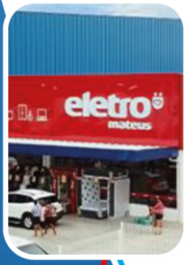
Qualquer atraso ou falta de pagamento de créditos do agronegócio ou imobiliários poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI, tendo em vista, inclusive, o fato de que, nas operações de que participa, o patrimônio da Emissora não responde, de acordo com os respectivos termos de securitização, pela solvência dos devedores ou coobrigados. O patrimônio líquido da Emissora, em 31 de dezembro de 2020, era de R$1.558.000,00 (um milhão, quinhentos e cinquenta e oito mil reais), ou seja, inferior ao Valor Total da Emissão. A Emissora não dispõe e não há garantias de que disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos aos Titulares de CRI, decorrentes da responsabilidade prevista nos termos do artigo 27 da Medida Provisória 1.103.

Riscos Relacionados à Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora

Ao longo do prazo de duração dos certificados de recebíveis imobiliários ou dos certificados de recebíveis do agronegócio, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e







trabalhistas, nos termos da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência no Brasil sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão

A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades, como auditores, agente fiduciário, dentre outros. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços aumentem significantemente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Esta substituição, no entanto, poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente os resultados da Emissora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado.

Crescimento da Emissora e de seu Capital

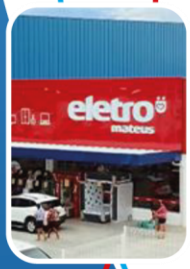
O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externo. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora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

Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Agente Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Securitizadora por conta e ordem do patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Geral de Titulares de CRI pelos Titulares de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Securitizadora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais







Risco da não realização da carteira de ativos

A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos o Crédito Imobiliário. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir a administração do Crédito Imobiliário e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em assembleia geral, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pela Devedora

Os CRI são lastreados pelas Debêntures, emitidas pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, representativas do Crédito Imobiliário e vinculado aos CRI por meio do estabelecimento do Regime Fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI.

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

INFORMAÇÕES RELATIVAS ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA

Coordenador Líder

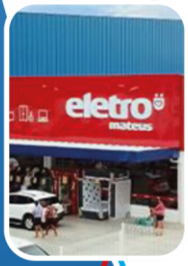
O UBS BB foi constituído em 2020 por meio da combinação das operações de banco de investimento do UBS e do Banco do Brasil, incluindo, entre outras, atividades de mercado de capitais de renda fixa e variável, fusões e aquisições, além da corretora institucional. Essa parceria abrange o Brasil, assim como outros países da América Latina, incluindo Argentina, Chile, Paraguai, Peru e Uruguai.

Essa combinação de forças cria um banco de investimento único, oferecendo para nossos clientes o alcance e o conhecimento global do UBS, research de primeira linha, plataforma de análise de dados exclusiva, rede de distribuição com alcance em todos os principais mercados mundiais e uma das maiores corretoras institucionais do Brasil, e o melhor da rede de relacionamento do Banco do Brasil, com abrangência nacional e forte conhecimento dos clientes, principalmente em Corporate Banking. O Banco do Brasil também traz uma posição de liderança em mercados de capitais de dívida e histórico comprovado de operações de ECM, project finance e M&A no país, além de uma incrível capacidade de distribuição de varejo.

O UBS, acionista com 50,01% das ações, é um banco sediado em Zurich na Suíça e conta com escritórios espalhados nos maiores centros financeiros globais onde emprega mais de 73.000 (setenta e três mil) funcionários. O sucesso do UBS baseia-se em seu modelo de negócio diversificado, composto pelas áreas de: Wealth Management, Investment Bank, Personal & Corporate Banking e Asset Management, e detém mais de US$3,2 trilhões em ativos sob gestão e uma cadeia de relacionamento em mais de 50 países.







Esse modelo que vem sendo consistentemente reconhecido em todos seus segmentos, com o UBS tendo recebido inúmeros prêmios de prestígio ao longo dos anos, tendo sido reconhecido em 2021, como “Global Investment Bank of the Year for Equity Raising” pelo The Banker e em 2019, pelo terceiro ano consecutivo, “Best M&A Bank” pela Global Finance. O UBS também foi nomeado “Most innovative Investment Bank for IPOs and equity raisings” nos anos de 2019 e 2018 e, em 2016, “Most Innovative Bank for M&A” pela The Banker, além de ter sido premiado em Janeiro de 2021 com “Restructuring Deal of the year”, “Initial Public Offering Deal of the Year” e “Corporate Liability Management of the Year” pela Latin Finance referente ao ano de 2020. Em 2021 o UBS foi nomeado como “Best Bank for FX” em sete categorias diferentes, incluindo “Best Bank for EEMEA”, “Best Bank for USD/CHF” e “Best Bank for GBP/USD”. Ainda, em 2021, UBS também foi premiado como “#1 Equity Raising” nos Investment Banking Awards 2021 – The Banker e “Equity Derivatives House of the Year” nos Global Derivatives Awards 2021 - GlobalCapital.

Além disso, recebeu o primeiro lugar na categoria “Bank of the Year” como parte dos Prêmios IFR em 2015, considerado um dos prêmios mais prestigiados da indústria global de mercados de capitais. Em 2020, ganhamos o prêmio da Latin Finance como Cross-Border M&A Deal of the Year na compra da Avon pela Natura. Outras plataformas do UBS também têm se destacado, como a de Private Banking que foi reconhecida pelo sexto ano consecutivo como "Best Global Private Bank" pela Euromoney em 2021.

O Banco do Brasil, com 49,99% das ações, em seus mais de 213 anos de existência, acumulou experiências e pioneirismos, promovendo o desenvolvimento econômico do Brasil e tornando-se parte integrante da cultura e história brasileira. Sua marca é uma das mais conhecidas no país, sendo reconhecido como Banco Mais sustentável do Mundo em 2021 e 2022 pela Corporate Knights, Banco Mais Sustentável da América do Sul em 2021 pela cfi.co, Melhor Banco no Brasil em 2020 pela Euromoney, Banco do Ano na América Latina em 2019 pela The Banker e Banco mais Inovador da América Latina em 2019 e 2020 pela Global Finance.

Ao final do 1º trimestre de 2022, o Banco do Brasil apresentou aproximadamente R$2,0 trilhões de ativos totais e presença em 96,8% dos municípios brasileiros, resultado do envolvimento de 86,4 mil funcionários, distribuídos entre 3.985 (três mil, novecentas e oitenta e cinco) agências no Brasil e em 13 (treze) países diferentes.

No Brasil e América Latina, a parceria estratégica, por meio de seus acionistas, teve forte atuação em fusões e aquisições, tendo participado em importantes transações como: a aquisição do Éxito pelo Grupo Pão de Açúcar, a aquisição da Avon pela Natura &Co, a aquisição da The Body Shop pela Natura, aquisição da Vale Fertilizantes pela Mosaic, fusão entre a BM&Fbovespa e Cetip, aquisição de participação pela Salic na Minerva Foods, o fechamento de capital da Souza Cruz, a aquisição da Reserva pela Arezzo e a aquisição da Farmax pela Vinci Partners.

Desempenhou também um papel importante em emissões de ações, tendo atuado em diversas ofertas públicas de ações na região, incluindo as ofertas da Telefônica, Terrafina, Senior Solution, Bioserv, Smiles, Tupy, CPFL Renováveis, BB Seguridade, Fibra Uno, Avianca Holdings, Volaris, Grupo

Financiero Inbursa, Oi, Ourofino Saúde Animal, OHL México, Santander México, Volaris, Via Varejo, Unifin Financiera, Grupo Financiero Galicia, Gerdau, Rumo Logística, Azul Linhas Aéreas, CCR, Lojas Americanas, Magazine Luiza, BR Distribuidora, Grupo NotreDame Intermedica, Arco Platform, Banco BTG Pactual, Petrobras, IRB Brasil Resseguros, Centauro, Neoenergia, Banco Inter, Movida, Afya, XP Inc., Vasta Platform, Quero, D1000, Estapar, Moura Dubeux, Minerva Foods, Marfrig, Marisa, Pague Menos, CSN Cimentos, Caixa Seguridade, GetNinjas, Dotz, d.local, 3tentos, Desktop, Multilaser, Brisanet, Oncoclínicas e Nubank, entre outros.

Além disso, no mercado doméstico de renda fixa coordenou, no 1° trimestre de 2022, mais de 25 (vinte e cinco) emissões, se colocando em Março na 3ª posição do Ranking ANBIMA de Originação por Valor de Renda Fixa Consolidado Acumulado de 2022.

A parceria estratégica também conta com a maior corretora institucional do país em volume de transações na B3 em 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 e 2020.

Bradesco BBI

Banco de Investimento do Banco Bradesco S.A., é responsável por (i) operações de financiamento de projetos; (ii) assessoria em fusões e aquisições; (iii) estruturação, sindicalização e distribuição de operações de valores mobiliários de renda fixa no Brasil e exterior; e (iv) estruturação, sindicalização e distribuição de operações de valores mobiliários de renda variável no Brasil e exterior.

Em 2021 Bradesco BBI conquistou os prêmios (i) “Best Equity Bank and Best Debt Bank da América Latina, (ii) Best Investment Bank no Brasil, pela Global Finance e (iii) “Investment Bank of The Year LatAm” pela revista “The Banker”.



Presença constante em operações de renda variável, com presença na maioria dos IPOs (Initial Public OFferings) e Follow-nos que foram a mercado nos últimos anos, tanto no Brasil quanto no exterior, tendo participado de 160 transações de renda variável (IPOs e Follow-ons) entre 2010 e abril de 2022, totalizando um volume de emissão de mais de R$366 bilhões.

O Bradesco BBI apresentou presença significativa no mercado de capitais no ano de 2021, tendo participado em mais de 200 ofertas, no montante de aproximadamente R$270 bilhões



Com importantes transações realizadas em 2021, o Bradesco BBI concluiu o ano de 2021 com grande destaque em (i) Renda variável, tendo participado de 33 transações (IPOs e Follow-ons), totalizando um volume de mais de R$ 60 bilhões; (ii) Renda fixa, tendo participado de 163 operações no mercado doméstico, em ofertas que totalizaram mais de R$130,6 bilhões originados, e de 17 operações no mercado internacional, em ofertas que totalizaram mais de US$14,5 bilhões originados; e (iii) ainda no ano de 2021, o Bradesco BBI também assessorou 35 transações de M&A envolvendo um volume total de aproximadamente R$64,5 bilhões.



O Banco Bradesco S.A. está presente em todos os municípios brasileiros e em diversas localidades no exterior. Conta com uma rede de 2.947 agências, 3.769 unidades dedicadas exclusivamente à realização de negócios e relacionamento com clientes (“PAs” – postos de atendimento), 764 Postos de Atendimento Eletrônico (“PAEs”) e 39.100 unidades Bradesco Expresso (correspondentes bancários), além de +50 mil equipamentos de autoatendimento.

Itaú BBA

O Itaú BBA é uma instituição financeira autorizada a funcionar pelo BACEN, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Bairro Itaim Bibi.

O Itaú BBA é um banco de atacado brasileiro com ativos na ordem de R$ 1,0 trilhão e uma carteira de crédito no Brasil de R$ 285 bilhões, em dezembro de 20211. O banco faz parte do conglomerado Itaú Unibanco, sendo controlado diretamente pelo Itaú Unibanco Holding S.A. O Itaú BBA é a unidade responsável por operações comerciais com grandes empresas e pela atuação como Banco de Investimento. No Brasil, o Banco de Atacado atende aproximadamente 20 mil grupos empresariais e institucionais e está presente em 18 países (Cayman, Bahamas, Estados Unidos, México, Panamá, Uruguai, Colômbia, Peru, Paraguai, Argentina, Chile, Inglaterra, Portugal, Espanha, Alemanha, França e Suíça)[2].

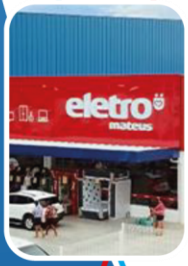
[1] Fonte: Itaú Unibanco, disponível em https://www.itau.com.br/relacoes-com-investidores/Download.aspx?Arquivo=r3irOh54xwrDigGdk1e1FQ==&linguagem=pt
[2] Fonte: Itaú Unibanco, disponível em https://www.itau.com.br/relacoes-com-investidores/Download.aspx?Arquivo=m7VXa4GzscsJnGcd/kMrbA==&linguagem=pt

A área de Investment Banking oferece assessoria a clientes corporativos e investidores na estruturação de produtos de banco de investimento, incluindo renda fixa, renda variável, além de fusões e aquisições.

O Itaú BBA tem sido reconhecido como um dos melhores bancos de investimento do Brasil por instituições como Global Finance, Latin Finance e Euromoney[3]. Em 2021, o Itaú BBA foi escolhido como o melhor agente de M&A da América Latina pela Global Finance[4]. Em 2020 o Itaú BBA foi escolhido como *Best Equity Bank* na América Latina pela Global Finance[5] e melhor departamento jurídico interno pelo Leaders League[6]. Em 2019 o Itaú BBA foi escolhido como melhor banco de *cash management* na América Latina segundo a Euromoney[7] e *top* 3 nos mercados de *Equity Capital Markets, Debt Capital Markets e* fusões e aquisições por 11 anos consecutivos, segundo a ANBIMA[8]. Em 2018, o Itaú BBA foi escolhido como o melhor banco de investimento do Brasil pela Latin Finance[9] e líder nos mercados de *Equity Capital Markets, Debt Capital Markets e* fusões e aquisições pelo terceiro ano consecutivo, segundo a Dealogic[10]. Em 2017 o Itaú BBA foi escolhido como o melhor banco de investimento da América Latina pela Global Finance[11]. Em 2015, o Itaú BBA foi escolhido como o banco mais inovador da América Latina pela The Banker, além de também ter sido eleito como o melhor banco de investimento do Brasil pela Euromoney e da América Latina pela Global Finance[12]. Em 2014 o Itaú BBA foi escolhido como o Banco mais inovador da América Latina pela The Banker[13], além de eleito o melhor banco de investimento do Brasil e da América Latina pela Global Finance[14] e melhor banco de investimento da América Latina pela Latin Finance[15]. Em 2013, o Itaú BBA foi escolhido como melhor banco de investimento do Brasil e da América Latina pela Global Finance[16].







No segmento de renda fixa, o Itaú BBA conta com equipe dedicada para prover aos clientes diversos produtos no mercado doméstico e internacional, tais como: notas promissórias, debêntures, *commercial papers*, *fixed* e *floating rate notes*, fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC), certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e do agronegócio (CRA), fundos imobiliários (FII), fundos de investimento em infraestrutura (FIP-IE) e Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro). De acordo com o Ranking ANBIMA de Renda Fixa e Híbridos[17], o Itaú BBA tem apresentado posição de destaque no mercado doméstico, tendo ocupado o primeiro lugar no ranking de distribuição nos anos de 2004 a 2011, a segunda colocação em 2012 e em 2013, primeiro lugar em 2014, segundo lugar em 2015 e em 2016 e a primeira colocação em 2017, 2018, 2019 e em 2020, mantendo participação de mercado de aproximadamente 20% a 30% na última década. Em 2021, o Itaú BBA também foi classificado em primeiro lugar no ranking de distribuição, tendo distribuído aproximadamente R$ 51,3 bilhões, com participação de mercado somando pouco mais de 25% de todo o volume distribuído[18].

Dentre as emissões de debêntures coordenadas pelo Itaú BBA recentemente, destacam-se as ofertas de debêntures da CCR Dutra (R$ 1,0 bilhão), Sabesp (R$ 1,1 bilhão e R$ 1,2 bilhão), Armac (R$ 1,0 bilhão), VLI (R$ 1,0 bilhão), Unidas (R$ 850 milhões), Companhia de Locação das Américas (R$ 1,0 bilhão e R$ 1,1 bilhão), Vibra Energia (R$ 1,5 bilhão), Sul America (R$ 1,5 bilhão), CCR Autoban (R$ 1,4 bilhão), Copel G&T (R$ 1,5 bilhão), Vamos (R$ 2,0 bilhões), Autopista Litoral Sul (R$ 2,0 bilhões), Hapvida (R$ 2,5 bilhões), Dasa (R$ 2,0 bilhões), Aegea (R$ 3,4 bilhões e R$ 4,4 bilhões), Energisa (R$ 1,0 bilhão), Rumo Malha Paulista (R$ 1,3 bilhão), Holding do Araguaia (R$ 1,4 bilhão), Magazine Luiza (R$ 2,0 bilhões) Cromossomo (R$ 3,5 bilhões), Itaúsa (R$ 2,5 bilhões), Cogna (R$ 900 milhões), Assai (R$ 1,6 bilhão), B3 (R$ 3,0 bilhões), Hypera (R$ 1,0 bilhão), Comgas (R$ 1,0 bilhão), Cosan (R$ 1,7 bilhão), Iguá Saneamento (R$ 4,0 bilhões), Tim (R$ 1,6 bilhões), TOTVs (R$ 1,5 bilhão), Anima (R$ 2,5 bilhão), NTS (R$ 1,5 bilhão) Eletrobras (R$ 2,7 bilhões), Neoenergia (R$ 2,0 bilhões) entre outras[19].

[3] Fonte: Itaú Unibanco, disponível em https://www.itau.com.br/relacoes-com-investidores/Download.aspx?Arquivo=m7VXa4GzscsJnGcd/kMrbA==&linguagem=pt
[4] Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/credenciais
[5] Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/credenciais
[6] Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/credenciais
[7] Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/credenciais
[8] Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/credenciais
[9] Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/quem-somos/
[10] Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/quem-somos/
[11] Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/quem-somos/
[12] Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/quem-somos/
[13] Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/quem-somos/
[14] Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/quem-somos/
[15] Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/quem-somos/
[16] Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/quem-somos/
[17] Fonte: Anbima, disponível em https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-fixa-e-hibridos.htm
[18] Fonte: Anbima, disponível em https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-variavel.htm
[19] Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas/ e https://web.cvm.gov.br/app/esforcosrestritos/#/consultarOferta

Em operações de notas promissórias recentemente coordenadas pelo Banco Itaú BBA, destacam-se as operações de AES Brasil (R$ 650 milhões), Novo Horizon (R$ 500 milhões), CCR (R$ 2,3 bilhões), MRS (R$ 500 milhões), EDP (R$ 350 milhões), Assai (R$ 2,5 bilhões), Holding do Araguaia (R$ 1,4 bilhão), CBD (R$ 500 milhões), Havan (R$ 500 milhões), Magazine Luiza (R$ 1,5 bilhão), Unipar (R$ 200 milhões), Rio Energy R$ 355 milhões, Cromossomo Participações (R$ 400 milhões), Movida (R$ 400 milhões) Dasa (R$ 500 milhões), Natura (R$ 750 milhões), Ambev (R$ 850 milhões), Ecorodovias (R$ 1,2 bilhão), Patria (R$ 1,0 bilhão), Rede D'Or (R$ 800 milhões), Enel (R$ 3,0 bilhões), Cemig (R$ 1,7 bilhão e R$ 1,4 bilhão), EDP (R$ 300 milhões), Lojas Americanas (R$ 190 milhões), Atacadão (R$ 750 milhões), Prime (R$ 260 milhões), Elektro (R$ 350 milhões), Arteris (R$ 650 milhões), Localiza (R$ 650 milhões), entre outras[20].

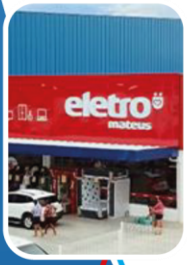
Destacam-se ainda as operações de FIDC do Banco Volkswagen (R$ 1,0 bilhão), RED (R$ 400 milhões), Banco Votorantim (R$ 2,4 bihões), Cloudwalk (R$ 291 milhões e R$ 950 milhões), Verdcard (R$ 300 milhões), Movile Pay (180 milhões), Listo (R$ 400 milhões), Pravaler (R$ 130 milhões, R$ R$ 133 milhões, R$ 500 milhões. R$ 137 milhões, R$ 86 milhões, R$ 126 milhões e R$ 315 milhões), Zoop (R$ 200 milhões), Stone (R$ 2,1 bilhões, R$ 580 milhões, R$1,6 bilhão, R$700 milhões e R$360 milhões), Braskem (R$ 400 milhões e 588 milhões), Blu (R$ 200 milhões), Eletrobras (R$ 3,7 bilhões), Sabemi, (R$ 539 milhões, e R$ 254 milhões, R$ 431 milhões, R$ 318 milhões e R$ 254 milhões), Geru (R$ 240 milhões), Banco RCI (R$ 456 milhões), Renner (R$ 420 milhões), Light (R$1,4 bilhão), entre outros[21].

Em operações de CRI, destaque para os de Assai (R$ 1,5 bilhão), Blue Macaw (R$ 1,2 bilhão) MRV (R$ 240 milhões), Rede D'Or (R$ 1,5 bilhão), JHSF (R$ 260 milhões), MRV (R$ 400 milhões), Setin (R$ 75 milhões), Northwest/Rede D'Or (R$ 551 milhões), Cyrela (R$601 milhões), São Carlos (R$150 milhões) Aliansce Shopping Centers (R$ 180 milhões), Multiplan (R$300 milhões), BR Malls (R$225 e R$403 milhões), Direcional Engenharia (R$ 101 milhões) e Ambev (R$ 68 milhões), Multiplan (R$ 300 milhões), Aliansce (R$ 180 milhões), Multiplan (R$ 300 milhões), Iguatemi (R$ 280 milhões), HSI (R$ 161 milhões), Sumaúma (R$ 180 milhões), Localiza (R$ 370 milhões), RaiaDrogasil (R$ 250 milhões), entre outros[22].

No mercado de CRA destaques recentes incluem os CRA da Braskem (R$ 720 milhões), Açucareira Quatá (R$ 400 milhões), Petrobras Distribuidora (R$ 800 milhões) Tanac (R$ 195 milhões), GDM (R$ 221 milhões), Unidas (R$ 200 milhões), Mantiqueira (R$ 230 milhões), Marfrig (R$ 1,2 bilhão), BRF (R$ 1,0 bilhão), Minerva (R$ 1,6 bilhão), M Dias Branco (R$ 812 milhões), Usina Cocal (R$ 480 milhões), SLC (R$ 400 milhões), Vamos (R$ 400 milhões), Raízen (R$ 239 milhões), Klabin (R$ 966 milhões), Zilor (R$ 600 milhões), Fibria (R$1,25 bilhão, R$ 941 milhões), Suzano (R$ 675 milhões), Klabin (R$ 1 bilhão e R$ 600 milhões), VLI Multimodal (R$260 milhões), São Martinho (R$ 506 milhões), Ultra (R$1 bilhão), Camil (R$ 600 milhões), Solar (R$ 657 milhões), Ultra (R$ 970 milhões), Raízen (R$ 1 bilhão e R$ 900 milhões),entre outros[23].







XP

O Grupo XP é uma plataforma tecnológica de investimentos e de serviços financeiros, que tem por missão transformar o mercado financeiro no Brasil e melhorar a vida das pessoas.

A XP foi fundada em 2001, na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, Brasil, como um escritório de agentes autônomos de investimentos com foco em investimentos em bolsa de valores e oferecendo educação financeira para os investidores, vindo a tornar-se uma corretora de valores em 2007.

Com o propósito de oferecer educação e de melhorar a vida das pessoas por meio de investimentos independentes dos grandes bancos, a XP Investimentos vivenciou uma rápida expansão.

Em 2017, o Itaú Unibanco adquiriu participação minoritária no Grupo XP, de 49,9%, reafirmando o sucesso de seu modelo de negócios.

Em dezembro de 2019, a XP Inc., sociedade holding do Grupo XP, realizou uma oferta inicial de ações na Nasdaq, sendo avaliada em mais de R$78 bilhões à época.

[20] Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas/ e https://web.cvm.gov.br/app/esforcosrestritos/#/consultarOferta
[21] Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas/ e https://web.cvm.gov.br/app/esforcosrestritos/#/consultarOferta
[22] Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas/ e https://web.cvm.gov.br/app/esforcosrestritos/#/consultarOferta
[23] Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas/ e https://web.cvm.gov.br/app/esforcosrestritos/#/consultarOferta

O Grupo XP tem as seguintes áreas de atuação: (i) corretora de valores, que inclui serviços de corretagem e assessoria de investimentos para clientes pessoa física e jurídica, coordenação e estruturação de ofertas públicas e, além disso, possui uma plataforma de distribuição de fundos independentes com mais de 590 fundos de 150 gestores; (ii) gestão de recursos, com mais de R$94 bilhões de reais sob gestão em suas diferentes gestoras especializadas, sob a marca "XP Asset", que oferece fundos de investimentos em renda fixa, renda variável, fundos de investimentos imobiliários e outros fundos de investimento estruturados; e (iii) mercado de capitais, que engloba um portfólio completo de serviços e soluções para adequação de estrutura de capital e assessoria financeira. Além da marca "XP" (www.xpi.com.br), o Grupo XP ainda detém as marcas "Rico" (www.rico.com.vc) e "Clear" (www.clear.com.br).

Em 9 de novembro de 2020, o Grupo XP contava com mais de 2.645.000 clientes ativos e mais de 7.000 Agentes Autônomos em sua rede, totalizando R$563 bilhões de ativos sob custódia, e com escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Miami, Nova Iorque, Londres e Genebra.

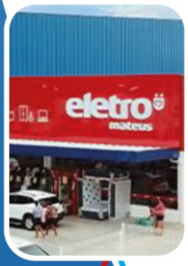
Atividade de Mercado de Capitais da XP Investimentos

A área de mercado de capitais atua com presença global, oferecendo a clientes corporativos e investidores uma ampla gama de produtos e serviços por meio de uma equipe altamente experiente e dedicada aos seguintes segmentos: Dívida local (Debêntures, Debêntures de Infraestrutura, CRI, CRA, CDCA, FIDC, LF), Dívida Internacional (Bonds), Securitização, Equity Capital Markets, M&A, Crédito Estruturado, Project Finance e Development Finance.

No segmento de renda fixa e híbridos, a XP apresenta posição de destaque ocupando o primeiro lugar no Ranking Anbima de Distribuição de Fundo de Investimento Imobiliário, tendo coordenado 32 ofertas que totalizaram R$10,2 bilhões em volume distribuído, representando 59,1% de participação nesse segmento até Novembro 2020. Ainda no Ranking Anbima Distribuição de Renda Fixa, detém a 1ª colocação nas emissões de CRA e 2ª colocação nas emissões de CRI. Na visão consolidada que engloba debêntures, notas promissórias e securitização, a XP está classificada em 2º lugar, tendo distribuído R$2,7 bilhões em 24 operações no período.







Em renda variável, a XP oferece serviços para estruturação de ofertas públicas primárias e secundárias de ações. A condução das operações é realizada em âmbito global com o apoio de uma equipe de equity sales presente na América do Norte, América Latina e Europa e de uma equipe de equity research que cobre mais de 45 empresas de diversos setores. Em 2019, a XP atuou de forma ativa no segmento de Equity Capital Markets atuando como assessora do Grupo CB na estruturação da operação de R$2,30 bilhões que alterou a estrutura societária da Via Varejo; follow-on da Petrobras no valor de R$7,30 bilhões; follow-on da Light no valor de R$2,5 bilhões; IPO da Afya no valor de US$250 milhões; follow-on da Movida no valor de R$832 milhões; follow-on da Omega Geração no valor de R$830 milhões; IPO da Vivara no valor de R$2.041 milhões; follow-on de Banco do Brasil no valor de R$5.837 milhões; follow-on de LOG Commercial Properties no valor de R$637 milhões; IPO da C&A no valor de R$1.627 milhões de reais e no IPO do Banco BMG no valor de R$1.391 milhões, follow-on de Cyrela Commercial Properties no valor de R$760 milhões; IPO da XP Inc. no valor de R$9.276 milhões e no follow-on de Unidas no valor de R$1.837 milhões. Ademais, nos anos de 2016, 2017 e 2018 a XP foi líder em alocação de varejo em ofertas de renda variável, responsável por alocar o equivalente a 72,2%, 53,4% e 64,1%, respectivamente, do total de ativos de renda variável alocados nos referidos anos.

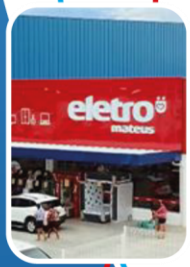
Atividade de Mercado de Capitais da XP

A área de mercado de capitais atua com presença global, oferecendo a clientes corporativos e investidores uma ampla gama de produtos e serviços por meio de uma equipe altamente experiente e dedicada aos seguintes segmentos: Dívida local (Debêntures, Debêntures de Infraestrutura, CRI, CRA, CDCA, FIDC, LF), Dívida Internacional (Bonds), Securitização, Equity Capital Markets, M&A, Crédito Estruturado, Project Finance e Development Finance.

No segmento de renda fixa e híbridos, a XP apresenta posição de destaque ocupando o primeiro lugar no Ranking Anbima de Distribuição de Fundo de Investimento Imobiliário, tendo coordenado 32 ofertas que totalizaram R$ 10,2 bilhões em volume distribuído, representando 59,1% de participação nesse segmento até novembro 2020. Ainda no Ranking Anbima Distribuição de Renda Fixa, detém a 1ª colocação nas emissões de CRA e 2ª colocação nas emissões de CRI. Na visão consolidada que engloba debêntures, notas promissórias e securitização, a XP está classificada em 2º lugar, tendo distribuído R$ 2,7 bilhões em 24 operações no período.







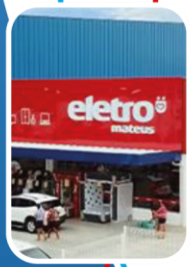
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INFORMAÇÕES RELATIVAS À DEVEDORA

HISTÓRICO E SEGMENTO DE ATUAÇÃO DA DEVEDORA E DO FIADOR







O Mateus Supermercados nasceu da persistência de um ex-torneiro mecânico, garimpeiro e vendedor de cachaça nascido em Imperatriz, interior do Maranhão. O ano era 1989, quando Ilson Mateus abriu uma pequena mercearia com apenas 50 m² na cidade de Balsas, Estado do Maranhão. Em pouco tempo a pequena mercearia iniciou as vendas no atacado e se tornou um armazém. Em 2000, com o objetivo de conquistar novos mercados, o grupo inaugurou sua primeira loja na cidade de Imperatriz, Estado do Maranhão. Dois anos mais tarde, foi construída na cidade Santa Inês, Estado do Maranhão, uma ampla e moderna loja, que, além de ser um importante ponto estratégico de distribuição, foi ponto estratégico também para a chegada do grupo à capital maranhense. Depois de firmar a marca no interior do Maranhão, o Mateus Supermercados inaugurou duas lojas em São Luís no ano de 2003 e assim foram surgindo mais lojas na capital maranhense. Em 2009, mais um Mateus Supermercados foi inaugurado, desta vez na cidade de Açailândia. No mesmo ano, o Mateus Supermercados começou a apostar nas vendas de eletrodomésticos e assim surgiu o Eletro Mateus. Em 2011, por meio de uma parceria promissora com o Banco Bradesco, o Mateus Supermercados lançou no mercado o Mateus Card e aumentou em 30% a capacidade de produção da "Bumba Meu Pão", indústria de panificação do grupo, que conta com duas plantas industriais. Diante da rápida expansão, a empresa percebeu a necessidade de investir na formação de pessoas. Foi quando, em 2011, criou-se a ULMA – Universidade de Líderes Mateus, por meio da qual, até o presente momento, mais de 892 gestores foram capacitados e formados para assumir cargos de liderança dentro do Mateus Supermercados. No ano de 2013, o Estado do Pará entra no mapa de atuação da empresa, com a abertura da primeira loja em Marabá que, ainda em 2013, ganhou mais uma loja. No mesmo ano de 2013, mais 4 lojas foram inauguradas no segmento de eletro, autosserviço e varejo no Maranhão. E, em 2015, além de abrir mais um supermercado em São Luís, o Grupo Mateus, através do Armazém Mateus, seguiu ampliando sua estrutura de produção e logística, inaugurando uma Central de Hortifrúti e um Centro de Distribuição em Imperatriz. No mesmo ano, o Mateus Supermercados inaugurou três lojas e inaugurou a primeira loja "Mix Mateus", na cidade de Balsas. Foi em 2016 que o Mateus Supermercados implementou o site CantodoChef.com.br, especializado em vendas para restaurantes, hotéis e lanchonetes. O ano de 2017 foi marcado pelo lançamento do *Mateus App* (app de descontos) e do e-commerce *Mateus Online*, voltado para venda on-line de produtos não alimentícios (eletrodomésticos, móveis, papelaria, perfumaria e bebidas). Com o objetivo de oferecer novas experiências aos clientes, o Mateus Supermercados lança, em março de 2021, seu novo aplicativo "Mateus Mais". A nova ferramenta de e-commerce reúne os serviços oferecidos pelas plataformas anteriores e traz grandes novidades para o público, como carteira digital e a modalidade de *cashback* em produtos negociados junto aos grandes *players* das indústrias de varejo e eletro. Com esta nova iniciativa, a companhia fortalece o ecossistema digital em todos os seus canais de venda e inova na experiência de compra física e online.

Com o desejo cada vez mais forte de expandir para todo o Brasil, no ano de 2020, para subsidiar o plano de expansão, optou-se por abrir o capital da Fiadora. Desta forma, a antiga *holding* existente (Exitus), passou a ser denominada 'Grupo Mateus S.A', detendo o controle das empresas: Mateus Supermercados S.A, Armazém Mateus S.A, Posterus Supermercados S.A, Indústria de Pães e Massas Ltda. e Rio Balsas Participações e Empreendimentos Ltda. O Grupo Mateus opera por meio dos seguintes formatos: atacados de autosserviço ("*cash and carry*") e atacados de entrega, operados sob as bandeiras "Mix Atacarejo" e "Armazém Mateus", respectivamente; Supermercados, como segmento de varejo, operadas sob as bandeiras "Mateus Supermercados", "Mateus Hipermercado" e "Camiño"; eletrodomésticos, eletrônicos, bazar e móveis, também do segmento de varejo, operados sob a bandeira "Eletro Mateus", possuindo, portanto, um sortimento complementar às demais bandeiras do grupo.

Atualmente, o Grupo Mateus conta com mais de 44 mil colaboradores e 218 lojas, divididas da seguinte forma: (i) 48 lojas de atacarejos Mix Mateus; (ii) 34 supermercados Mateus Supermercados, (iii) 102 lojas Eletro Mateus; e (iv) 34 lojas Camiño, sendo que, só neste ano, até o mês de maio, o Grupo Mateus já inaugurou 16 lojas.

A operação do Grupo Mateus realizada sob a bandeira de Mix Mateus consiste na venda de produtos alimentares para consumidores finais, mercado transformador (restaurantes, hotéis, lanchonetes, etc.) e pequenos e médios varejistas do setor de serviços de alimentação que buscam preços baixos e grande volume de compras. O Mix Mateus baseia-se no conceito "*Cash & Carry*", apelidado no Brasil de atacarejo, sendo o segmento mais representativo do Grupo Mateus, com 49% de participação no faturamento do Grupo Mateus. As vendas do Mix Mateus também são realizadas por meio do aplicativo "Mateus Mais", sendo que o segmento atacarejos ainda conta com *delivery* no atacado e *food service*, possuindo grande variedade de produtos. O segmento Mix Mateus possui, em média, cerca de 5 mil m² de área de vendas, tendo um faturamento aproximado de R$3,7 mil por m² mensais.

Com 28% de participação no faturamento do Grupo Mateus, as lojas Mateus Supermercados, por sua vez, além de contarem com um sortimento diferenciado de produtos, possuem peixarias, padarias, lanchonetes e açougues, além de contarem com o “Boteco Gelado”, serviço de venda e entrega de bebidas geladas de diversas marcas. Além disso, há, em 3 unidades Mateus Supermercados, os empórios “Spazio”, focados em produtos de alta qualidade. O segmento Mateus Supermercados possui cerca de, em média, 2,2 mil m² de área de vendas, tendo um faturamento aproximado de R$4 mil por m² mensais.

As lojas da bandeira Camiño estão presentes em cidades com populações iguais ou superiores a 20 mil habitantes e bairros populares. Com uma média de 1,1 mil m² de área de vendas, possui um faturamento aproximado de R$4 mil por m² mensais. Representam 15,3% do faturamento do Grupo Mateus.

As lojas Eletro Mateus, presentes em 63 cidades e, portanto, também possuem pontos de entrega dos serviços de e-commerce. Com uma média de 900 m² de área de vendas e faturamento médio mensal de aproximadamente R$850 por m², representado 5% do faturamento do Grupo Mateus.

No segmento atacado, por meio o Armazém Mateus conta com 184 rotas logísticas, representando 18% do faturamento do Grupo Mateus.

No que tange à logística, o Grupo Mateus grupo ainda conta com 11 centros de distribuição, possuindo cerca de 400 mil posições pallet e contando com uma frota de 1235 caminhões.

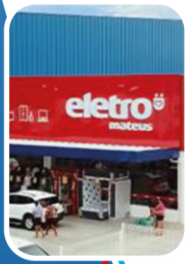
Por fim, o Grupo Mateus ainda conta com 5 plantas industriais, que se dedicam à panificação, fatiamento e porcionamento e produção de pizzas sob as marcas “Bumba meu Pão”, “Da Casa” e Massa & Forno”.

Ao todo, o Grupo Mateus atende cerca de 400 mil clientes por dia.

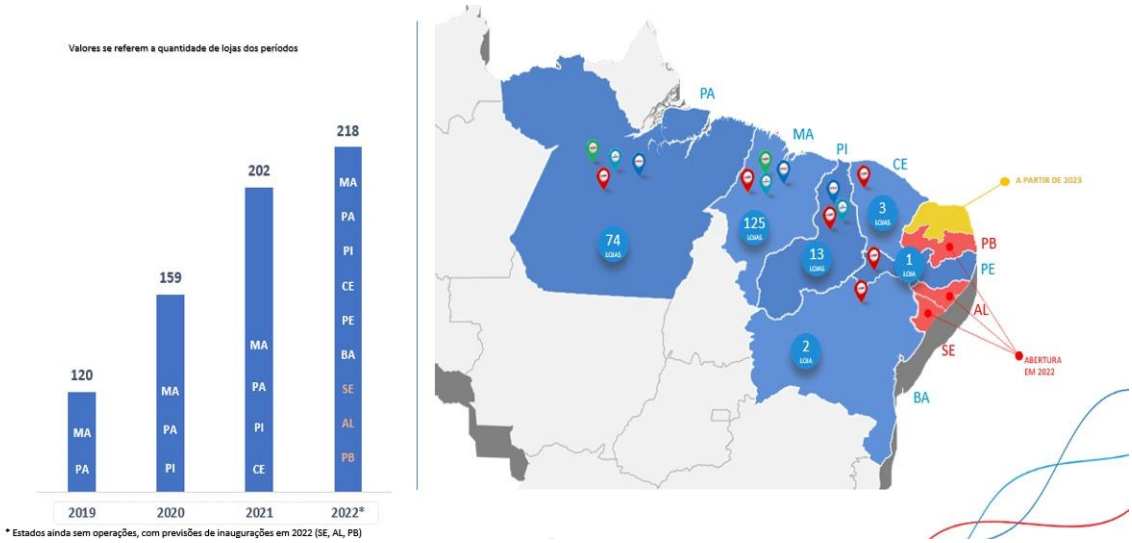
Os gráficos e imagens abaixo ilustram (i) a evolução e a expansão da Devedora e do grupo econômico da Fiadora, comparando-se o 1º trimestre de 2021 e o 1º trimestre de 2022; e (ii) o faturamento do Grupo Mateus, dividido por Estado, no ano de 2021:







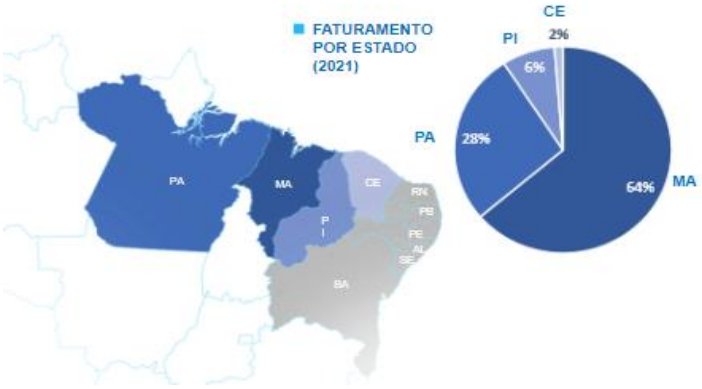
1. Gráfico 1 e Imagem 2 – Evolução e expansão



Fonte: *Demonstrações Financeiras Consolidadas do Grupo Mateus de 2019, 2020 e 2021, bem como o Release de Resultados do 1º Trimestre de 2022*.

O gráfico 1 retrata a evolução do número de lojas dos diferentes segmentos do Grupo Mateus, enquanto a imagem 2 ilustra a presença do Grupo bem como os Estados onde há planos de expansão em curso.

2. Imagem 3 e Gráfico 4 – Faturamento por segmento e por Estado



Fonte: *Demonstrações Financeiras Consolidadas do Grupo Mateus de 2019, 2020 e 2021, bem como o Release de Resultados do 1º Trimestre de 2022*.

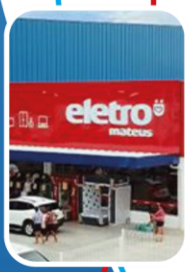
A imagem 3 e o gráfico 4 ilustram o faturamento do Grupo Mateus por Estado em 2021.

O GRUPO MATEUS E O MUNDO DIGITAL

O Grupo Mateus oferece uma ampla gama de serviços digitais, tais como: (i) entrega de produtos perecíveis (carnes, peixes, hortifrúti e padaria); (iii) listas de material escolar; (ii) "Boteco Gelado"; (iii) vendas realizadas diretamente para outras empresas bem como para consumidores finais ("B2B – *business to business"* e "B2C – *business to consumer"*); (iv) entregas de mercado nas lojas de eletro e vice-versa; e (v) serviço de material escolar. Em números, a atuação digital do Grupo Mateus representa: (i) mais de 1,5 milhão de *downloads* do app "Mateus Mais"; (ii) mais de 700 mil usuários ativos; e (iii) mais de 130 mil usuários beneficiados com *cashback*.







PESQUISA ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE SUPERMERCADOS – ABRAS

Segundo pesquisa da Associação Brasileira de Supermercados – ABRAS[24], divulgada em 2022, e relativa a dados de 2021, o Grupo Mateus é o maior varejista de alimentos do Brasil com capital controlador 100% nacional:



Nessa mesma pesquisa, o Diretor Presidente do Grupo Mateus, Sr. Ilson Mateus, assim como o Diretor de Tecnologia e Inovação. Sr. Ramon Veloso, e o Coordenador de Expansão, Sr. José Brito, foram reconhecidos como profissionais do ano nas categorias "Melhor CEO", "Melhor Diretor de Tecnologia" e "Expansão, Obras e Engenharia", respectivamente.

CONTRATOS RELEVANTES

Não há contratos relevantes que não sejam diretamente relacionados com a atividade operacional da Devedora e/ou da Fiadora.

ESTRUTURA ADMINISTRATIVA

Descrição da estrutura administrativa

[24] https://www.abras.com.br/clipping/noticias-abras/110790/pelo-sexto-ano-seguido-carrefour-e-lider-no-ranking-abras-smart-market

A estrutura administrativa da Devedora é constituída por (i) Diretoria; (ii) Conselho Fiscal e (iii) Assembleia Geral.

Diretoria

A Diretoria é composta por dois membros, denominados Diretor Presidente e Diretor Vice-Presidente, eleitos pela Assembleia Geral, observado o disposto no Estatuto Social da Devedora, com o exercício por 3 (três) anos, sendo permitida a reeleição. Os diretores, individualmente, ou em conjunto, poderão praticar todos e quaisquer atos, por mais importantes que sejam, ainda que envolvam responsabilidade direta ou indireta da sociedade, representando-a sempre, em juízo ou fora dele, com a máxima autonomia e independência. Os diretores poderão efetuar alienações fiduciárias e prestar fianças bancárias, junto a qualquer instituição financeira no Brasil ou no exterior, segundo interesse da Devedora. A diretoria proporá, às assembleias gerais, a forma de distribuição dos dividendos e lucros da sociedade. A diretoria reunir-se-á sempre que convocada por qualquer dos diretores, e suas resoluções constarão do Livro de Atas das Reuniões da Fiadora. A Diretoria não possui regimento interno próprio.

Conselho Fiscal

O Conselho Fiscal é composto por 3 (três) membros efetivos e igual número de suplentes, residentes no país, acionistas ou não, eleitos anualmente pela Assembleia Geral, que lhes fixará honorários. O Conselho Fiscal tem as atribuições e poderes que a lei lhe confere e funciona permanentemente. O Conselho Fiscal não possui regimento interno próprio.

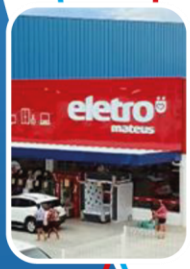
Conselho de Administração e Comitê de Auditoria

A Companhia não possui Conselho de Administração e Comitê de Auditoria.

Informações sobre a estrutura administrativa da Fiadora podem ser encontradas no item 12.5 do Formulário de Referência da Fiadora.







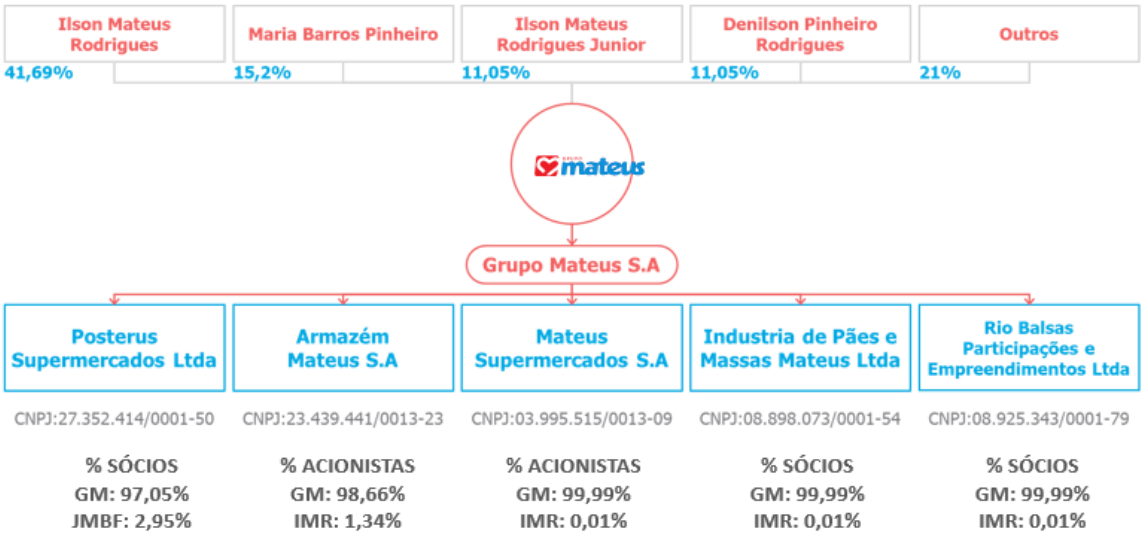
REMUNERAÇÃO DO CONSELHO FISCAL E DA DIRETORIA ESTATUTÁRIA

Dada a estrutura organizacional do grupo econômico da Devedora e da Fiadora, os administradores da Devedora fazem jus à remuneração recebida pelas atividades desempenhadas no âmbito da Fiadora. Informações sobre a remuneração dos administradores da Fiadora podem ser encontradas no item 13.2 do Formulário de Referência da Fiadora.

POSIÇÃO ACIONÁRIA E DESCRIÇÃO DO GRUPO DE CONTROLE

Acionistas do Mateus Supermercados S.A.					
CPF/CNPJ acionista	**Nacionalidade - UF**	**Participa de acordo de acionistas**	**Acionista controlador**		
Grupo Mateus S.A. - 24.990.777/0001-09	Brasileira	N/A	N/A		
Ilson Mateus Rodrigues - 225.840.133-04	Brasileiro	N/A	N/A		
Qtde. ações ordinárias (unidades)	**Ações ordinárias (%)**	**Qtde. ações preferenciais (unidades)**	**Ações preferenciais (%)**	**Qtde. total de ações (unidades)**	**Total ações (%)**
72.007.383	99,99%	N/A	N/A	72.007.383	99,99%
717	0,01%	N/A	N/A	717	0,01%
Acionista Residente no Exterior	**Nome do representante legal ou mandatário de acionista residente no exterior**			**CPF/CNPJ do representante legal ou mandatário**	
N/A	N/A			N/A	
N/A	N/A			N/A	

ORGANOGRAMA DOS ACIONISTAS E DO GRUPO ECONÔMICO



Informações sobre a posição acionária dos controladores e demais acionistas da Fiadora podem ser encontradas nos itens 15.1 e 15.4 do Formulário de Referência da Fiadora.

PRINCIPAIS OPERAÇÕES SOCIETÁRIAS E OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES ENVOLVENDO O GRUPO ECONÔMICO

As principais operações societárias envolvendo o grupo econômico da Devedora estão descritas no item 15.7 do Formulário de Referência da Fiadora, não havendo quaisquer outras operações envolvendo a Fiadora, ocorridas nos últimos 5 (cinco) anos, a serem informadas.

Não há quaisquer outras informações relevantes com relação ao grupo de controle da Devedora e da Fiadora que não estejam descritas acima e/ou que não estejam endereçadas nos itens 15 e seguintes do Formulário de Referência da Fiadora, conforme o caso.

TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Com exceção das transações já apontadas no item 16.2 do Formulário de Referência da Fiadora, não há quaisquer outras transações com partes relacionadas envolvendo a Devedora.

CAPITAL SOCIAL

Data da autorização ou aprovação	Valor do capital (Reais)	Prazo de integralização	Quantidade de ações ordinárias (Unidades)	Quantidade de ações preferenciais (Unidades)	Quantidade total de ações (Unidades)
Tipo de capital	**Capital Emitido**				
	R$720.081.004,00	integralizado	72.008.100	Não aplicável	72.008.100

Informações sobre a composição do capital social da Fiadora podem ser encontradas no item 17.1 do Formulário de Referência da Fiadora.

DESCRIÇÃO DOS VALORES MOBILIÁRIOS DE EMISSÃO DA MATEUS SUPERMERCADOS

Debêntures da 2ª Emissão	
QUANTIDADE	230.000 (duzentas e trinta mil) debêntures
VALOR NOMINAL GLOBAL	R$230.000.000,00 (duzentos e trinta milhões de reais)
DATA DE EMISSÃO	12 de novembro de 2019
SALDO DEVEDOR EM ABERTO NA DATA DE ENCERRAMENTO DO ÚLTIMO EXERCÍCIO SOCIAL	R$226.166.665,92
RESTRIÇÕES À CIRCULAÇÃO	As debêntures podem ser negociadas apenas entre Investidores Qualificados por terem sido objeto de distribuição com esforços restritos,



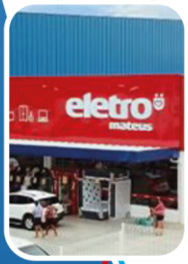




Debêntures da 2ª Emissão	
	nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor.
CONVERSIBILIDADE EM AÇÕES OU CONFERÊNCIA DE DIREITO DE SUBSCREVER OU COMPRAR AÇÕES DA DEVEDORA	N/A
POSSIBILIDADE DE RESGATE	A Devedora poderá realizar, a qualquer momento o resgate antecipado facultativo, desde que observados os termos, condições e procedimentos previstos na respectiva escritura de emissão e observado que a realização do resgate antecipado facultativo sujeitará a Devedora ao pagamento de prêmio, cujo percentual varia de acordo com a data de realização do respectivo resgate.
VENCIMENTO E POSSIBILIDADE DE VENCIMENTO ANTECIPADO	O vencimento final das debêntures ocorrerá ao término do prazo de 7 (sete) anos contados da data de emissão, vencendo-se, portanto, em 12 de novembro de 2026. A Escritura de Emissão contém uma série de hipóteses de vencimento antecipado às quais a Devedora está sujeita.
JUROS	variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 no Informativo Diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br), acrescida de uma sobretaxa ("*Spread*") de 2,00% (dois inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa, pro rata temporis por dias úteis decorridos, desde a data da primeira subscrição ou da última data de pagamento da remuneração, conforme o caso, até a data de pagamento da Remuneração subsequente.
GARANTIAS	As debêntures são da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória na forma de fiança prestada pelos Srs. Pedro Olavo Severini Filho, José Guilherme Severini, pela Fiadora e pela Select Logística Integrada Ltda. ("Select").
RESTRIÇÕES	Conforme a Escritura de Emissão, há restrição, sob pena de vencimento antecipado, (i) à alienação, prestação de garantias a terceiros ou a constituição de qualquer espécie de ônus ou gravame sobre quaisquer dos bens ou direitos da Emissora, exceto se (a) mediante aprovação prévia dos titulares de debêntures, nos termos da Escritura de Emissão; ou (b) objeto de aval entre as empresas do mesmo grupo econômico da Devedora; (iii) à realização de operações societárias pela Devedora e pela Fiadora, tais como: (a) redução de capital social da Devedora e/ou alteração do estatuto social da Devedora que implique em concessão de direito de retirada aos acionistas da Devedora que represente mais de 20% (vinte por cento) do capital social da Devedora (conforme sua última demonstração financeira auditada), em uma ou mais operações, de maneira consolidada, sem que haja aprovação prévia dos titulares de debêntures, nos termos da Escritura de Emissão; (b) transformação do tipo societário da Devedora, de sociedade por ações para sociedade limitada (ou qualquer outro tipo de sociedade); e (c) exceto se previamente aprovado pelos dos titulares de debêntures, nos termos da Escritura de Emissão, ocorrência de alteração de controle societário direto ou indireto da Devedora, da Fiadora ou da Select, de acordo com a definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, sendo permitida a realização de transferências de ações da Devedora exclusivamente entre os atuais acionistas. Não há restrições (i) ao pagamento de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou outras formas de distribuição de resultados aos sócios; (ii) à contratação de novas dívidas; e (iii) à emissão de novos valores mobiliários.
AGENTE FIDUCIÁRIO	A **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, já qualificada no presente Prospecto. Os termos e condições do contrato firmado entre a Devedora e o agente fiduciário estão em linha com o padrão usualmente adotado pelo mercado para contratações em operações de natureza similar.
CONDIÇÕES PARA ALTERAÇÃO DOS DIREITOS ASSEGURADOS POR TAIS NOTAS PROMISSÓRIAS	Quaisquer alterações aos termos e condições das debêntures e, consequentemente, dos direitos por elas assegurados, dependem de prévia aprovação dos titulares de debêntures, conforme quóruns e procedimentos estabelecidos na respectiva escritura de emissão.







Informações sobre as emissões de valores mobiliários da Fiadora podem ser encontradas no item 18.5 do Formulário de Referência da Fiadora.

ÍNDICES FINANCEIROS

Os recursos líquidos que serão captados com a Emissão apresentarão, na data do recebimento de tais recursos líquidos, os impactos descritos na tabela abaixo nos (i) índices de liquidez; (ii) índices de atividade; (iii) índices de endividamento; e (iv) índices de lucratividade. As tabelas abaixo apresentam, na coluna "Índice Efetivo", os índices referidos calculados com base nas informações financeiras consolidadas do Grupo Mateus relativas ao exercício social encerrado em 31/03/2022, anexas ao presente documento e, na coluna "Índice Ajustado", os mesmos índices ajustados para refletir o Valor Total da Emissão, correspondente a R$800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais) e o Valor Total da Emissão acrescido do Lote Adicional, correspondente a R$960.000.000,00 (novecentos e sessenta milhões de reais).

ÍNDICES DE ATIVIDADE	Em 31/03/2022		
	Índice Efetivo	Índice Ajustado (Montante Total)	Índice Ajustado (Lote Adicional)
Giro do ativo total (1)	1,63	1,52	1,50
Giro do ativo médio total (2)	1,78	1,64	1,62
Prazo médio de estocagem - dias (3)	93	93	93
Prazo médio de recebimento - dias (4)	35	35	35
Prazo médio de pagamento - dias (5)	30	30	30
Índice de giro dos estoques (6)	5,00	5,00	5,00
Índice de prazo médio de cobrança (7)	35	35	35
Índice de prazo médio de pagamento – dias (8)	30	30	30
Índice de giro do ativo permanente (9)	7	7	7

(1) O **índice de atividade de giro do ativo total** corresponde ao quociente da divisão da receita operacional líquida dos últimos 12 meses pelo ativo total.

(2) O **índice de atividade de giro do ativo médio total** corresponde ao quociente da divisão da receita operacional líquida dos últimos 12 meses pelo resultado da média do ativo total no período.

(3) O **índice de prazo médio de estocagem** corresponde ao quociente da divisão (i) do saldo médio de estoques (média dos saldos de estoques dos últimos 12 meses) pelos (ii) custos dos produtos vendidos dos últimos 12 meses do Grupo Mateus; e (iii) multiplicado por 360.

(4) O **índice do prazo médio de recebimento** corresponde ao quociente da divisão (i) do saldo médio de contas a receber de clientes (saldo de contas a receber de clientes médio dos últimos 12 meses) pela (ii) receita operacional líquida dos últimos 12 meses; e (iii) multiplicado por 360.

(5) O **índice do prazo médio de pagamento** corresponde ao quociente da divisão (i) do saldo médio de fornecedores (saldo de médio dos últimos 12 meses) pelos; (ii) custos dos produtos vendidos dos últimos 12 meses; e (iii) multiplicado por 360.

(6) O **índice de giro dos estoques** corresponde ao quociente da divisão da receita líquida de vendas e serviços pelo estoque médio dos últimos 12 meses.

(7) O **índice do prazo médio de cobrança** corresponde ao quociente da divisão (i) do saldo médio de contas a receber circulante e não circulante (saldo médio dos últimos 12 meses) pela (ii) receita líquida de vendas e serviços dos últimos 12 meses; e (iii) multiplicado por 360.

(8) **índice de prazo médio de pagamento** corresponde ao quociente da divisão (i) do saldo médio de fornecedores (saldo de fornecedores médio dos últimos 12 meses) pelos; (ii) custos dos produtos vendidos dos últimos 12 meses; e (iii) multiplicado por 360.

(9) **índice de giro do ativo permanente** corresponde ao quociente da divisão da receita líquida de vendas e serviços dos últimos 12 meses pelo saldo médio do ativo permanente (saldo médio dos últimos 12 meses).

ÍNDICES DE LIQUIDEZ	Em 31/03/2022		
	Índice Efetivo	Índice Ajustado (Montante Total)	Índice Ajustado (Lote Adicional)
Capital circulante líquido (R$ mil) (1)	4.562.293	5.362.293	5.522.293
Índice de liquidez corrente (2)	3,44	3,87	3,96
Índice de liquidez seco (3)	1,41	1,83	1,92
Índice de liquidez imediata (4)	0,33	0,76	0,85

(1) O **capital circulante líquido** corresponde ao ativo circulante do Grupo Mateus subtraído do passivo circulante do Grupo Mateus.

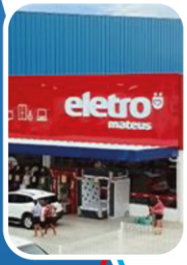
(2) O **índice de liquidez corrente** corresponde ao quociente da divisão do ativo circulante do Grupo Mateus pelo passivo circulante do Grupo Mateus.

(3) O **índice de liquidez seco** corresponde ao quociente da divisão do (i) resultado do ativo circulante do Grupo Mateus subtraído dos estoques do Grupo Mateus pelo (ii) passivo circulante do Grupo Mateus.

(4) O **índice de liquidez imediata** corresponde ao quociente da divisão do (i) resultado da soma do caixa e equivalentes de caixa e das aplicações financeiras do Grupo Mateus pelo (ii) passivo circulante do Grupo Mateus.







ÍNDICES DE ENDIVIDAMENTO	Em 31/03/2022		
	Índice Efetivo	Índice Ajustado (Montante Total)	Índice Ajustado (Lote Adicional)
Índice de endividamento geral (em %) (1)	36%	41%	42%
Grau de endividamento (2)	0,57	0,69	0,71
Composição de endividamento (em%) (3)	49%	41%	39%
Índice de cobertura de juros (4)	9x	9x	9x
Índice de alavancagem financeira (5)	0,4x	0,4x	0,4x

(1) O **índice de endividamento geral** corresponde ao quociente da divisão do (i) resultado da soma do passivo circulante e do passivo não circulante do Grupo Mateus pelo (ii) ativo total do Grupo Mateus.

(2) O **índice de grau de endividamento** corresponde ao quociente da divisão do (i) resultado da soma do passivo circulante e do passivo não circulante do Grupo Mateus pelo (ii) patrimônio líquido do Grupo Mateus.

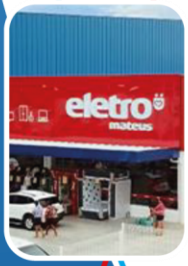
(3) O **índice de composição do endividamento** corresponde ao quociente da divisão do (i) passivo circulante do Grupo Mateus pelo (ii) resultado da soma do passivo circulante e do passivo não circulante do Grupo Mateus.

(4) O **índice de cobertura de juros** corresponde ao quociente da divisão (i) EBITDA do Grupo Mateus dos últimos 12 meses pelo (ii) resultado financeiro líquido excluída a variação cambial do Grupo Mateus dos últimos 12 meses.

(5) O **índice de cobertura de pagamentos fixos** corresponde ao quociente da divisão entre (i) soma dos empréstimos e financiamentos circulante e não circulante deduzidos de caixa consolidado do Grupo Mateus, pelo (ii) EBITDA do Grupo Mateus dos últimos 12 meses.







ÍNDICES DE LUCRATIVIDADE	Em 31/03/2022		
	Índice Efetivo	Índice Ajustado (Montante Total)	Índice Ajustado (Lote Adicional)
Retorno sobre ativo (1)	8%	7%	7%
Retorno sobre patrimônio líquido (2)	12%	12%	12%
Margem bruta (3)	23%	23%	23%
Margem operacional (4)	6%	6%	6%
Margem liquida (5)	5%	5%	5%
Lucro por ação (6)	0,17	0,17	0,17
Índice retorno sobre ativo total (7)	8%	7%	7%
Índice retorno sobre PL (8)	12%	12%	12%

(1) O **índice de retorno sobre o ativo** corresponde ao quociente da divisão (i) do lucro líquido do período dos últimos 12 meses pelo; (ii) ativo total médio do Grupo Mateus no período.

(2) O **índice de retorno sobre patrimônio líquido** corresponde ao quociente da divisão (i) do lucro líquido dos últimos 12 meses; e (ii) pelo patrimônio líquido médio do Grupo Mateus no período.

(3) O **índice de margem bruta** corresponde ao quociente da divisão (i) do lucro bruto dos últimos 12 meses; e (ii) pela receita liquida do Grupo Mateus no mesmo período;

(4) O **índice de margem operacional** corresponde ao quociente da divisão (i) do resultado operacional dos últimos 12 meses; e (ii) pela receita liquida do Grupo Mateus no mesmo período.

(5) O **índice de margem liquida** corresponde ao quociente da divisão (i) do lucro líquido dos últimos 12 meses; e (ii) pela receita total do Grupo Mateus no mesmo período.

(6) O **lucro por ação** foi calculado dividindo-se o lucro atribuível dos últimos 12 meses aos titulares de ações ordinárias da companhia pelo número médio ponderado de ações ordinárias em poder dos acionistas durante o período, o Lucro diluído por ação foi ajustado o lucro atribuível aos titulares de ações ordinárias da companhia, bem como o número médio ponderado de ações totais em poder dos acionistas (em circulação).

(7) **índice retorno sobre ativo total** corresponde ao quociente da divisão (i) do lucro líquido dos últimos 12 meses; e (ii) pelo ativo total em 31 de março de 2022.

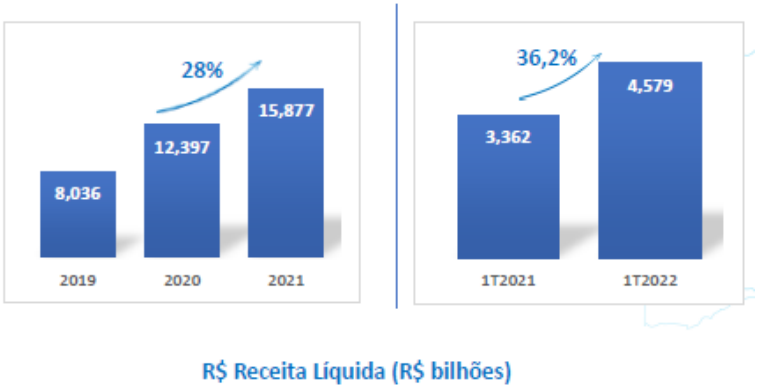
(8) **índice retorno sobre PL** corresponde ao quociente da divisão (i) do lucro líquido; e (ii) pelo patrimônio líquido total.

INDICADORES FINANCEIROS ADICIONAIS

Os indicadores financeiros abaixo descritos dizem respeito às demonstrações financeiras consolidadas do Grupo Mateus.

Evolução da Receita Líquida nos últimos 3 (três) anos

A receita líquida do grupo em 2019, 2020 e 2021 foi de R$8,036 bilhões, R$12,397 bilhões e R$15,877 bilhões, respectivamente, representando, em 2021, um crescimento de 98%, se comparado a 2019, e de 28%, se comparado a 2020. Ainda, a receita líquida do grupo no primeiro trimestre de 2021 foi de R$3,362 bilhões e, no primeiro trimestre de 2022, de R$4,579 bilhões, representando, no primeiro trimestre de 2022, um crescimento de 36,2% em relação ao mesmo período do ano passado.

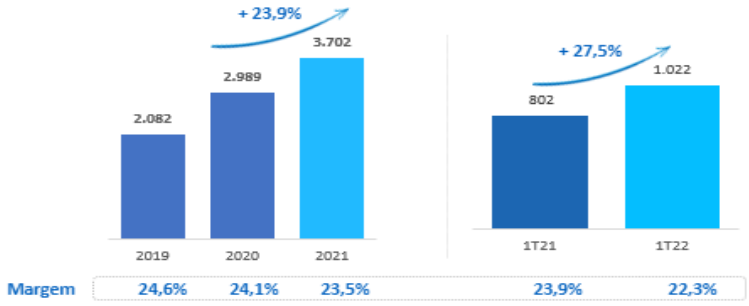


Fonte: *Demonstrações Financeiras Consolidadas do Grupo Mateus de 2019, 2020 e 2021, bem como o Release de Resultados do 1º Trimestre de 2022*.

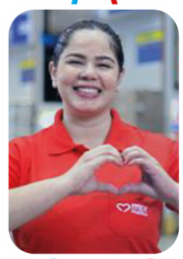


Evolução do Lucro Bruto nos últimos 3 (três) anos

O lucro bruto do grupo em 2019, 2020 e 2021 foi de R$2.082 milhões, R$2.989 milhões e R$3.702 milhões, respectivamente, representando, em 2021, um crescimento de 78%, se comparado a 2019, e de 24%, se comparado a 2020. Ainda, o lucro bruto do grupo no primeiro trimestre de 2021 foi de R$802 milhões e, no primeiro trimestre de 2022, de R$1.022 milhões, representando, no primeiro trimestre de 2022, um crescimento de 27,5% em relação ao mesmo período do ano passado.

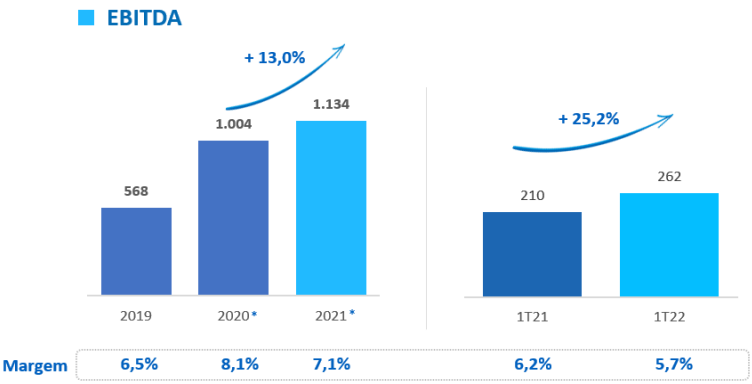


Fonte: *Demonstrações Financeiras Consolidadas do Grupo Mateus de 2019, 2020 e 2021, bem como o Release de Resultados do 1º Trimestre de 2022*.

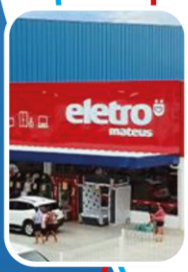


EBITDA dos últimos 3 (três) anos

O EBITDA do grupo em 2019, 2020 e 2021 era de R$ 568 milhões, 1.004 milhões e 1.134 milhões, respectivamente, representando, em 2021, um crescimento de 100%, se comparado a 2019, e de 13%, se comparado a 2020. Ainda, o EBITDA do grupo no primeiro trimestre de 2021 era de 210 milhões e, no primeiro trimestre de 2022, de R$ 262 milhões, representando, no primeiro trimestre de 2022, um crescimento de 25.2% em relação ao mesmo período do ano passado.

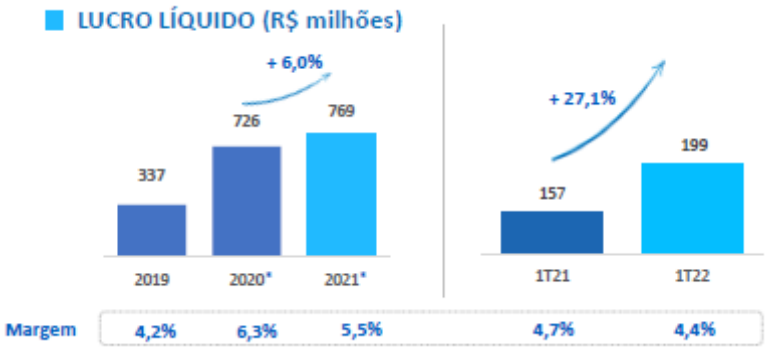


Fonte: *Demonstrações Financeiras Consolidadas do Grupo Mateus de 2019, 2020 e 2021, bem como o Release de Resultados do 1º Trimestre de 2022*.



Evolução do Lucro Líquido nos últimos 3 (três) anos

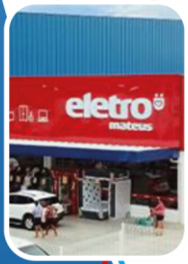
O lucro líquido do grupo em 2019, 2020 e 2021 foi de R$337 milhões, R$726 milhões e R$769 milhões, respectivamente, representando, em 2021, um crescimento de 128%, se comparado a 2019, e de 6%, se comparado a 2020. Ainda, o lucro líquido do grupo no primeiro trimestre de 2021 foi de R$157 milhões e, no primeiro trimestre de 2022, de R$199 milhões, representando, no primeiro trimestre de 2022, um crescimento de 27,1% em relação ao mesmo período do ano passado.



Fonte: *Demonstrações Financeiras Consolidadas do Grupo Mateus de 2019, 2020 e 2021, bem como o Release de Resultados do 1º Trimestre de 2022*.



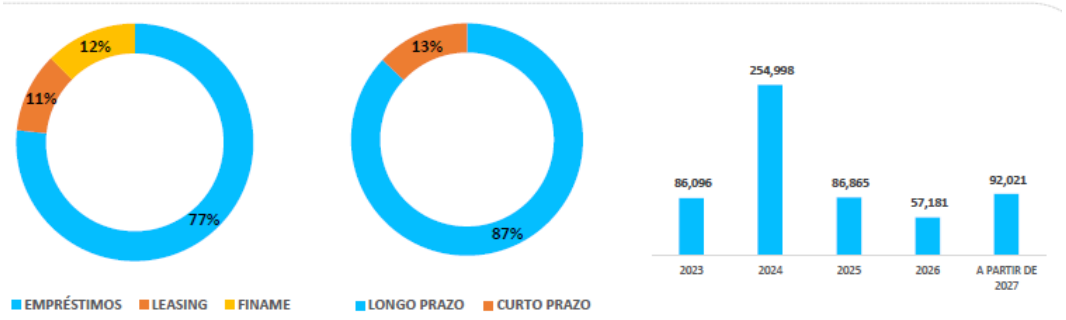




Perfil da Dívida

As tabelas e gráficos abaixo evidenciam o perfil da dívida do grupo Mateus em 31 de março de 2022:

Dívida Líquida (R$ mil)	1T 22	4T 21	Δ%
Dívida Bruta	(1.046.044)	(1.042.369)	0,4%
Caixa e equivalentes de caixa	618.570	877.255	-29,5%
Aplicações Financeiras	2.370	3.071	-22,8%
Caixa Líquido/Dívida Líquida	**(425.104)**	**(162.043)**	**162,3%**
Dívida Líquida/EBITDA Ajustado[1]	0,4X	0,1X	



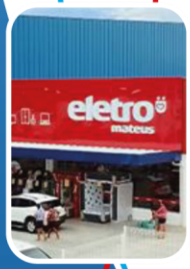
Fonte: *Demonstrações Financeiras Consolidadas do Grupo Mateus de 2019, 2020 e 2021, bem como o Release de Resultados do 1º Trimestre de 2022*.

PRINCIPAIS FATORES DE RISCO DA DEVEDORA

Listamos abaixo os 5 (cinco) principais fatores de risco da Devedora e da Fiadora, descritos na página 165 deste Prospecto Preliminar: (i) "Capacidade creditícia e operacional da Devedora e/ou da Fiadora"; (ii) "A Devedora e a Fiadora enfrentam concorrência significativa em seus setores de atuação, o que pode afetar negativamente suas participações de mercado e seus lucros líquidos"; (iii) "O segmento varejista é sensível às reduções do poder de compra do consumidor e ciclos econômicos desfavoráveis"; (iv) "Decisões desfavoráveis em processos judiciais, arbitrais ou administrativos podem ter um efeito adverso relevante sobre a Devedora e a Fiadora"; e (v) "O fato de as lojas serem espaços públicos pode gerar consequências que fogem do controle da administração das respectivas lojas, o que pode causar danos materiais e à imagem das lojas, além de causar eventual responsabilidade civil e/ou obrigação de ressarcimento às vítimas".

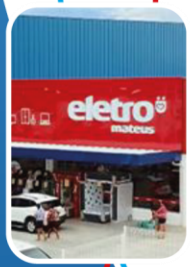












(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

RELACIONAMENTOS

Nenhuma das operações descritas abaixo são vinculadas à Oferta e/ou à Emissão e não há, na data deste Prospecto, quaisquer operações celebradas entre a Emissora, a Devedora, a Fiadora e os Coordenadores e/ou outras sociedades pertencentes aos seus respectivos grupos econômicos, conforme aplicável, que estejam vinculadas à Oferta e/ou à Emissão. Dessa forma, na data deste Prospecto, não há quaisquer operações entre os Coordenadores e/ou seu conglomerado econômico, a Devedora, a Emissora, a Fiadora e/ou seus controladores diretos e indiretos e/ou suas controladas a serem liquidadas, total ou parcialmente, com os recursos dos CRI, com exceção do pagamento da cessão dos Créditos Imobiliários.

Entre o Coordenador Líder e a Emissora

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o UBS BB, na data deste Prospecto Preliminar, não mantém quaisquer tipos de relações societárias ou ligações contratuais relevantes com a Emissora.

Não existem situações de conflito de interesses na participação do UBS BB na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com a Emissora. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Entre o Bradesco BBI e a Emissora

O Bradesco BBI e a Emissora entendem que não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Bradesco BBI como instituição intermediária da Oferta. Com exceção do serviço relacionado à presente Emissão, bem como da prestação de serviços da mesma natureza em outras emissões da Emissora, não há qualquer outra relação entre o Bradesco BBI e a Emissora.

Entre o Itaú BBA e a Emissora

Além dos serviços relacionados (i) à presente Oferta; (ii) à prestação de serviços de mesma natureza em outras emissões; e (iii) ao eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Coordenador e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com a Emissora.

Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com a Emissora. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Entre a XP e a Emissora

Na data deste Prospecto, a XP não mantém quaisquer tipos de relações societárias ou ligações contratuais relevantes com a Emissora.

A XP e sociedades de seu conglomerado econômico poderão no futuro manter relacionamento comercial com a Emissora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos, emissões de valores mobiliários, fusões e aquisições, financiamento, consultoria financeira e/ou em quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades da Emissora e de sociedades controladas pela Emissora, podendo vir a contratar com a XP ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades da Emissora.

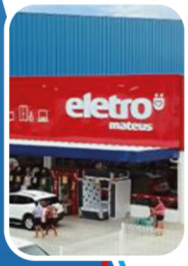
Não há relações societárias ou ligações contratuais relevantes entre os administradores e acionistas controladores da XP e a Emissora.

Não existem situações de conflito de interesses na participação da XP na presente Oferta, que seja decorrente de seu relacionamento com a Emissora. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflito de interesses.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto na seção "Informações Relativas à Emissão, à Oferta e aos CRI – Contrato de Distribuição – Comissionamento" na página 69 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga, pela Emissora à XP ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.







Entre a Fiadora e a Emissora

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, a Emissora não mantém relacionamento comercial relevante com a Fiadora, nem vínculo de qualquer natureza, inclusive societária, não havendo quaisquer conflitos de interesses por quaisquer das partes que seja decorrente de seu relacionamento.

Entre o Coordenador Líder e a Devedora

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o UBS BB, na data deste Prospecto Preliminar, não mantém quaisquer tipos de relações societárias ou ligações contratuais relevantes com a Devedora.

Não existem situações de conflito de interesses na participação do UBS BB na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com a Devedora e os Avalistas. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Entre o Bradesco BBI e a Devedora

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à presente Oferta, a Fiadora tinha os seguintes relacionamentos com o Bradesco BBI e seu respectivo grupo econômico:

Operação de Leasing com vencimento em novembro de 2025, à taxa média das operações contratadas de 0,71% ao mês e cujo saldo em 1º de abril de 2022 totalizava R$ 14.294.525,00.

Operação de Repasse Finame, com vencimento em fevereiro de 2032 à taxa média das operações contratadas de 3,10% ao ano e cujo saldo em 1º de abril de 2022 totalizava R$ 35.459.260,00.

Aplicação em CDB iniciada em novembro de 2020 e com vencimento em novembro de 2023, à taxa de 95% do CDI e cujo saldo em 1º de abril de 2022 totalizava R$ 14.516,00.

Aplicação em Invest Fácil, com início em outubro de 2021 e vencimento em outubro de 2023, à taxa de 5,00% do CDI. O saldo da referida transação em 1º de abril de 2022 era de R$ 3.152.661

Entre o Itaú BBA e a Devedora

Na data deste Prospecto Preliminar, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, a Devedora e/ou sociedades de seu grupo econômico possuem os seguintes relacionamentos comerciais com o Itaú BBA e/ou sociedades de seu conglomerado econômico:

Operações de Finame para aquisição de equipamentos. Prazo médio de 10 anos, volume de R$ 2,5MM e todas com garantias de 100% alienação fiduciária do próprio ativo e aval do Sr Ilson Mateus Rodrigues e de Mateus Supermercado S.A.

Cartão de crédito corporativo, com limite de R$ 400.000,00, sem garantias.

Conta garantida, com limite de R$ 520.000,00, sem garantias.

Produtos de cash management: Sistema de pagamentos, Recebimento e Pagamento via PIX e Aplicação Automática. Em negociação: Folha de Pagamentos, Adquirência e Bank as a Service.

Entre a XP e a Devedora

Na data deste Prospecto, a XP não mantém quaisquer tipos de relações societárias ou ligações contratuais relevantes com a Devedora.

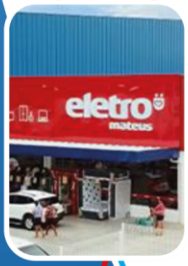
A XP e sociedades de seu conglomerado econômico poderão no futuro manter relacionamento comercial com a Devedora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos, emissões de valores mobiliários, fusões e aquisições, financiamento, consultoria financeira e/ou em quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades da Devedora e de sociedades controladas pela Devedora, podendo vir a contratar com a XP ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades da Devedora.

Não há relações societárias ou ligações contratuais relevantes entre os administradores e acionistas controladores da XP e a Devedora.

Não existem situações de conflito de interesses na participação da XP na presente Oferta, que seja decorrente de seu relacionamento com a Devedora. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflito de interesses.







Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto na seção "Informações Relativas à Emissão, à Oferta e aos CRI – Contrato de Distribuição – Comissionamento" na página 69 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga, pela Devedora à XP ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

Entre a Fiadora e a Devedora

A Fiadora é a controladora da Devedora. Mais informações sobre o relacionamento entre ambas podem ser localizadas na Seção "INFORMAÇÕES RELATIVAS À DEVEDORA" deste Prospecto, bem como no Formulário de Referência da Fiadora.

Entre o Bradesco BBI e a Fiadora

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à presente Oferta, a Fiadora tinha os seguintes relacionamentos com o Bradesco BBI e seu respectivo grupo econômico:

Aplicação em Invest Fácil, com início em fevereiro de 2022 e vencimento em fevereiro de 2024, à taxa de 5,00% do CDI. O saldo da referida transação em 1º de abril de 2022 era de R$ 235.272,08.

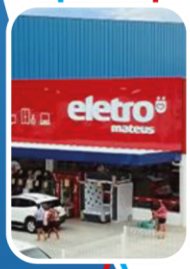
Entre a Emissora e a Devedora

Além dos serviços relacionados (i) à presente Oferta; e (ii) à prestação de serviços de mesma natureza em outras emissões, a Emissora não mantém qualquer outro relacionamento relevante com a Devedora.

As partes entendem que não há qualquer conflito de interesse resultante do relacionamento acima descrito.







Entre os Coordenadores e o Agente Fiduciário

Não existem situações de conflito de interesses na participação do UBS BB na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Agente Fiduciário. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

O Bradesco BBI e o Agente Fiduciário não possuem exclusividade na prestação dos serviços. O Bradesco BBI se utiliza de outras empresas para a prestação de serviços de agente fiduciário nas emissões em que atua, bem como o Agente Fiduciário presta serviços ao mercado e, inclusive, também para algumas empresas do mesmo grupo econômico do Bradesco BBI.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Bradesco BBI e o Agente Fiduciário.

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o IBBA e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com o Agente Fiduciário. O IBBA e o Agente Fiduciário não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o IBBA e o Agente Fiduciário.

O Coordenador, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de agente fiduciário nas emissões de valores mobiliários em que atua. O Agente Fiduciário presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do IBBA.

Não existem situações de conflito de interesses na participação do IBBA na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Agente Fiduciário. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Entre a Emissora e o Agente Fiduciário

Além dos serviços relacionados com a Oferta, a Instituição Custodiante mantêm relacionamento comercial com a Emissora, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, na medida em que presta serviço, nas emissões da Emissora discriminadas no Anexo XIII, constante na página 259 deste Prospecto. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Emissora e a Instituição Custodiante da CCI. As partes entendem que não há qualquer conflito de interesse resultante do relacionamento acima descrito.

Entre a Devedora e o Agente Fiduciário

Além dos serviços relacionados (i) à presente Oferta; e (ii) à prestação de serviços de mesma natureza em outras emissões, a Devedora não mantém qualquer outro relacionamento relevante com o Agente Fiduciário.

As partes entendem que não há qualquer conflito de interesse resultante do relacionamento acima descrito.

Entre a Fiadora e o Agente Fiduciário

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, a Fiadora não mantém relacionamento comercial relevante com o Agente Fiduciário e/ou sociedades de seu grupo econômico, nem vínculo de qualquer natureza, inclusive societária.

Entre os Coordenadores e a Instituição Custodiante

Não existem situações de conflito de interesses na participação do UBS BB na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Custodiante. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Além dos serviços relacionados (i) à presente Oferta; (ii) à prestação de serviços de mesma natureza em outras emissões; e (iii) ao eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Bradesco BBI não mantém qualquer outro relacionamento relevante com o Custodiante.

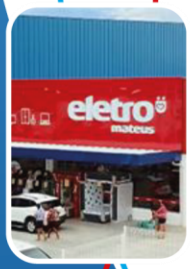
As partes entendem que não há qualquer conflito de interesse resultante do relacionamento acima descrito.

O IBBA e a Instituição Custodiante não possuem exclusividade na prestação dos serviços. O IBBA mantém relacionamento comercial com a Instituição Custodiante e suas partes relacionadas, no curso normal de seus negócios. Não há relações societárias ou ligações contratuais relevantes entre os administradores e acionistas controladores do IBBA e a Instituição Custodiante.

Não existem situações de conflito de interesses na participação do IBBA na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com a Instituição Custodiante. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.







Entre a Emissora e a Instituição Custodiante

Além dos serviços relacionados com a Oferta, a Instituição Custodiante mantêm relacionamento comercial com a Emissora, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, na medida em que presta serviço, nas emissões da Emissora discriminadas no Anexo XIII, constante na página 259 deste Prospecto. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Emissora e a Instituição Custodiante da CCI. As partes entendem que não há qualquer conflito de interesse resultante do relacionamento acima descrito.

Entre a Devedora e Instituição Custodiante

Além dos serviços relacionados (i) à presente Oferta; (ii) à prestação de serviços de mesma natureza em outras emissões; e (iii) ao eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, a Devedora não mantém qualquer outro relacionamento relevante com a Instituição Custodiante.

As partes entendem que não há qualquer conflito de interesse resultante do relacionamento acima descrito.

Entre a Fiadora e a Instituição Custodiante

Além dos serviços relacionados (i) à presente Oferta; e (ii) ao eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, a Fiadora não mantém qualquer outro relacionamento relevante com a Instituição Custodiante.

As partes entendem que não há qualquer conflito de interesse resultante do relacionamento acima descrito.

Entre os Coordenadores e o Escriturador/Banco Liquidante

O UBS BB não possui quaisquer outras relações relevantes com o Escriturador/Banco Liquidante. Não existem situações de conflito de interesses na participação do UBS BB na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Custodiante. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses

Além dos serviços relacionados (i) à presente Oferta; (ii) à prestação de serviços de mesma natureza em outras emissões; e (iii) ao eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Bradesco BBI não mantém qualquer outro relacionamento relevante com o Escriturador/Banco Liquidante.

As partes entendem que não há qualquer conflito de interesse resultante do relacionamento acima descrito.

O IBBA e o Escriturador/Banco Liquidante não possuem exclusividade na prestação dos serviços. O IBBA mantém relacionamento comercial com o Escriturador/Banco Liquidante e suas partes relacionadas, no curso normal de seus negócios. Não há relações societárias ou ligações contratuais relevantes entre os administradores e acionistas controladores do IBBA e o Escriturador/Banco Liquidante.

Não existem situações de conflito de interesses na participação do IBBA na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Escriturador/Banco Liquidante. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Entre a Emissora e o Escriturador/Banco Liquidante

Além dos serviços relacionados a presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, incluindo a prestação deste serviço em outras Emissões, não há qualquer relação ou vínculo societário da Emissora com o Banco Liquidante e o Escriturador. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

Entre a Devedora e o Escriturador/Banco Liquidante

Além dos serviços relacionados (i) à presente Oferta; (ii) à prestação de serviços de mesma natureza em outras emissões; e (iii) ao eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, a Devedora não mantém qualquer outro relacionamento relevante com o Escriturador/Banco Liquidante.

As partes entendem que não há qualquer conflito de interesse resultante do relacionamento acima descrito.

Entre a Fiadora e o Escriturador/Banco Liquidante

Além dos serviços relacionados (i) à presente Oferta; e (ii) ao eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, a Fiadora não mantém qualquer outro relacionamento relevante com o Escriturador/Banco Liquidante.

As partes entendem que não há qualquer conflito de interesse resultante do relacionamento acima descrito.

Entre o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante

Além dos serviços relacionados (i) à presente Oferta; e (ii) ao eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Agente Fiduciário não mantém qualquer outro relacionamento relevante com a Instituição Custodiante.

As partes entendem que não há qualquer conflito de interesse resultante do relacionamento acima descrito.

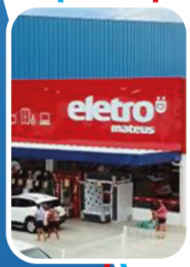










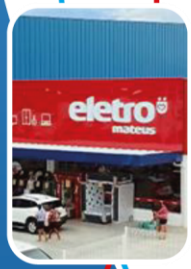


(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I	ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA EMISSORA
ANEXO II	ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA
ANEXO III	ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA DEVEDORA
ANEXO IV	ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA FIADORA
ANEXO V	ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES
ANEXO VI	TERMO DE SECURITIZAÇÃO
ANEXO VII	ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI
ANEXO VIII	DECLARAÇÃO DA EMISSORA NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
ANEXO IX	DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
ANEXO X	DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO
ANEXO XI	DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE
ANEXO XII	RELATÓRIO PRELIMINAR DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DAS AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO
ANEXO XIII	HISTÓRICO DE EMISSÕES ENVOLVENDO A EMISSORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO PARA OS FINS DO ARTIGO 6º, PARÁGRAFO 2º, DA RESOLUÇÃO CVM 17
ANEXO XIV	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA DEVEDORA E DA FIADORA CONSOLIDADAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS SOCIAIS ENCERRADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021, 2020 E 2019
ANEXO XV	EXERCÍCIO SOCIAL DA DEVEDORA E DA FIADORA CONSOLIDADOS REFERENTES AO TRIMESTRE ENCERRADO EM 31 DE MARÇO DE 2022







(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA EMISSORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP PROTOCOLO
2.133.773/18-6

JUCESP
22 11 18

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.

CNPJ/MF 12.130.744/0001-00

NIRE 35.300.444.957

ATA DE REUNIÃO DA DIRETORIA REALIZADA EM 01 DE NOVEMBRO DE 2018.

---

1. **DATA, HORA E LOCAL**: Aos 01 de novembro de 2018, às 15:00 horas, na sede da ÁPICE SECURITIZADORA S.A., situada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, CEP: 04506-000 ("Companhia").

2. **CONVOCAÇÃO E QUORUM:** Dispensada pelos presentes a realização de convocação, considerando a presença da totalidade dos Diretores eleitos da Companhia.

3. **MESA:** Presidente: Sr. Fernando Cesar Brasileiro; e Secretário: Sr. Rodrigo Vinícius dos Santos.

4. **PARTICIPANTES**: Diretor de Operações e Estruturação: Sr. Arley Custódio Fonseca.

5. **ORDEM DO DIA**: **(a)** autorizar as emissões, em uma ou mais séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") até o limite global de R$50.000.000.000,00 (cinquenta bilhões de reais), em diversas emissões de uma ou mais séries; **(b)** autorizar as emissões, em uma ou mais séries, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA") até o limite global de R$50.000.000.000,00 (cinquenta bilhões de reais), em diversas emissões de uma ou mais séries; e **(c)** aprovar a dispensa de aprovação societária específica, por esta diretoria, para especificar cada emissão e séries de CRI e CRA, realizadas pela Companhia, em razão dos itens (a) e (b) desta ordem do dia;

6. **DELIBERAÇÕES**: O Sr. Presidente declarou instalada a reunião e, por unanimidade de votos dos presentes, foram APROVADOS, nos termos do Parágrafo Único, do Art. 16, do Estatuto Social da Companhia, sem quaisquer reservas ou ressalvas: **(a)** a autorização de emissões, em uma ou mais séries,

JUCESP
22 11 18

de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") até o limite global de R$50.000.000.000,00 (cinquenta bilhões de reais), em diversas emissões de uma ou mais séries; **(b)** a autorização de emissões, em uma ou mais séries, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA") até o limite global de R$50.000.000.000,00 (cinquenta bilhões de reais), em diversas emissões de uma ou mais séries; e **(c)** a aprovação da dispensa de aprovação societária específica para cada emissão e séries de CRI e CRA, realizadas pela Companhia, em razão das aprovações acima dos itens (a) e (b);

7. ENCERRAMENTO, LAVRATURA, APROVAÇÃO E ASSINATURA: Nada mais havendo a tratar, foram os trabalhos suspensos pelo tempo necessário à lavratura desta ata. Reabertos os trabalhos, a presente ata foi lida e assinada por todos os Diretores presentes.

São Paulo, 01 de novembro de 2018.

FERNANDO CESAR BRASILEIRO
Presidente da Mesa
Diretor Presidente

RODRIGO VINICIUS DOS SANTOS
Secretário da Mesa

ARLEY CUSTODIO FONSECA
Diretor de Operações e
Estruturação

(Página de assinatura da Ata de Reunião de Diretoria da Ápice Securitizadora S.A., realizada em 01 de novembro de 2018.)

JUCESP
22 NOV 2018
SEDE

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, CIÊNCIA, TECNOLOGIA E INOVAÇÃO
JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
FLAVIA R. BRITTO GONÇALVES
SECRETÁRIA GERAL
541.253/18-9

JUCESP

2

IPS Empreendimentos S/A

CNPJ/MF nº 03.140.367/0001-07

Demonstrações Financeiras referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2017 e 2016 *(Valores expressos em R$)*

Balanço Patrimonial	31/12/2017	31/12/2016
Ativo/Circulante	**7.141.295,48 D**	**6.614.243,08 D**
Disponível	**2.505.168,28 D**	**1.484.825,14 D**
Caixa e bancos	186.034,69 D	129.698,53 D
Aplicacoes de liquidez imediata	2.319.133,59 D	1.355.126,61 D
Realizável a curto prazo	**4.636.127,20 D**	**5.129.417,94 D**
Adiantamentos	936.222,31 D	805.954,57 D
Impostos a recuperar	9,21 D	9,21 D
Processos judiciais	22.868,83 D	22.868,83 D
Estoque mercadorias revenda	10.170,22 D	2.572,99 D
Aluguel a receber	2.784.643,35 D	3.184.592,06 D
Duplicatas a receber	36.524,19 D	21.207,44 D
Valores a receber	630.974,70 D	918.168,18 D
Deposito caução/deposito judicial	10.485,83 D	10.485,83 D
Despesas do exercicio seguinte	5.196,23 D	5.962,72 D
Cartões credito a receber	199.032,33 D	157.596,11 D
Não circulante	**26.579.480,13 D**	**27.227.477,20 D**
Realizavel a longo prazo	**3.498.917,83 D**	**2.653.637,81 D**
Investimentos em sociedade conta participação	180.573,61 D	133.344,85 D
Depositos judiciais	22.397,74 D	22.397,74 D
Aluguel processo judicial	2.363.678,52 D	1.501.218,52 D
C.D.U. Processo judicial	147.411,63 D	172.828,12 D
Títulos a receber – CDU	784.856,33 D	823.848,58 D
Imobilizado	**23.080.562,30 D**	**24.573.839,39 D**
Bens em operação	36.423.006,46 D	36.294.783,61 D
Depreciação, amortização e exaustão acumulados	(13.342.444,16) C	(11.720.944,22) C
Total do ativo	**33.720.775,61 D**	**33.841.720,28 D**
Passivo/Circulante	**3.557.240,57 C**	**3.987.159,66 C**
Fornecedores	149.447,57 C	217.858,23 C
Obrigações trabalhistas, previdenciárias e sociais	70.316,96 C	75.197,53 C
Obrigações tributárias	445.250,06 C	432.261,97 C
Contas a pagar	49.340,84 C	6.379,55 C
Adiantamento de clientes	57.095,96 C	70.870,32 C
Cheques a compensar	1.145,83 C	– C
Receitas de aluguel diferidas	2.784.643,35 C	3.184.592,06 C
Não circulante	**3.295.946,48 C**	**2.497.895,22 C**
Receitas diferidas	**3.295.946,48 C**	**2.497.895,22 C**
Receitas C.D.U.	784.856,33 C	823.848,58 C
C.D.U. Processo judicial	147.411,63 C	172.828,12 C
Receita aluguel – Processo judicial	2.363.678,52 C	1.501.218,52 C
Patrimonio liquido	**26.867.588,56 C**	**27.356.665,40 C**
Capital social: Subscrito e realizado	20.000.000,00 C	20.000.000,00 C
Reservas de capital	**6.867.588,56 C**	**7.356.665,40 C**
Legal	926.802,15 C	926.802,15 C
Reserva de lucros	5.940.786,41 C	6.429.863,25 C
Total do passivo	**33.720.775,61 C**	**33.841.720,28 C**

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

	Capital Realizado	Reserva Legal	Lucros Acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2016	**20.000.000,00**	**926.802,15**	**6.429.863,25**	**27.356.665,40**
Aumentos e realizacao de capital: Lucro líquido do exercício	–	–	7.400.923,16	7.400.923,16
Proposta da administração de destinação do lucro: Dividendos a distribuir	–	–	(7.890.000,00)	(7.890.000,00)
Saldos em 31 de dezembro de 2017	**20.000.000,00**	**926.802,15**	**5.940.786,41**	**26.867.588,56**

Demonstrativo Resultado

Receita operacional	Ano 2017	Ano 2016
Receita operacional bruta		
Receita com C.D.U.	104.789,29 C	159.782,96 C
Receita de aluguel	12.150.174,48 C	11.758.208,13 C
Receita serviços hotelaria	3.709.518,27 C	5.024.218,37 C
Receita venda mercadorias	622.448,40 C	639.329,90 C
Total receita operacional bruta	**16.586.930,44 C**	**17.581.539,36 C**
Deduções da receita bruta		
Impostos incidentes sobre vendas	694.948,14 D	758.368,21 D
Devolução de aluguel	5.163,72 D	–
Total de deduções da receita bruta	**700.111,86 D**	**758.368,21 D**
Receita operacional líquida	**15.886.818,58 C**	**16.823.171,15 C**
Custo das vendas		
Custo das mercadorias vendidas	274.774,31 D	300.875,28 D
Resultado operacional bruto	15.612.044,27 C	16.522.295,87 C
Despesas operacionais		
Despesas administrativas	8.455.631,53 D	7.952.682,90 D
Despesas financeiras	15.723,19 D	15.134,44 D
Impostos, taxas e contribuições	61.302,35 D	58.057,64 D
Despesas não dedutíveis	937,26 D	2.988,73 D
Total despesas operacionais	**8.533.594,33 D**	**8.028.863,71 D**
Outras receitas e despesas operacionais		
Receitas financeiras	196.707,85 C	293.207,30 C
Equivalencia patrimonial positiva	1.914.364,79 C	1.947.920,24 C
Total outras receitas e despesas operacionais	**2.111.072,64 C**	**2.241.127,54 C**
Lucro operacional	9.189.522,58 C	10.734.559,70 C
Receitas e despesas não operacionais		
Bonificações	3.415,94 C	2.556,19 C
Receitas eventuais	11.472,66 C	11.534,93 C
Resultado não operacional	**14.888,60 C**	**14.091,12 C**
Resultado antes do IRPJ e CSSL	9.204.411,18 C	10.748.650,82 C
Provisão para imposto de renda	1.318.093,53 D	1.434.680,17 D
Provisão para contribuição social	485.394,49 D	528.411,41 D
Lucro líquido do exercício	7.400.923,16 C	8.785.559,24 C
Lucro por ação em R$	**3,70046158** C	**4,39277962** C

Demonstração do Fluxo de Caixa – Metodo Indireto

Fluxo de Caixa Originados de:	31/12/2017	31/12/2016
Fluxos de Caixa das atividades operacionais		
Lucro do Exercicio/Periodo	**7.400.923,16**	**8.785.559,24**
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais		
(+) Depreciação e amortização	1.621.499,94	1.653.679,70
(-) Equivalencia Patrimonial Positiva	(1.914.364,79)	(1.947.920,24)
Ajustes Variações nos Ativos e Passivos		
(-) Aumento em Contas a Receber	–	(611.027,59)
(+) Redução em Contas a Receber	500.887,97	–
(-) Aumento de Estoques	(7.597,23)	–
(+) Diminuição de Estoques	–	3.290,94
(+) Aumento em Fornecedores	–	45.310,98
(-) Redução em Fornecedores	(68.410,66)	–
(-) Redução em Contas a Pagar e Provisões	(374.938,56)	(125.557,35)
(-) Diminuição no IRPJ e CSLL	–	(86.606,82)
(+) Aumento no IRPJ e CSLL	13.430,13	–
Disponibilidades Geradas pelas Atividades Operacionais	**7.171.429,96**	**7.716.728,86**
Fluxos de Caixa das atividades de Investimentos		
(-) Compras de Imobilizado	(128.222,85)	(160.893,65)
(+) Lucro Recebido Sociedade em Conta de Participação	1.867.136,03	1.981.303,36
Disponibilidades Líquidas Aplicadas nas atividades de investimentos	**1.738.913,18**	**1.820.409,71**
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos		
(-) Pagamento de Lucros e dividendos	(7.890.000,00)	(10.215.000,00)
Disponibilidades Líquidas Aplicadas nas atividades de financiamentos	**(7.890.000,00)**	**(10.215.000,00)**
Redução nas Disponibilidades		
Aumento nas Disponibilidades	**1.020.343,14**	**–**
Diminuição nas disponibilidades	**–**	**(677.861,43)**
No inicio do período	**1.484.825,14**	**2.162.686,57**
No final do período	**2.505.168,28**	**1.484.825,14**

Notas Explicativas

1. Sumário das Práticas Contábeis: a) Ativo Imobilizado está registrado ao custo de aquisição. b) As depreciações foram calculadas com base nas taxas legais, segundo parâmetros estabelecidos pela legislação tributária. c) IRPJ e CSLL sobre o lucro, são provisionados no exercício, pelo regime de caixa, pelo valor bruto, usando o critério do lucro presumido para sua apuração. **2. Capital:** O Capital Social é de R$ 20.000.000,00 dividido em 2.000.000 ações ordinárias de R$ 10,00 cada uma, totalmente integralizado.

Diretoria: Clara Vivian Orni Juliana Rodrigues de Arruda Baccarrelli D'Elia Reinaldo Christofoletti – TC CRC 1SP 141.323/O-7

Banco Sumitomo Mitsui Brasileiro S.A.

CNPJ nº 60.518.222/0001-22 - NIRE nº 35300031831

Ata da Assembleia Geral Extraordinária Realizada em 04 de Outubro de 2018

Aos 04 (quatro) dias do mês de outubro do ano dois mil e dezoito, às 16h30 (dezesseis horas e trinta minutos), na sede social localizada na Avenida Paulista, nº 37 - 11º andar, nesta Capital, reuniram-se, em Assembleia Geral Extraordinária, os senhores acionistas do Banco Sumitomo Mitsui Brasileiro S.A., devidamente convocados, representando a totalidade do capital social, conforme se verificou das assinaturas inseridas no livro de "Presença dos Acionistas". Por aclamação dos senhores acionistas, assumiu a presidência dos trabalhos o Sr. Yuki Katsuhara, que convidou o acionista, Sr. Kazuo Inoue, para servir de Secretário. Constituída, assim, a mesa dos trabalhos, o Sr. Presidente esclareceu que fora dispensada a publicação dos editais de convocação pela imprensa, nos termos do §4º, do artigo 124, da Lei nº 6.404, de 15.12.1976, e declarou instalada a Assembleia Geral Extraordinária. Prosseguindo, determinou o Sr. Presidente que, como já era do conhecimento de todos os acionistas, cabia à Assembleia manifestar-se sobre o pedido de renúncia do cargo de Diretor-Superintendente, apresentado pelo Sr. **Isaac Deutsch,** conforme carta de renúncia datada de 04.10.2018, com efeitos a partir desta última data, que se encontrava sobre a mesa dos trabalhos, à disposição dos senhores acionistas. Submetido o pedido de renúncia do cargo de Diretor-Superintendente, apresentado pelo Sr. **Isaac Deutsch** à deliberação, foi aprovado por unanimidade de votos, a partir desta data, ficando consignado em ata um voto de louvor pelos relevantes serviços por ele prestados, em toda sua profícua gestão. **Encerramento:** Nada mais havendo a tratar nem discutir, após agradecer a presença e a colaboração dos senhores acionistas, o Sr. Presidente encerrou a sessão e determinou que se lavrasse a presente ata, que depois de lida e conferida e achada em ordem, vai assinada pela mesa e pelos senhores membros acionistas, para constar e produzir os efeitos legais colimados. São Paulo, 04 de outubro de 2018. aa. Yuki Katsuhara - Presidente; Kazuo Inoue - Secretário; Acionistas: Sumitomo Mitsui Banking Corporation, por seu procurador Yuki Katsuhara; Yuki Katsuhara e Kazuo Inoue. Esta Ata é cópia autêntica da Ata da Assembleia Geral Extraordinária do Banco Sumitomo Mitsui Brasileiro S.A., realizada em 04 de outubro de 2018. São Paulo, 04 de outubro de 2018. **Banco Sumitomo Mitsui Brasileiro S.A. - Yuji Kurihara -** Diretor-Presidente; **Cristina Kicka Shiota -** Diretora. **JUCESP** nº 541.415/18-9 em 22/11/2018. Flávia R. Britto Gonçalves - Secretária Geral.

Santo Antônio Energia S.A.

CNPJ/MF nº 09.391.823/0001-60 - NIRE: 35.300.352.891

Edital de Convocação para Assembleia Geral de Debenturistas da 3ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Real e Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, para Distribuição Pública da Santo Antônio Energia S.A.

Santo Antônio Energia S.A. ("Emissora"), na qualidade de Emissora da 3ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária com Garantia Adicional Real e Fidejussória, em 2 (duas) Séries, para Distribuição Pública, da Santo Antônio Energia S.A ("Emissão"), convoca os Senhores Titulares das Debêntures emitidas no âmbito da Emissão, a se reunirem em Assembleia Geral de Debenturistas, a ser realizada, em primeira convocação, no dia **10 de dezembro de 2018, às 14:30 horas**, na sede da Emissora, localizada na Avenida das Nações Unidas, nº 4.777, 6º andar, sala 3, Edifício Villa Lobos, Alto de Pinheiros, Cidade e Estado de São Paulo, a fim de deliberar sobre a seguinte Ordem do Dia: (i) aprovação, ou não, para a não manutenção, pela Emissora, nos termos da cláusula 5.1, alínea "i", subitem "ii", do "Instrumento Particular de Escritura da 3ª (terceira) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária com Garantia Adicional Real e Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, para Distribuição Pública, da Santo Antônio Energia S.A.", celebrado em 11 de março de 2014 e posteriormente aditado ("Escritura de Emissão"), de Índice de Cobertura do Serviço da Dívida ("ICSD"), de, no mínimo, 1,2 (um inteiro e dois décimos), exclusivamente para a apuração que ocorrerá com base nas demonstrações financeiras relativas, exclusivamente, ao exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2018; A comprovação da condição de Debenturista poderá ocorrer a qualquer momento até a abertura dos trabalhos da assembleia geral, mediante apresentação de documento de identidade, extrato da respectiva conta das Debêntures aberta em nome de cada debenturista e emitido pela instituição depositária e, no caso de constituição de procurador, do competente instrumento de mandato. Neste caso, solicitamos o depósito do instrumento de procuração e dos documentos societários, na sede social da Emissora, localizada na Avenida das Nações Unidas, nº 4.777, 6º andar, sala 3, Edifício Villa Lobos, Alto de Pinheiros, Cidade e Estado de São Paulo, bem como o envio ao Agente Fiduciário no e-mail assembleias@pentagonotrustee.com.br, em até 1 (uma) hora antes do evento. São Paulo, 24 de novembro de 2018.

Roberto Junqueira Filho - Diretor Presidente

Santo Antônio Energia S.A.

CNPJ/MF nº 09.391.823/0001-60 - NIRE: 35.300.352.891

Edital de Convocação para Assembleia Geral de Debenturistas da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária com Garantia Adicional Real e Fidejussória, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Santo Antônio Energia S.A.

Santo Antônio Energia S.A. ("Emissora"), na qualidade de emissora da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária com Garantia Adicional Real e Fidejussória, em Série única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Santo Antônio Energia S.A. ("Emissão"), convoca os Senhores Titulares das Debêntures emitidas no âmbito da Emissão a se reunirem em Assembleia Geral de Debenturistas, a ser realizada, em primeira convocação, no dia **10 de dezembro de 2018, às 10:00 horas,** na sede da Emissora, localizada na Avenida das Nações Unidas, nº 4.777, 6º andar, sala 3, Edifício Villa Lobos, Alto de Pinheiros, Cidade e Estado de São Paulo, a fim de deliberar sobre a seguinte Ordem do Dia: (i) aprovação, ou não, para a não manutenção, pela Emissora, nos termos da cláusula 5.1, alínea "j", subitem "ii", do "Instrumento Particular de Escritura da 2ª (segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária com Garantia Adicional Real e Fidejussória, em Série única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Santo Antônio Energia S.A", celebrado em 27 de dezembro de 2012 e posteriormente aditado, de Índice de Cobertura do Serviço da Dívida ("ICSD"), de, no mínimo, 1,2, (um inteiro e dois décimos), exclusivamente para a apuração que ocorrerá com base nas demonstrações financeiras relativas, exclusivamente, ao exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2018. A comprovação da condição de Debenturista poderá ocorrer a qualquer momento até a abertura dos trabalhos da assembleia geral, mediante apresentação de documento de identidade, extrato da respectiva conta das Debêntures aberta em nome de cada debenturista e emitido pela instituição depositária e, no caso de constituição de procurador, do competente instrumento de mandato. Neste caso, solicitamos o depósito do instrumento de procuração e dos documentos societários, na sede social da Emissora, localizada na Avenida das Nações Unidas, nº 4.777, 6º andar, sala 3, Edifício Villa Lobos, Alto de Pinheiros, Cidade e Estado de São Paulo, bem como o envio ao Agente Fiduciário no e-mail assembleias@pentagonotrustee.com.br, em até 1 (uma) hora antes do evento. São Paulo, 24 de novembro de 2018.

Roberto Junqueira Filho - Diretor Presidente

International Meal Company Alimentação S.A.

CNPJ/MF 17.314.329/0001-20 - NIRE 3530048875-0

Edital de Convocação para Assembleia Geral Extraordinária

Ficam convocados os senhores acionistas da **International Meal Company Alimentação S.A.** ("**Companhia**") a se reunirem em Assembleia Geral Extraordinária, a ser realizada às 14:00h do dia 13/12/2018, na sede social da Companhia, localizada em SP/SP, na Avenida das Nações Unidas, 4.777, 12º andar, conjunto A, para deliberar sobre a alteração e consequente consolidação do Estatuto Social proposta por determinados acionistas da Companhia, por meio da carta divulgada ao mercado em 27/11/2018. O material de suporte contendo a redação da alteração estatuária proposta e demais informações detalhadas sobre a ordem do dia, nos termos da Instrução CVM 481/2009, encontram-se disponíveis na sede social da Companhia e nos websites da Comissão de Valores Mobiliários (www.cvm.gov.br), da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (www.b3.com.br) e da IMC (http://ri.internationalmealcompany.com.br/). Poderão participar da Assembleia ora convocada os acionistas titulares de ações emitidas pela Companhia, por si, seus representantes legais ou procuradores, desde que referidas ações estejam escrituradas em seu nome junto à instituição financeira depositária responsável pelo serviço de ações escriturais da Companhia, conforme disposto no artigo 126 da Lei da Sociedades por Ações. Os acionistas, além de exibirem documentos hábeis de identificação, deverão apresentar, na sede social, com antecedência mínima de 48 horas, (i) extrato atualizado da conta de depósito das ações escriturais fornecido pela instituição financeira depositária; e (ii) na hipótese de representação por procuração, a via original do instrumento de mandato devidamente formalizado e assinado pelo acionista outorgante (com firma reconhecida e outorgado há menos de um ano, nos termos do artigo 126, §1º da Lei 6.404/76 e das decisões do colegiado da CVM). Não obstante o disposto acima, os acionistas que comparecerem à Assembleia Geral Extraordinária munidos de tais documentos, poderão participar e votar, ainda que tenham deixado de depositá-los previamente.

São Paulo, 28 de novembro de 2018

Patrice Philippe Nogueira Baptista Etlin

Presidente do Conselho de Administração

Organização Médica para Assistência e Desenvolvimento Científico e Tecnológico S/S Ltda.

CNPJ/MF nº 08.880.251/0001-10

Convocação - Assembleia Geral Extraordinária de Sócios

Ficam desde já convocados os Senhores Sócios da **Organização Médica para Assistência e Desenvolvimento Científico e Tecnológico S/S Ltda.** (a "Sociedade"), para se reunirem no próximo dia 11/12/2018, às 13 horas, no Município de Mogi das Cruzes/SP, no Marsala Apart Hotel, na Rua Duarte de Freitas, nº 35, Parque Monte Líbano, CEP 08780-240, para tratar da seguinte **ordem do dia**: Discussão e deliberação sobre o exercício do direito de voto da Sociedade na AGE de Sócios da **Sinominas Participações Ltda.** ("Sinominas"), sociedade da qual a Sociedade participa, a ser realizada no dia 11 de dezembro de 2018 (a "AGE da Sinominas"), que versará sobre os seguintes temas: (1) apresentação dos valores efetivamente recebidos pela Sinominas em razão da conclusão da operação de alienação de participações societárias por ela detidas, conforme aprovada em Assembleia Geral Extraordinária de Sócios da Sinominas realizada em 10/08/2018; (2) apresentação do balancete intermediário da Sinominas apurado em 31/10/2018, para fins de apuração e distribuição de lucros, nos termos do item "3", a seguir; (3) deliberação sobre proposta de distribuição de lucros, conforme apurados no balancete intermediário da Sinominas levantado em 31/10/2018; e (4) discussão sobre proposta de alteração do endereço da sede social da Sociedade para a Cidade de Mogi das Cruzes/SP, na Avenida Japão, nº 493, Alto Ipiranga, CEP 08730-330 e a eventual e consequente alteração e consolidação do contrato social da Sociedade. **(b)** Apresentação dos valores a serem distribuídos à Sociedade, condicionado à deliberação neste sentido na AGE da Sinominas; **(c)** Apresentação do balancete intermediário da Sociedade apurado em 31/10/2018, para fins de apuração e distribuição de lucros, nos termos do item "d", a seguir; **(d)** Deliberação sobre proposta de distribuição de lucros, conforme apurados nos termos do item "c", acima; **(e)** Deliberação sobre proposta de transformação do tipo jurídico da Sociedade para sociedade empresária limitada, com a consequente migração do registro da Sociedade para a JUCESP; **(f)** Aprovação do novo contrato social da Sociedade. Mogi das Cruzes, 28/11/2018.

DR. Adalcindo Vieira do Nascimento Filho - Diretor

Ápice Securitizadora S.A.

CNPJ/MF 12.130.744/0001-00 - NIRE 35.300.444.957

Ata de Reunião da Diretoria Realizada em 01 de Novembro de 2018.

1. Data, Hora e Local: Aos 01.11.2018, às 15:00 horas, na sede da **Ápice Securitizadora S.A.**, situada na Cidade de São Paulo/SP, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, CEP: 04506-000 ("Companhia"). **2. Convocação e Quorum:** Dispensada pelos presentes a realização de convocação, considerando a presença da totalidade dos Diretores eleitos da Companhia. **3. Mesa:** Presidente: Sr. Fernando Cesar Brasileiro; e Secretário: Sr. Rodrigo Vinícius dos Santos. **4. Participantes**: Diretor de Operações e Estruturação: Sr. Arley Custódio Fonseca. **5. Ordem do Dia**: **(a)** autorizar as emissões, em uma ou mais séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") até o limite global de R$50.000.000.000,00, em diversas emissões de uma ou mais séries; **(b)** autorizar as emissões, em uma ou mais séries, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA") até o limite global de R$50.000.000.000,00, em diversas emissões de uma ou mais séries; e **(c)** aprovar a dispensa de aprovação societária específica, por esta diretoria, para especificar cada emissão e séries de CRI e CRA, realizadas pela Companhia, em razão dos itens (a) e (b) desta ordem do dia; **6. Deliberações**: O Sr. Presidente declarou instalada a reunião e, por unanimidade de votos dos presentes, foram **Aprovados**, nos termos do § Único, do Artigo 16, do Estatuto Social da Companhia, sem quaisquer reservas ou ressalvas: **(a)** a autorização de emissões, em uma ou mais séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") até o limite global de R$50.000.000.000,00, em diversas emissões de uma ou mais séries; **(b)** a autorização de emissões, em uma ou mais séries, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA") até o limite global de R$50.000.000.000,00, em diversas emissões de uma ou mais séries; e **(c)** a aprovação da dispensa de aprovação societária específica para cada emissão e séries de CRI e CRA, realizadas pela Companhia, em razão das aprovações acima dos itens (a) e (b); **7. Encerramento, Lavratura, Aprovação e Assinatura**: Nada mais a tratar, foram os trabalhos suspensos pelo tempo necessário à lavratura desta ata. Reabertos os trabalhos, a presente ata foi lida e assinada por todos os Diretores presentes. São Paulo, 01.11.2018. Fernando Cesar Brasileiro - Presidente da Mesa - Diretor Presidente, Rodrigo Vinícius dos Santos - Secretário da Mesa. Arley Custodio Fonseca - Diretor de Operações e Estruturação, JUCESP 541.253/18-9 em 22.11.2018. Flávia Regina Britto Gonçalves - Secretária Geral.

autoridade certificadora oficial imprensaoficial GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO documento assinado digitalmente

Vicunha Participações S.A.

CNPJ/MF nº 01.004.809/0001-54
NIRE 35.300.157.567

Edital de Convocação de Assembleia Geral Extraordinária

Ficam os acionistas da Vicunha Participações S.A. ("Companhia") convocados para a Assembleia Geral Extraordinária a realizar-se no dia 07 de dezembro de 2018, às 12h00, na sede social da Companhia, na Rua Henrique Schaumann, nº 270/278, sobreloja, sala Vicupar, São Paulo/SP, CEP 05413-010 para deliberar sobre a eleição dos membros do conselho de administração e sobre a remuneração dos administradores. O Conselho de Administração. (28, 29 e 30/11/2018)

Vicunha Steel S.A.

CNPJ/MF nº 04.169.992/0001-36
NIRE 35.300.182.219

Edital de Convocação de Assembleia Geral Extraordinária

Ficam os acionistas da Vicunha Steel S.A. ("Companhia") convocados para a Assembleia Geral Extraordinária a realizar-se no dia 07 de dezembro de 2018, às 9h00, na sede social da Companhia, na Rua Henrique Schaumann, nº 270/278, sobreloja, sala Vicunha Steel, São Paulo/SP, CEP 05413-010 para deliberar sobre a eleição dos membros do conselho de administração e sobre a remuneração dos administradores. O Conselho de Administração. (28, 29 e 30/11/2018)

Futurmovl vl sldo Futuro Ltda.l
CNPJ 04.135.204/0001-90l/ NIRE135216450976l
ASSEMBLEIAl GERAL EXTRAORDINÁRIA l
Futurmov
Ficaml osl sbnhoresl sl closl convocadosl paral a lAssembll a erall a lsbrlrbal zada lml07/12/2018,l às l09:30 hs,lna Rua ão l guel,l 30,l aitro lVlla l lplna,l CEPl 09090-340,l na Cidade lde l anto l ndré/l P,l quando losl sbnhoresl sócios l sl rão lchamadosla tdelliberar sobre a lseguintl ordemldo dlia:l (i) lltl rar a sl de ldal mpresalpara à Rua l uaiburus,ln°l97,l Quadra l5,l Lotl 3,l Concl ção,l adema/l P-CEP:l 09911-l 630.l (l)l altlrar l ol objl to l (soclall para l a)l Prestação l dl ervlçosl de lmontageml desmontageml de lml sl(CNl E 3329-5/01);l b) lConsèrtol rèparaçãol de lml sl (CNl E 9529-1/05);l c)l Locação lde lbensl própriosl (CNl El 7729-l 2/02);l d) lRl preslentação lComl rcial (CNl El 4619-2/00);l) Prl s tação lde l ervlçosl de lconsultorià,l desènvoll mènto tl projl tosl desl nhosl técnicosl (CNl El 7119-7/03).l (il) s tabell cler règras para lnstauração l real zação de futurasl reuniõesl xtraordiñáriasl. UELIPLI ERO RI NI

www.dci.com.br
/jornaldci Jornal DCI
@jornaldci 8+ DCI
DCI Diário Comércio Indústria & Serviços
Vamos ao que interessa.

Ápice Securitizadora S.A. - CNPJ/MF 12.130.744/0001-00 - NIRE 35.300.444.957

Ata de Reunião da Diretoria Realizada em 01 de Novembro de 2018.

1. Data, Hora e Local: Aos 01.11.2018, às 15:00 horas, na sede da **Ápice Securitizadora S.A.**, situada na Cidade de São Paulo/SP, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, CEP: 04506-000 ("Companhia"). **2. Convocação e Quorum:** Dispensada pelos presentes a realização de convocação, considerando a presença da totalidade dos Diretores eleitos da Companhia. **3. Mesa:** Presidente: Sr. Fernando Cesar Brasileiro; e Secretário: Sr. Rodrigo Vinícius dos Santos. **4. Participantes**: Diretor de Operações e Estruturação: Sr. Arley Custódio Fonseca. **5. Ordem do Dia**: **(a)** autorizar as emissões, em uma ou mais séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") até o limite global de R$50.000.000.000,00, em diversas emissões de uma ou mais séries; **(b)** autorizar as emissões, em uma ou mais séries, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA") até o limite global de R$50.000.000.000,00, em diversas emissões de uma ou mais séries; e **(c)** aprovar a dispensa de aprovação societária específica, por esta diretoria, para especificar cada emissão e séries de CRI e CRA, realizadas pela Companhia, em razão dos itens (a) e (b) desta ordem do dia; **6. Deliberações**: O Sr. Presidente declarou instalada a reunião e, por unanimidade de votos dos presentes, foram **Aprovados**, nos termos do § Único, do Artigo 16, do Estatuto Social da Companhia, sem quaisquer reservas ou ressalvas: **(a)** a autorização de emissões, em uma ou mais séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") até o limite global de R$50.000.000.000,00, em diversas emissões de uma ou mais séries; **(b)** a autorização de emissões, em uma ou mais séries, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA") até o limite global de R$50.000.000.000,00, em diversas emissões de uma ou mais séries; e **(c)** a aprovação da dispensa de aprovação societária específica para cada emissão e séries de CRI e CRA, realizadas pela Companhia, em razão das aprovações acima dos itens (a) e (b); **7. Encerramento, Lavratura, Aprovação e Assinatura**: Nada mais a tratar, foram os trabalhos suspensos pelo tempo necessário à lavratura desta ata. Reabertos os trabalhos, a presente ata foi lida e assinada por todos os Diretores presentes. São Paulo, 01.11.2018. Fernando Cesar Brasileiro - Presidente da Mesa - Diretor Presidente, Rodrigo Vinícius dos Santos - Secretário da Mesa. Arley Custodio Fonseca - Diretor de Operações e Estruturação, JUCESP 541.253/18-9 em 22.11.2018. Flávia Regina Britto Gonçalves - Secretária Geral.

JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DE IBAITI – PARANÁ - FORUM DESEMBARGADOR "HUGO SIMAS" VARA CÍVEL, REGISTROS PÚBLICOS, ACIDENTES DO TRABALHO/CORREGEDORIA DO FORO EXTRAJUDICIAL - Praça dos Três Poderes – 23 - CEP. 84900-000 – Fone: (43) 3546-1296 diasugolini@bol.com.br/cedi@tj.pr.gov.br - EDITAL DE CONVOCAÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL DE CREDORES A Drª. **Maria Luíza Mourthé de Alvim Andrade**, Juíza Substituta desta Comarca de Ibaiti, Estado do Paraná, na forma da lei, etc. **Faz Saber** a todos os interessados que nos autos da ação de **RECUPERAÇÃO JUDICIAL nº 0004004-93.2017.8.16.0089,** da empresa: **DAIL DESTILARIA DE ÁLCOOL IBAITI-(CNPJ.24.956.666/0001-86)**, para comparecer e se reunir em **Assembléia Geral de Credores**, em primeira convocação, a ser realizada no **Ginásio de Esportes Antonio dos Santos "PETEZÃO"**, localizado à rua Antonio de Moura Bueno, nº 1000, nesta cidade, no **dia 04 de dezembro de 2018**, **às 15:00 horas**, iniciando-se o cadastramento dos credores às 08:00 horas, ocasião em que a assembléia será instalada com a presença de credores titulares e mais da metade dos créditos de cada classe, computados pelo valor. Caso não haja quórum nesta ocasião, ficam os credores desde já convocados para a assembléia, em segunda convocação, a qual será instalada com a presença de qualquer número de credores, a ser realizada no mesmo local, no **dia 18 de dezembro de 2018**, iniciando-se o cadastramento dos credores às 13:00 horas. A assembléia ora convocada tem como objeto a deliberação pelos credores sobre a seguinte ordem do dia: aprovação, rejeição ou modificação do Plano de Recuperação Judicial. Os credores poderão obter cópia da minuta do Plano de Recuperação Judicial a ser submetido a deliberação da assembléia junto a Vara Cível da Comarca de Ibaiti, junto ao e-mail: admdailclarion@gmail.com, como também pelo telefone prefixo (43) 3546-1226. Os credores legitimados a votar que desejarem se fazer representar por procurador deverão enviar para o e-mail admdailclarion@gmail.com documento hábil que comprova seus poderes ou a indicação das folhas dos autos do processo em que se encontre o documento, aplicando-se, neste caso, o disposto no art. 425, VI, do CPC e demais disposições legais cabíveis. Os documentos deverão ser recebidos com antecedência mínima de 24:00 horas da realização da Assembléia, conforme disposto no art. 37, da Lei 11.101/05. Em se tratando de pessoa jurídica, deverão ser apresentados os documentos societário(s), da procuração e demais documentos hábeis que comprovem a outorga de poderes, ou a indicação das folhas dos autos do processo em que se encontre os mencionados documentos societários. E para que produza seus efeitos de direito, será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Ibaiti, em 25 de outubro de 2018. Eu_____, Celso Dias Ugolini, Escrivão subscrevi. **MARIA LUÍZA MOURTHÉ DE ALVIM ANDRADE - JUÍZA SUBSTITUTA.**

JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DE IBAITI – PARANÁ - FORUM DESEMBARGADOR "HUGO SIMAS" VARA CÍVEL, REGISTROS PÚBLICOS, ACIDENTES DO TRABALHO/CORREGEDORIA DO FORO EXTRAJUDICIAL - Praça dos Três Poderes – 23 - CEP. 84900-000 – Fone: (43) 3546-1296 diasugolini@bol.com.br/cedi@tj.pr.gov.br - EDITAL DE CONVOCAÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL DE CREDORES A Drª. **Maria Luíza Mourthé de Alvim Andrade**, Juíza Substituta desta Comarca de Ibaiti, Estado do Paraná, na forma da lei, etc. **Faz Saber** a todos os interessados que nos autos da ação de empresa: **RECUPERAÇÃO JUDICIAL nº 0004002-26.2017.8.16.0089,** da empresa: **CLARION S/A AGROINDUSTRIAL-(CNPJ.24.956.666/0001-86)**, para comparecer e se reunir em **Assembléia Geral de Credores**, em primeira convocação, a ser realizada no **Ginásio de Esportes Antonio dos Santos "PETEZÃO"**, no localizado à rua Antonio de Moura Bueno, nº 1000, nesta cidade, no **dia 04 de dezembro de 2018**, **às 10:00 horas**, iniciando-se o cadastramento dos credores às 08:00 horas, ocasião em que a assembléia será instalada com a presença de credores titulares e mais da metade dos créditos de cada classe, computados pelo valor. Caso não haja quórum nesta ocasião, ficam os credores desde já convocados para a assembléia, em segunda convocação, a qual será instalada com a presença de qualquer número de credores, a ser realizada no mesmo local, no **dia 18 de dezembro de 2018**, **às 10:00 horas**, iniciando-se o cadastramento dos credores às 08:00 horas. A assembléia ora convocada tem como objeto a deliberação pelos credores sobre a seguinte ordem do dia: aprovação, rejeição ou modificação do Plano de Recuperação Judicial. Os credores poderão obter cópia da minuta do Plano de Recuperação Judicial a ser submetido a deliberação da assembléia junto a Vara Cível da Comarca de Ibaiti, junto ao e-mail: admdailclarion@gmail.com, como também pelo telefone prefixo (43) 3546-1226. Os credores legitimados a votar que desejarem se fazer representar por procurador deverão enviar para o e-mail admdailclarion@gmail.com documento hábil que comprova seus poderes ou a indicação das folhas dos autos do processo em que se encontre o documento, aplicando-se, neste caso, o disposto no art. 425, VI, do CPC e demais disposições legais cabíveis. Os documentos deverão ser recebidos com antecedência mínima de 24:00 horas da realização da Assembléia, conforme disposto no art. 37, da Lei 11.101/05. Em se tratando de pessoa jurídica, deverão ser apresentados os documentos societário(s), da procuração e demais documentos hábeis que comprovem a outorga de poderes, ou a indicação das folhas dos autos do processo em que se encontre os mencionados documentos societários. E para que produza seus efeitos de direito, será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Ibaiti, em 25 de outubro de 2018. Eu_____, Celso Dias Ugolini, Escrivão subscrevi. **MARIA LUÍZA MOURTHÉ DE ALVIM ANDRADE - JUÍZA SUBSTITUTA.**

EDITAL

Acha-se aberta na Secretaria de Estado da Saúde, a licitação na modalidade **Pregão Eletrônico para Registro de Preços nº 406/2018 - 0901010000012018OC00100,** referente ao processo nº **001.0001.003.237/2018**, **objetivando a CONSTITUIÇÃO DE SISTEMA DE REGISTRO DE PREÇOS PARA A AQUISIÇÃO DE MONITOR, SENSOR E TIRAS PARA GLICEMIA, PARA ATENDIMENTO ÀS DEMANDAS JUDICIAIS E PROCESSOS ADMINISTRATIVOS,** a ser realizado por intermédio do Sistema Eletrônico de Contratações denominado "Bolsa Eletrônica de Compras do Governo do Estado de São Paulo", cuja abertura está marcada para o dia **12/12/2018 às 10:00 horas.**

Os interessados em participar do certame deverão acessar a partir do dia **29/11/2018**, o site www.bec.sp.gov.br ou www.bec.fazenda.sp.gov.br, mediante a obtenção de senha de acesso ao sistema e credenciamento de seus representantes.

O Edital da presente licitação encontra-se disponível no site www.e-negociospublicos.com.br.

JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DE IBAITI – PARANÁ FORUM DESEMBARGADOR "HUGO SIMAS" VARA CÍVEL, REGISTROS PÚBLICOS, ACIDENTES DO TRABALHO/CORREGEDORIA DO FORO EXTRAJUDICIAL - Praça dos Três Poderes – 23 - CEP. 84900-000 – Fone: (43) 3546-1296 - diasugolini@bol.com.br/cedi@tj.pr.gov.br. EDITAL DE CONVOCAÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL DE CREDORES - A Drª. **Maria Luíza Mourthé de Alvim Andrade**, Juíza Substituta desta Comarca de Ibaiti, Estado do Paraná, na forma da lei, etc.**Faz Saber** a todos os interessados que nos autos da ação de **RECUPERAÇÃO JUDICIAL nº 0001587-12.2013.8.16.0089,** das empresas: **MANACÁ ARMAZENS GERAIS E ADMINISTRAÇÃO-(CNPJ.50.858.447/0001-48) – MANACÁ TRANSPORTES LTDA-(CNPJ.48.850.580/0001-32) – MANACÁ AGROPECUÁRIA LTDA-(CNPJ.47.475.223/0001-79) – AGROINDUSTRIAL E MINERAÇÃO DIACAL LTDA-(CNPJ.03.179.696/0001-53)**, para comparecer e se reunir em **Assembléia Geral de Credores**, em primeira convocação, a ser realizada no **Ginásio de Esportes Antonio dos Santos "PETEZÃO"**, localizado à rua Antonio de Moura Bueno nº 1000, centro, nesta cidade, no **dia 05 de dezembro de 2018**, **às 10:00 horas**, iniciando-se o cadastramento dos credores às 08:00 horas, ocasião em que a assembléia será instalada com a presença de credores titulares e mais da metade dos créditos de cada classe, computados pelo valor. Caso não haja quórum nesta ocasião, ficam os credores desde já convocados para a assembléia, em segunda convocação, a qual será instalada com a presença de qualquer número de credores, a ser realizada no mesmo local, no **dia 19 de dezembro de 2018**, **às 10:00 horas**, iniciando-se o cadastramento dos credores às 08:00 horas. A assembléia ora convocada tem como objeto a deliberação pelos credores sobre a seguinte ordem do dia: aprovação, rejeição ou modificação do Plano de Recuperação Judicial. Os credores poderão obter cópia da minuta do Plano de Recuperação Judicial a ser submetido a deliberação da assembléia junto a Vara Cível da Comarca de Ibaiti, junto ao e-mail: admdailclarion@gmail.com, como também pelo telefone prefixo (43) 3546-1226. Os credores legitimados a votar que desejarem se fazer representar por procurador deverão enviar para o e-mail admdailclarion@gmail.com documento hábil que comprova seus poderes ou a indicação das folhas dos autos do processo em que se encontre o documento, aplicando-se, neste caso, o disposto no art. 425, VI, do CPC e demais disposições legais cabíveis. Os documentos deverão ser recebidos com antecedência mínima de 24:00 horas da realização da Assembléia, conforme disposto no art. 37, da Lei 11.101/05. Em se tratando de pessoa jurídica, deverão ser apresentados os documentos societário(s), da procuração e demais documentos hábeis que comprovem a outorga de poderes, ou a indicação das folhas dos autos do processo em que se encontre os mencionados documentos societários. E para que produza seus efeitos de direito, será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Ibaiti, em 25 de outubro de 2018. Eu_____, Celso Dias Ugolini, Escrivão subscrevi. **MARIA LUÍZA MOURTHÉ DE ALVIM ANDRADE - JUÍZA SUBSTITUTA.**

SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE SOROCABA

O **Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Sorocaba** comunica que se acha REABERTO no Sistema Eletrônico do Banco do Brasil, o **Pregão Eletrônico nº 111/2018** - Processo nº 5751/2018, aquisição de conexões de ferro fundido, pelo tipo menor preço. **SESSÃO PÚBLICA dia 12/12/2018, às 09:00 horas**. Informações pelo site www.licitacoes-e.com.br, pelo telefone: (15) 3224-5825 ou pessoalmente na Av. Pereira da Silva, 1.285, no Setor de Licitação e Contratos. Sorocaba, 27 de Novembro de 2018. **Laura Fascetti Almeida Ferreira de Paula – Pregoeira.**

SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE SOROCABA

O **Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Sorocaba** comunica que se acha publicado no Sistema Eletrônico do Banco do Brasil, a **REABERTURA** do **Pregão Eletrônico nº 99/2018** - Processo nº 8.145/2018, destinado **à aquisição de válvulas, pelo tipo menor preço. SESSÃO PÚBLICA dia 12/12/2018, às 09:00 horas**. Informações pelo site www.licitacoes-e.com.br, pelo telefone: (15) 3224-5825 ou pessoalmente na Avenida Pereira da Silva, 1.285, no Setor de Licitação e Contratos. Sorocaba, 27 de novembro de 2018 – **Raquel de Carvalho Messias – Pregoeira**.

Companhia de Engenharia de Tráfego

CNPJ nº 47.902.648/0001-17 - NIRE 3530004507-6

CET

ATA DE REUNIÃO - ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

ATA Nº 123ª DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA COMPANHIA DE ENGENHARIA DE TRÁFEGO - CET, REALIZADA EM 29 DE JUNHO DE 2018. 1) DATA, HORÁRIO E LOCAL - Dia 29 de junho de 2018, às 10h (dez horas), na sede social, na Rua Barão de Itapetininga, nº 18, 13º andar, na Capital do Estado de São Paulo; **2) PRESENÇA** - Acionistas representando número superior ao quorum legal e estatutário exigido, conforme assinaturas lançadas às folhas 62 do Livro de Presença; **3) CONVOCAÇÃO - EDITAL DE CONVOCAÇÃO** publicado nos dias 20, 21 e 22 de junho de 2018, nos jornais Diário Oficial do Estado de São Paulo - Empresarial e DCI - Diário, Comércio e Indústria; **4) MESA DIRIGENTE -** MILTON ROBERTO PERSOLI, Presidente e LUCAS PHELIPPE DOS SANTOS, Secretário; **5) ASSUNTOS DA ORDEM DO DIA: a)** Eleição de membros dos Conselhos de Administração e Fiscal; **b)** Fixar remuneração dos membros do Comitê de Auditoria Estatutário; **c)** Outros assuntos. **6) DELIBERAÇÕES: 6.1)** Aprovada a proposta da acionista majoritária de eleição, para ocupar cargo vago de membro do Conselho de Administração, com mandato até 30 de junho de 2019, conforme disposto no artigo 56 do Estatuto Social da Companhia, do Senhor **ULYSSES ALBERTO FLORES CAMPOLINA**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 253.311 - Ministério Defesa e do CPF/MF nº 358.379.937-20, residente e domiciliado na cidade de Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo. Ficam mantidos os demais membros dos Conselhos de Administração e Fiscal, sem prejuízo de alteração oportuna, conforme disposto no § 6º do artigo 11 do Decreto nº 58.093/18 e Lei Federal nº 13.303/16. **6.2)** Aprovada a proposta de fixar a remuneração no valor de R$ 3.000,00 (três mil reais) para os membros do Comitê de Auditoria Estatutário da Companhia, conforme aprovado pela Junta Orçamentário-Financeira, em reunião de 11 de maio de 2018, ata SF/JOF nº 8512357. **7) DOCUMENTOS ARQUIVADOS: 7.1)** Credenciamento da Procuradora do Município, Dra. Maria Isabel Mascarenhas Dias, RF 817.566.7, para representar a acionista majoritária e votar os itens constantes da ordem do dia; **7.2)** Termo de posse e declaração de desimpedimento do conselheiro eleito. **8) OBSERVAÇÕES FINAIS: 8.1)** Franqueada a palavra aos acionistas presentes, nada foi registrado. **8.2)** Todas as deliberações foram tomadas por unanimidade de votos, com abstenção dos legalmente impedidos. **9) ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a ser tratado, o Senhor Presidente determinou a lavratura desta ata, no conjunto de fichas próprias, após o que, lida e achada conforme, vai por todos assinada, tendo, ainda, determinado que dela fossem tiradas cópias necessárias para os fins legais. São Paulo, 29 de junho de 2018. (a.a.) MILTON ROBERTO PERSOLI, Presidente; LUCAS PHELIPPE DOS SANTOS, Secretário; p/PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, Dra. Maria Isabel Mascarenhas Dias. A presente é cópia fiel da ata transcrita no conjunto de fichas de atas de assembléias gerais. (a.a.) LUCAS PHELIPPE DOS SANTOS, Secretário. Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Ciência, Tecnologia e Inovação - JUCESP - Certifico o registro sob o n° 520.903/18-3, em 01.11.2018. Flávia R. Britto Gonçalves, Secretária Geral.

SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE JACAREÍ – SAAE

PREGÃO ELETRÔNICO Nº. 085/2018.
LICITAÇÃO EXCLUSIVAMENTE PARA ATENDER A LEI 147/2014 (ME-EPP).
OBJETO: Aquisição de ferramentas de utensílio.
Recebimento dos Lances: às 10h30min do dia 17/12/2018.
Informações: Gerência de Compras e Licitações – R. Aparício Lorena, 120 – Jd Liberdade – Jacareí – SP – fone 12-3954-0200 – Ramais 202 / 203 / 214 / 215 e 228.
Edital: www.comprasgovernamentais.gov.br (Código UASG 926641), www.saaejacarei.sp.gov.br (LINK "TRANSPARÊNCIA" SUBLINK "LICITAÇÕES") ou mediante comparecimento ao balcão da gerência de compras e licitações – R. Aparício Lorena, 120 – Jd. Liberdade – Jacareí - SP - das 08:30 às 16:30, sem custo com apresentação de CD-r ou pendrive.
Jacareí, 22 de novembro de 2018.
Nelson Gonçalves Prianti Junior - Presidente do SAAE Jacareí.

PREGÃO ELETRÔNICO Nº. 086/2018.
LICITAÇÃO EXCLUSIVAMENTE PARA ATENDER A LEI 147/2014 (ME-EPP).
OBJETO: Aquisição de válvulas de exaustão de ar para descarga de bomba e válvulas de retenção para esgoto.
Recebimento dos Lances: às 14h30min do dia 17/12/2018.
Informações: Gerência de Compras e Licitações – R. Aparício Lorena, 120 – Jd Liberdade – Jacareí – SP – fone 12-3954-0200 – Ramais 202 / 203 / 214 / 215 e 228.
Edital: www.comprasgovernamentais.gov.br (Código UASG 926641), www.saaejacarei.sp.gov.br (LINK "TRANSPARÊNCIA" SUBLINK "LICITAÇÕES") ou mediante comparecimento ao balcão da gerência de compras e licitações – R. Aparício Lorena, 120 – Jd. Liberdade – Jacareí - SP - das 08:30 às 16:30, sem custo com apresentação de CD-r ou pendrive.
Jacareí, 22 de novembro de 2018.
Nelson Gonçalves Prianti Junior - Presidente do SAAE Jacareí.

PREGÃO ELETRÔNICO Nº. 087/2018.
LICITAÇÃO EXCLUSIVAMENTE PARA ATENDER A LEI 147/2014 (ME-EPP).
OBJETO: Aquisição de flutuante com aerador.
Recebimento dos Lances: às 09h30min do dia 18/12/2018.
Informações: Gerência de Compras e Licitações – R. Aparício Lorena, 120 – Jd Liberdade – Jacareí – SP – fone 12-3954-0200 – Ramais 202 / 203 / 214 / 215 e 228.
Edital: www.comprasgovernamentais.gov.br (Código UASG 926641), www.saaejacarei.sp.gov.br (LINK "TRANSPARÊNCIA" SUBLINK "LICITAÇÕES") ou mediante comparecimento ao balcão da gerência de compras e licitações – R. Aparício Lorena, 120 – Jd. Liberdade – Jacareí - SP - das 08:30 às 16:30, sem custo com apresentação de CD-r ou pendrive.
Jacareí, 22 de novembro de 2018.
Nelson Gonçalves Prianti Junior - Presidente do SAAE Jacareí.

IPS Empreendimentos S/A

CNPJ/MF nº 03.140.367/0001-07

Demonstrações Financeiras referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2017 e 2016 *(Valores expressos em R$)*

Balanço Patrimonial

	31/12/2017	31/12/2016
Ativo/Circulante	**7.141.295,48 D**	**6.614.243,08 D**
Disponível	**2.505.168,28 D**	**1.484.825,14 D**
Caixa e bancos	186.034,69 D	129.698,53 D
Aplicacoes de liquidez imediata	2.319.133,59 D	1.355.126,61 D
Realizável a curto prazo	**4.636.127,20 D**	**5.129.417,94 D**
Adiantamentos	936.222,31 D	805.954,57 D
Impostos a recuperar	9,21 D	9,21 D
Processos judiciais	22.868,83 D	22.868,83 D
Estoque mercadorias revenda	10.170,22 D	2.572,99 D
Aluguel a receber	2.784.643,35 D	3.184.592,06 D
Duplicatas a receber	36.524,19 D	21.207,44 D
Valores a receber	630.974,70 D	918.168,18 D
Deposito caução/deposito judicial	10.485,83 D	10.485,83 D
Despesas do exercicio seguinte	5.196,23 D	5.962,72 D
Cartões credito a receber	199.032,33 D	157.596,11 D
Não circulante	**26.579.480,13 D**	**27.227.477,20 D**
Realizavel a longo prazo	**3.498.917,83 D**	**2.653.637,81 D**
Investimentos em sociedade conta participação	180.573,61 D	133.344,85 D
Depositos judiciais	22.397,74 D	22.397,74 D
Aluguel processo judicial	2.363.678,52 D	1.501.218,52 D
C.D.U. Processo judicial	147.411,63 D	172.828,12 D
Títulos a receber – CDU	784.856,33 D	823.848,58 D
Imobilizado	**23.080.562,30 D**	**24.573.839,39 D**
Bens em operação	36.423.006,46 D	36.294.783,61 D
Depreciação, amortização e exaustão acumulados	(13.342.444,16) C	(11.720.944,22) C
Total do ativo	**33.720.775,61 D**	**33.841.720,28 D**
Passivo/Circulante	**3.557.240,57 C**	**3.987.159,66 C**
Fornecedores	149.447,57 C	217.858,23 C
Obrigações trabalhistas previdenciárias e sociais	70.316,96 C	75.197,53 C
Obrigações tributárias	445.250,06 C	432.261,97 C
Contas a pagar	49.340,84 C	6.379,55 C
Adiantamento de clientes	57.095,96 C	70.870,32 C
Cheques a compensar	1.145,83 C	– C
Receitas de aluguel diferidas	2.784.643,35 C	3.184.592,06 C
Não circulante	**3.295.946,48 C**	**2.497.895,22 C**
Receitas diferidas	**3.295.946,48 C**	**2.497.895,22 C**
Receitas C.D.U.	784.856,33 C	823.848,58 C
C.D.U. Processo judicial	147.411,63 C	172.828,12 C
Receita aluguel – Processo judicial	2.363.678,52 C	1.501.218,52 C
Patrimonio liquido	**26.867.588,56 C**	**27.356.665,40 C**
Capital social: Subscrito e realizado	20.000.000,00 C	20.000.000,00 C
Reservas de capital	**6.867.588,56 C**	**7.356.665,40 C**
Legal	926.802,15 C	926.802,15 C
Reserva de lucros	5.940.786,41 C	6.429.863,25 C
Total do passivo	**33.720.775,61 C**	**33.841.720,28 C**

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

	Capital Realizado	Reserva Legal	Lucros Acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2016	**20.000.000,00**	**926.802,15**	**6.429.863,25**	**27.356.665,40**
Aumentos e realizacao de capital: Lucro líquido do exercício	–	–	7.400.923,16	7.400.923,16
Proposta da administração de destinação do lucro: Dividendos a distribuir	–	–	(7.890.000,00)	(7.890.000,00)
Saldos em 31 de dezembro de 2017	**20.000.000,00**	**926.802,15**	**5.940.786,41**	**26.867.588,56**

Demonstrativo Resultado

	Ano 2017	Ano 2016
Receita operacional		
Receita operacional bruta		
Receita com C.D.U.	104.789,29 C	159.782,96 C
Receita de aluguel	12.150.174,48 C	11.758.208,13 C
Receita serviços hotelaria	3.709.518,27 C	5.024.218,37 C
Receita venda mercadorias	622.448,40 C	639.329,90 C
Total receita operacional bruta	**16.586.930,44 C**	**17.581.539,36 C**
Deduções da receita bruta		
Impostos incidentes sobre vendas	694.948,14 D	758.368,21 D
Devolução de aluguel	5.163,72 D	–
Total de deduções da receita bruta	**700.111,86 D**	**758.368,21 D**
Receita operacional líquida	**15.886.818,58 C**	**16.823.171,15 C**
Custo das vendas		
Custo das mercadorias vendidas	274.774,31 D	300.875,28 D
Resultado operacional bruto	15.612.044,27 C	16.522.295,87 C
Despesas operacionais		
Despesas administrativas	8.455.631,53 D	7.952.682,90 D
Despesas financeiras	15.723,19 D	15.134,44 D
Impostos, taxas e contribuições	61.302,35 D	58.057,64 D
Despesas não dedutíveis	937,26 D	2.988,73 D
Total despesas operacionais	**8.533.594,33 D**	**8.028.863,71 D**
Outras receitas e despesas operacionais		
Receitas financeiras	196.707,85 C	293.207,30 C
Equivalencia patrimonial positiva	1.914.364,79 C	1.947.920,24 C
Total outras receitas e despesas operacionais	**2.111.072,64 C**	**2.241.127,54 C**
Lucro operacional	9.189.522,58 C	10.734.559,70 C
Receitas e despesas não operacionais		
Bonificações	3.415,94 C	2.556,19 C
Receitas eventuais	11.472,66 C	11.534,93 C
Resultado não operacional	**14.888,60 C**	**14.091,12 C**
Resultado antes do IRPJ e CSSL	9.204.411,18 C	10.748.650,82 C
Provisão para imposto de renda	1.318.093,53 D	1.434.680,17 D
Provisão para contribuição social	485.394,49 D	528.411,41 D
Lucro líquido do exercício	7.400.923,16 C	8.785.559,24 C
Lucro por ação em R$	**3,70046158** C	**4,39277962** C

Demonstração do Fluxo de Caixa – Metodo Indireto

Fluxo de Caixa Originados de:	31/12/2017	31/12/2016
Fluxos de Caixa das atividades operacionais		
Lucro do Exercicio/Periodo	**7.400.923,16**	**8.785.559,24**
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais		
(+) Depreciação e amortização	1.621.499,94	1.653.679,70
(-) Equivalencia Patrimonial Positiva	(1.914.364,79)	(1.947.920,24)
Ajustes Variações nos Ativos e Passivos		
(-) Aumento em Contas a Receber	–	(611.027,59)
(+) Redução em Contas a Receber	500.887,97	–
(-) Aumento de Estoques	(7.597,23)	–
(+) Diminuição de Estoques	–	3.290,94
(+) Aumento em Fornecedores	–	45.310,98
(-) Redução em Fornecedores	(68.410,66)	–
(-) Redução em Contas a Pagar e Provisões	(374.938,56)	(125.557,35)
(-) Diminuição no IRPJ e CSLL	–	(86.606,82)
(+) Aumento no IRPJ e CSLL	13.430,13	–
Disponibilidades Geradas pelas Atividades Operacionais	**7.171.429,96**	**7.716.728,86**
Fluxos de Caixa das atividades de Investimentos		
(-) Compras de Imobilizado	(128.222,85)	(160.893,65)
(+) Lucro Recebido Sociedade em Conta de Participação	1.867.136,03	1.981.303,36
Disponibilidades Líquidas Aplicadas nas atividades de investimentos	**1.738.913,18**	**1.820.409,71**
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos		
(-) Pagamento de Lucros e dividendos	(7.890.000,00)	(10.215.000,00)
Disponibilidades Líquidas Aplicadas nas atividades de financiamentos	**(7.890.000,00)**	**(10.215.000,00)**
Redução nas Disponibilidades		
Aumento nas Disponibilidades	**1.020.343,14**	**–**
Diminuição nas disponibilidades	**–**	**(677.861,43)**
No inicio do período	**1.484.825,14**	**2.162.686,57**
No final do período	**2.505.168,28**	**1.484.825,14**

Notas Explicativas

1. Sumário das Práticas Contábeis: a) Ativo Imobilizado está registrado ao custo de aquisição. b) As depreciações foram calculadas com base nas taxas legais, segundo parâmetros estabelecidos pela legislação tributária. c) IRPJ e CSLL sobre o lucro, são provisionados no exercício, pelo regime de caixa, pelo valor bruto, usando o critério do lucro presumido para sua apuração. **2. Capital:** O Capital Social é de R$ 20.000.000,00 dividido em 2.000.000 ações ordinárias de R$ 10,00 cada uma, totalmente integralizado.

Diretoria: **Clara Vivian Orni** **Juliana Rodrigues de Arruda Baccarrelli D'Elia** **Reinaldo Christofoletti** – TC CRC 1SP 141.323/O-7

JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo

Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços
Departamento de Registro Empresarial e Integração – DREI
Secretaria de Desenvolvimento Econômico

14 03 19

ETIQUETA PROTOCOLO

JUCESP PROTOCOLO
0.232.346/19-7

CONTROLE INTERNET
025132477-0

CAPA DO REQUERIMENTO

DADOS CADASTRAIS

ATO
Arquivamento de Jornal;

NOME EMPRESARIAL
TRUE SECURITIZADORA S.A.

PORTE
Normal

LOGRADOURO	NÚMERO	COMPLEMENTO	CEP
Avenida Santo Amaro	48	1º ANDAR	04506-000

MUNICÍPIO	UF	TELEFONE	EMAIL
São Paulo	SP		

NÚMERO EXIGÊNCIA (S)	CNPJ - SEDE	NIRE - SEDE
0	12.130.744/0001-00	3530044495-7

IDENTIFICAÇÃO SIGNATÁRIO ASSINANTE REQUERIMENTO CAPA
NOME: Fernando Cesar Brasileiro (Diretor)
ASSINATURA: DATA: 01/03/2019

VALORES RECOLHIDOS
DARE: R$ 100,81
DARF: R$,00

SEQ. DOC.
2 / 2

DECLARO, SOB AS PENAS DA LEI, QUE AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REQUERIMENTO/PROCESSO SÃO EXPRESSÃO DA VERDADE.

JUCE SED C8 ★ 0 8 MAR PROTO

PARA USO EXCLUSIVO DA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO (INCLUSIVE VERSO)

CARIMBO PROTOCOLO
JUCESP SEDE C8
★ 0 8 MAR 2019 ★
PROTOCOLO

CARIMBO DISTRIBUIÇÃO
1ª TURMA DE VOGAIS

CARIMBO ANÁLISE
JUCESP 12/03/2019
DEFERIDO 1ª TURMA
1. Vogal Relator
2. Vogal Revisor
3. Vogal

ANEXOS: EXCLUSIVO SETOR DE ANÁLISE

( ) DBE
( ) Procuração
( ) Alvará Judicial
( ) Formal de Partilha
( ) Balanço Patrimonial
( ) Outros
( ) Documentos Pessoais
( ) Laudo de Avaliação
( ) Jornal
( ) Protocolo / Justificação
( ) Certidão

OBSERVAÇÕES:

ETIQUETAS DE REGISTRO + CARIMBO

JUCESP
14 MAR 2019
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO – JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
DISEILA SIMIEMA CESCHIN
SECRETÁRIA GERAL
155.463/19-6
JUCESP

DOCUMENTOS NÃO RETIRADOS EM ATÉ 90 DIAS DA DISPONIBILIDADE SERÃO DESCARTADOS - ART.57, § 5º, DECRETO 1.800/96

SEM VALOR DE CERTIDÃO

VIDE PROT 19-
7/03/19

SEM VALOR DE CERTIDÃO

SETOR DE REGISTRO
(ATIVIDADES)
( ) Triar
( ) Deferir DEE
( ) Etiquetar
( ) Perfurar
( ) Separar Vias

SILVEIRA LEILÕES

EDITAL DE PRIMEIRO E SEGUNDO PÚBLICOS LEILÕES EXTRAJUDICIAIS - PRESENCIAL E ONLINE
1º Leilão: 13/12/2018 às 10:00h - 2º Leilão: 13/12/2018 às 11:00h
Local do leilão: Avenida Rotary nº 187 - Jardim das Palmeiras - Campinas/SP

MARCELO EMIDIO FERREIRA PIEROBOM SILVEIRA, Leiloeiro Oficial, matrícula Jucesp nº 843, autorizado por 3Z GAMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.–CNPJ: 11.842.633/0001-63, venderá em 1º ou 2º Público Leilão, em consonância com o art. 63 e seus incisos da LF 4.591/64 e incisos VI e VII do art. 1º da LF 4.864/65 e demais disposições aplicáveis a matéria, os direitos decorrente do Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outros Pactos, relativo à FIT e partes construídas que corresponderá ao IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 106, TIPO 01, 10º ANDAR, TORRE C, EDIFÍCIO IPÊ, CONDOMÍNIO "PÁTEO ABOLIÇÃO", Rua Abolição, nº 1.000, Campinas/SP, áreas: privativa 66,3300m2; garagem 9,9000m2, comum 33,3813m2; total 109,6113m2, FIT de 0,220915% com direito de uso de 01 vaga de garagem. mat. Imob. 220.067 do 3º CRI de Campinas/SP. VALORES: 1º LEILÃO: R$ 860.782,20. 2º LEILÃO: R$ 763.840,11. Imóvel concluído. Não existem débitos de IPTU e taxas condominiais. O arrematante pagará: o lanço a vista; 5% de comissão do leiloeiro; débitos IPTU/condomínio/agua/luz; custas cartoriais; impostos de transmissão para lavratura e registro da escritura; as despesas a partir da arrematação e sub-rogará nos direitos e obrigações dos títulos originários. Imóvel desocupado, eventual ocupação irregular, desocupação a cargo do arrematante. Hipotecas serão baixadas em até 180 dias do pagamento da arrematação. Venda "ad corpus". A Comitente terá preferência na aquisição do bem. (§ 3º art. 63, LF 4.591/64). Os interessados deverão tomar ciência do edital e regras disponíveis no portal Silveira Leilões, www.silveiraleiloes.com.br, e se responsabilizam pela analise jurídica e situação do imóvel. Outras Informações: Tel: (19) 3794-2030 e (19) 98138-3065 e email: contato@silveiraleiloes.com.br

PECINI LEILÕES

EDITAL DE 1º E 2º PÚBLICOS LEILÕES EXTRAJUDICIAIS E COMUNICAÇÃO DAS DATAS DOS LEILÕES
1º Público Leilão - 04/12/2018 às 10:00h | 2º Público Leilão - 06/12/2018 às 10:00h
Local do Leilão: Avenida Rotary nº 187 - Jardim das Palmeiras - Campinas/SP PRESENCIAL E ONLINE

PDG

ANGELA PECINI SILVEIRA, Leiloeira Oficial - mat. Jucesp nº 715, autorizada por ARAXÁ PARTIC. E EMPREEND. IMOBIL. S.A. - CNPJ: 05.495.053/0001-44, venderá em 1º ou 2º Público Leilão Extrajudicial - art. 26, 27 e §, Lei Fed. nº 9.514/97 e suas alterações, o IMÓVEL: •SALA Nº 328, BLOCO 6 do empreendimento O_2 CORPORATE & OFFICES, à Av. José Silva de Azevedo Neto nº 200, Freguesia de Jacarepaguá, Rio de Janeiro/RJ, com fração ideal de 0,000431 do respectivo terreno designado por lote 30 do PAL 31418. Matrícula nº 340.491 do 9º CRI do Rio de Janeiro/RJ. OCUPADO. VALORES: 1º PÚBLICO LEILÃO: R$ 268.866,00. 2º PÚBLICO LEILÃO: R$ 311.470,17. A credora analisará lances condicionais. Encargos do arrematante: pagto. à vista do valor do arremate e 5% de comissão da leiloeira; emissão de matrículas, certidões (inclusive da Credora) para lavratura e registro da escritura; ITBI e despesas com escritura/registro; quitação dos débitos vencidos: IPTU/Condomínio e respectiva baixa da Ação de Execução de Déb. Condominiais; despesas a partir da data da arrematação; desocupação do imóvel. Venda *ad corpus*. Consolidação da Propriedade em 06/11/2018. Ficam os Fiduciantes Fernanda de Almeida Quicoli - CPF: 154.960.918-10 e Alexandre Costa Fonseca - CPF: 636.467.657-04 comunicados das datas dos leilões, também pelo presente edital, para o exercício da preferência. Os interessados deverão obrigatoriamente, tomar conhecimento do Edital completo, disponível no portal da Pecini Leilões.

Para mais informações: (19) 3295.9777 - Cadastre-se no site antecipadamente para participar do Leilão Online: www.PECINILEILOES.com.br

REALFG leilões

LEILÃO "ON-LINE" DE 15 IMÓVEIS

PAN

Data do Leilão: 12/12/2018 a partir das 14h00

BELÉM/PA

✓ 12 SALAS COMERCIAIS
"DESOCUPADOS"
ÁREAS PRIVATIVAS DE: 30,87m² a 72,15m²

Salas de nºs 201, 407, 701, 702, 902, 1202, 1601, 1703, 2013, 2103, 2705, 2810 - Edifício Infinity Corporate Center - Ala Infinity Business - Travessa Barão de Triunfo, nº 3540 - Marco - Matrículas 27134LV, 27136LV, 27138LV, 27139LV, 27141LV, 27146LV, 27150LV, 27156LV, 27158LV, 27160LV, 27168LV, 27169LV do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade de Belém no Estado do Pará.

Lances mínimos de: R$ 135.200,00 a 277.600,00

SÃO PAULO/SP

✓ APARTAMENTO PADRÃO Nº 41 C/ 2 VAGAS DUPLAS
Área útil: 209,71m² - Área Total: 395,033m²
Lote 13 - Localizado 4º Andar do Edifício Outeiro do Parque na Rua Otávio Nébias, nº 98, esquina da Rua Maria Figueiredo, no 9º subdistrito da Vila Mariana, contribuinte nº 036.015.0294-1. Obs.: Ocupado
Lance mínimo: R$ 1.402.121,00

DOURADOS/MS

✓ CASA PADRÃO
Área: 400,00m²
Lote 14 - Um lote de terreno determinado pelo nº 12 - quadra nº 23, situado no loteamento denominado "JARDIM MARACANÃ", zona urbana desta Cidade, melhor descrito na Matrícula nº 60.800, do C.R.I. da Comarca de Dourados/MS. Obs.: Ocupado.
Lance mínimo: R$ 115.474,60

RIO DE JANEIRO/RJ

✓ APARTAMENTO PADRÃO Nº 808 C/ 1 VAGA
Lote 15 – Apto (em construção), cabendo a fração ideal de 8/655 da totalidade do terreno que mede 22,00 m², de frente pela Rua Barão do Bom Retiro e nos fundos 29,15 m² com os nºs. 208, 212 e 226 da Rua Mathias Aires. melhor descrito na Matrícula nº 26.265, do 1º C.R.I. do Rio de Janeiro/RJ. Obs.: Ocupado.
Lance mínimo: R$ 152.800,00

LEILOEIRA OFICIAL: VIVIANE MARIA GONÇALVES DA SILVA - JUCESP: 831

Habilitação para lances e o Edital completo no site: **www.realfgleiloes.com.br** Infs.: (19) 3236-0032 (19) 3233-9393

4ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

megaleilões GESTOR JUDICIAL

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação dos executados LM COMÉRCIO E MANUTENÇÃO INDUSTRIAL LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.265.944/0001-53, LUIS PEDRO CAMPOS PIMENTEL, inscrito no CPF/MF sob o nº 093.659.498-58, bem como de sua mulher EDILEUSA LIMA E SILVA PIMENTEL, inscrita no CPF/MF sob o nº 072.464.878-08, e MAURÍCIO MARTHO, inscrito no CPF/MF sob o nº 279.653.0.179-20, bem como de sua mulher CANDELARIA PINHEIRO MARTHO, inscrita no CPF/MF sob o nº 112.944.788-00. O Dr. Sidney da Silva Braga, MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, na forma da lei, FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Ação de Execução de Títulos de Crédito que FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS DE CRÉDITO MULTISETORIAL SILVERADO MAXIMUM move em face de LM COMÉRCIO E MANUTENÇÃO INDUSTRIAL LTDA e outros - Processo nº 0101774-50.2012.8.26.0100 (583.00.2012.101774) - Controle nº 025/2012, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir: DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado, e, será afixado em local de costume e publicado em jornal de grande circulação, em conformidade com o disposto no art. 887, § 3º do Código de Processo Civil. DA VISITAÇÃO - As visitas deverão ser agendadas via e-mail visitacao@megaleiloes.com.br, cabendo ao responsável pela guarda autorizar o ingresso dos interessados. DO LEILÃO - O Leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o 1º Leilão terá início no dia 10/12/2018 às 15:00h e se encerrará dia 13/12/2018 às 15:00h, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o 2º Leilão, que terá início no dia 13/12/2018 às 15:01h e se encerrará no dia 24/01/2019 às 15:00h, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação. DO CONDUTOR DO LEILÃO - O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844. DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO IMÓVEL - No 2º Leilão, o valor mínimo para a venda do imóvel corresponderá a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial, dependendo nesta hipótese, de liberação do Juízo para se concretizar a venda DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br. DOS DÉBITOS – Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN. DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. DA PROPOSTA - Os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado, encaminhando parecer por escrito para o e-mail: proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, CPC). PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas; O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação; (Art. 895, § 4º e 5º do CPC). DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar à MEGALEILOES GESTOR JUDICIAL, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do imóvel. A comissão devida à Mega Leilões gestor judicial não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas. DO PAGAMENTO DA COMISSÃO - O pagamento da comissão da MEGALEILOES GESTOR JUDICIAL deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, que deverá ser depositado nos autos, através de guia de depósito que ficará disponível no site do gestor ou será enviada por e-mail, e será devida tão somente com seu aperfeiçoamento. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br. Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC. RELAÇÃO DO BEM: MATRÍCULA Nº 55.553 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JACAREÍ/SP - IMÓVEL: A unidade autônoma designada como Galpão nº 60, do empreendimento denominado "Condomínio Empresarial Califórnia Center", na Rodovia Geraldo Scavone, nº 2.300, no Bairro do Pedregulho, e o seu respectivo terreno de uso exclusivo com frente para a Via de Circulação, onde mede 25,65 metros; do lado esquerdo de quem da referida via de circulação olha para a unidade confronta com o galpão nº 59 (matrícula nº 55.552), na extensão de 37,50 metros, do lado direito confronta com a área de estacionamento do condomínio que divisa com a Rodovia Geraldo Scavone, na extensão de 41,00 metros, e pelos fundos confronta com Edifício de Apoio e com os galpões nºs 32 (matrícula nº 55.525) e 33 (matrícula nº 55.526), na extensão de 42,30 metros, encerrando a área de 1.274,065 m2; com a área privativa construída de 49,50 m2, área privativa descoberta de 1.224,565 m2, área privativa total de 1.274,065 m2, área comum coberta proporcional de 5,5697 m2, área comum descoberta proporcional de 367,4796 m2, perfazendo a área total de 1.647,1143 m2, correspondendo-lhe a fração ideal de 2,4019 %, equivalente a 1.644,8584 m2. Consta na AV-7 desta matrícula que nos autos da ação Cautelar de Protesto contra Alienação de Bens, processo número Protocolo Plantão 1118/2011, do Plantão Judiciário da Comarca de São José dos Campos/SP, requerida por FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISETORIAL SILVERADO FORNECEDORES DO SISTEMA PETROBRÁS e outro contra L. M. COMÉRCIO E MANUTENÇÃO INDUSTRIAL LTDA e outros, foi deferido liminarmente o pedido e determinado a concessão da Medida Cautelar, que recai sobre o imóvel objeto desta matrícula. Consta na AV-9 desta matrícula que BANCO INTERMEDIUM S/A ajuizou uma ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 292.01.2011.016660-5, nº de ordem 12/2012, em trâmite na 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Jacareí/SP, contra L. M. COMÉRCIO E MANUTENÇÃO INDUSTRIAL LTDA e outros. Consta na AV-10 desta matrícula que BANCO VOTORANTIM S/A ajuizou uma ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 0059019-35.2012.8.26.0577, em trâmite na 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de São José dos Campos/SP, contra L. M. COMÉRCIO E MANUTENÇÃO INDUSTRIAL LTDA e outros. Consta na AV-11 desta matrícula que nos autos da ação de Execução Civil, processo nº 583.00.2012.101775-8, em trâmite na 25ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP, requerida por FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISETORIAL SILVERADO - FORNECEDORES DO SISTEMA PETROBRÁS contra LUIS PEDRO CAMPOS PIMENTEL e outros, foi penhorada a parte ideal (50%) do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário LUIS PEDRO CAMPOS PIMENTEL. Consta na AV-12 desta matrícula que nos autos da ação de Execução Civil, processo nº 583.00.2012.101775-8, em trâmite na 25ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP, requerida por FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISETORIAL SILVERADO - FORNECEDORES DO SISTEMA PETROBRÁS contra MAURICIO MARTHO e outros, foi penhorada a parte ideal (50%) do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário MAURICIO MARTHO. Consta na AV-13 e AV-14 desta matrícula a penhora exequenda do imóvel desta matrícula. Consta no R-15 desta matrícula que nos autos da ação de Indenização por Danos Materiais e Morais Decorrentes de Acidente de Trabalho, processo nº 0001612-06.2012.5.16.0132, em trâmite na 5ª Vara do Trabalho da Comarca de São José dos Campos/SP, requerida por REGISLENE SOARES DE SOUSA, representada por JOCEANA SOARES FURTADO contra L M COMÉRCIO E MANUTENÇÃO INDUSTRIAL LTDA e outros, foi determinada a Hipoteca Judicial sobre o imóvel objeto desta matrícula. Consta na AV-17 desta matrícula que nos autos da ação de Execução Trabalhista, processo nº 0000507-39.2013.5.15.0138, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho da Comarca de Jacareí/SP, requerida por ANTONIO SIQUEIRA contra LUIS PEDRO CAMPOS PIMENTEL, foi penhorada a parte ideal (50%) do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. Consta na AV-18 desta matrícula que a fração ideal correspondente a 50% do imóvel objeto desta matrícula pertencente a LUIS PEDRO CAMPOS PIMENTEL, foi objeto de Arrolamento Fiscal pela SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL (DRF/São José dos Campos), processo administrativo nº 13864.720276/2014-01, sendo que na hipótese de transferi-la, aliena-la ou onerá-la, deverá comunicar o fato à unidade do órgão fazendário que jurisdiciona o seu domicílio tributário, sob pena de aplicação da medida prevista no parágrafo 4º do referido artigo. Consta na AV-19 desta matrícula que a fração ideal correspondente a 50% do imóvel objeto desta matrícula pertencente a MAURÍCIO MARTHO, foi objeto de Arrolamento Fiscal pela SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL (DRF/São José dos Campos), processo administrativo nº 13864.720276/2014-01, sendo que na hipótese de transferi-la, aliena-la ou onerá-la, deverá comunicar o fato à unidade do órgão fazendário que jurisdiciona o seu domicílio tributário, sob pena de aplicação da medida prevista no parágrafo 4º do referido artigo. Consta na AV-20 desta matrícula que nos autos da ação de Execução Trabalhista, processo nº 637-83.2013, em trâmite na 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Jacareí/SP, requerida por UNEU NOVAKOWSKI KARPINSKI contra L M COMÉRCIO E MANUTENÇÃO INDUSTRIAL LTDA e outros, foi penhorada a parte ideal (50%) do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário LUIS PEDRO CAMPOS PIMENTEL. Consta na AV-21 desta matrícula que nos autos da ação de Execução Trabalhista, processo nº 1394-77.2013, em trâmite na 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Jacareí/SP, requerida por JORGE GONÇALVES FERREIRA contra LUIS PEDRO CAMPOS PIMENTEL, foi penhorada a parte ideal (50%) do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. Consta na AV-22 desta matrícula que nos autos da ação de Execução Civil, processo nº 0012167-95.2013.8.26.0292, em trâmite na 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Jacareí/SP, requerida por MUITO FÁCIL HOLDINGS LTDA contra L M COMÉRCIO E MANUTENÇÃO INDUSTRIAL LTDA e outros, foi penhorada a parte ideal (25%) do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário LUIS PEDRO CAMPOS PIMENTEL. Consta na AV-23 desta matrícula que nos autos da ação de Execução Civil, processo nº 0012167-95.2013.8.26.0292, em trâmite na 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Jacareí/SP, requerida por MUITO FÁCIL HOLDINGS LTDA contra L M COMÉRCIO E MANUTENÇÃO INDUSTRIAL LTDA e outros, foi penhorada a parte ideal (25%) do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositária EDILEUSA LIMA E SILVA PIMENTEL. Consta na AV-24 desta matrícula que nos autos da ação de Execução Civil, processo nº 0012167-95.2013.8.26.0292, em trâmite na 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Jacareí/SP, requerida por MUITO FÁCIL HOLDINGS LTDA contra L M COMÉRCIO E MANUTENÇÃO INDUSTRIAL LTDA e outros, foi penhorada a parte ideal (25%) do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário MAURÍCIO MARTHO. Consta na AV-25 desta matrícula que nos autos da ação de Execução Civil, processo nº 0012167-95.2013.8.26.0292, em trâmite na 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Jacareí/SP, requerida por MUITO FÁCIL HOLDINGS LTDA contra L M COMÉRCIO E MANUTENÇÃO INDUSTRIAL LTDA e outros, foi penhorada a parte ideal (25%) do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário CANDELÁRIA PINHEIRO MARTHO. Consta na AV-26 desta matrícula que nos autos da ação de Execução Trabalhista, processo nº 0023, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho da Comarca de Jacareí/SP, requerida por ADRIANO FERRAZ BARBOSA contra LUIS PEDRO CAMPOS PIMENTEL, foi penhorada a parte ideal a matrícula, sendo nomeado depositário o executado. Consta na AV-27 desta matrícula que nos autos do processo nº 00100343620135030142, do Tribunal Regional do Trabalho balho da Comarca de Guanhaes/MG, foi decretada a indisponibilidade da fração ideal de 50% do imóvel objeto desta matrícula pertencente a LUIS PEDRO CAMPOS PIMENTEL. matrícula que nos autos do processo nº 00100343620135030142, do Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região – Vara do Trabalho da Comarca de Guanhães/MG, foi decretada ideal de 50% do imóvel objeto desta matrícula pertencente a MAURICIO MARTHO. Consta na AV-29 desta matrícula que nos autos do processo nº 00014170220115150045, balho da 15ª Região – 2ª Vara do Trabalho da Comarca de São José dos Campos/SP, foi decretada a indisponibilidade dos bens de MAURICIO MARTHO. Consta na AV-30 desta do processo nº 00014147022011515045, do Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região – 2ª Vara do Trabalho da Comarca de São José dos Campos/SP, foi decretada a LUIS PEDRO CAMPOS PIMENTEL. Consta na AV-31 desta matrícula que nos autos do processo nº 00002393720125150132, do Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região marca de São José dos Campos/SP, foi decretada a indisponibilidade dos bens de LUIS PEDRO CAMPOS PIMENTEL. Consta na AV-32 desta matrícula que nos autos do processo 2, do Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região – 5ª Vara do Trabalho da Comarca de São José dos Campos/SP, foi decretada a indisponibilidade dos bens de MAURÍCIO 3 desta matrícula que nos autos do processo nº 01265200802609004, do Tribunal Regional do Trabalho da 9ª Região – Vara do Trabalho da Comarca de União da Vitória/ ibilidade dos bens de MAURÍCIO MARTHO. Consta na AV-34 desta matrícula que nos autos do processo nº 01265200802609004, do Tribunal Regional do Trabalho da o da Comarca de União da Vitória/PR, foi decretada a indisponibilidade dos bens de LUIS PEDRO CAMPOS PIMENTEL. Consta na AV-35 desta matrícula que nos autos 20125150132, do Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região – 5ª Vara do Trabalho da Comarca de São José dos Campos/SP, foi decretada a indisponibilidade dos bens ista na AV-36 desta matrícula que nos autos do processo nº 00006057620125150132, do Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região – 5ª Vara do Trabalho da Comarca foi decretada a indisponibilidade dos bens de LUIS PEDRO CAMPOS PIMENTEL. Consta na AV-37 desta matrícula que nos autos do processo nº 00100399220135030163, alho da 3ª Região – 6ª Vara do Trabalho da Comarca de Betim/MG, foi decretada a indisponibilidade dos bens de LUIS PEDRO CAMPOS PIMENTEL. Consta na AV-38 desta o processo nº 00100399220135030163, do Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região – 6ª Vara do Trabalho da Comarca de Betim/MG, foi decretada a indisponibilidade RTHO. Consta na AV-39 desta matrícula que nos autos do processo nº 00104431220135030142, do Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região – Vara do Trabalho da oi decretada a indisponibilidade dos bens de MAURÍCIO MARTHO. Consta na AV-40 desta matrícula que nos autos do processo nº 00104431220135030142, do Tribunal egião – Vara do Trabalho da Comarca de Guanhães/MG, foi decretada a indisponibilidade dos bens de LUIS PEDRO CAMPOS PIMENTEL. Consta na AV-41 desta matrícula ecução Civil, nº de ordem 0011981092012, em trâmite na 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Jacareí/SP, requerida por ANA PAULA ZAYAS MARQUES - ME contra LUIS PEDRO orada a parte ideal (50%) do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. Consta na AV-42 desta matrícula que nos autos do processo nº o Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região – 4ª Vara do Trabalho da Comarca de Betim/MG, foi decretada a indisponibilidade dos bens de LUIS PEDRO CAMPOS PIMENTEL. trícula que nos autos da ação de Execução Trabalhista, processo nº de ordem 0000783-61.2012.5.15.0023, em trâmite na 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Jacareí/SP, requerida por NILO RAMOS contra MAURICIO MARTHO e outros, foi penhorada a parte ideal (50%) do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário LUIS PEDRO CAMPOS PIMENTEL. Consta na AV-44 desta matrícula que nos autos da ação de Execução Trabalhista, processo nº de ordem 0000783-61.2012.5.15.0023, em trâmite na 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Jacareí/SP, requerida por NILO RAMOS contra MAURICIO MARTHO e outros, foi penhorada a parte ideal (50%) do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário MAURICIO MARTHO. Consta na AV-45 desta matrícula que nos autos do processo nº 00000742320125150121, do Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região – Vara do Trabalho da Comarca de São Sebastião/SP, foi decretada a indisponibilidade dos bens de LUIS PEDRO CAMPOS PIMENTEL. Consta na AV-46 desta matrícula que nos autos do processo nº 00000742320125150121, do Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região – Vara do Trabalho da Comarca de São Sebastião/SP, foi decretada a indisponibilidade dos bens de MAURÍCIO MARTHO. Consta na AV-47 desta matrícula que nos autos da ação de Execução Trabalhista, processo nº de ordem 00000273420125150126, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho da Comarca de Paulínia/SP, requerida por OZENILTON PEREIRA DOS SANTOS contra MAURÍCIO MARTHO e outro, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário MAURÍCIO MARTHO. Consta na AV-48 desta matrícula que nos autos do processo nº 00024192920125030142, do Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região – Vara do Trabalho da Comarca de Guanhães/MG, foi decretada a indisponibilidade dos bens de MAURÍCIO MARTHO. Consta na AV-49 desta matrícula que nos autos do processo nº 00024192920125030142, do Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região – Vara do Trabalho da Comarca de Guanhães/MG, foi decretada a indisponibilidade dos bens de LUIS PEDRO CAMPOS PIMENTEL. Consta na AV-50 desta matrícula que nos autos do processo nº 00004877020115150121, do Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região – Vara do Trabalho da Comarca de São Sebastião/SP, foi decretada a indisponibilidade dos bens de LUIS PEDRO CAMPOS PIMENTEL. Consta na AV-51 desta matrícula que nos autos do processo nº 00004877020115150121, do Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região – Vara do Trabalho da Comarca de São Sebastião/SP, foi decretada a indisponibilidade dos bens de MAURÍCIO MARTHO. Consta na AV-52 desta matrícula que nos autos do processo nº 01266200802609009, do Tribunal Regional do Trabalho da 9ª Região – Vara do Trabalho da Comarca de União de Vitória/PR, foi decretada a indisponibilidade dos bens de LUIS PEDRO CAMPOS PIMENTEL. Consta na AV-53 desta matrícula que nos autos do processo nº 01266200802609009, do Tribunal Regional do Trabalho da 9ª Região – Vara do Trabalho da Comarca de União de Vitória/PR, foi decretada a indisponibilidade dos bens de MAURICIO MARTHO. Contribuinte nº 44114.32.84.0030.01.060. Valor da Avallação do Imóvel: R$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais) para fevereiro de 2018, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP. São Paulo, 26 de novembro de 2018. Eu, diretor/diretora, conferi. Dr. Sidney da Silva Braga - Juiz de Direito.

(11) 3049-4600 www.megaleiloes.com.br

155.463/19-6 SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP GISELLE SIQUEIRA CESTARI SECRETÁRIA GERAL JUCESP SEDE

EDITAL DE CITAÇÃO - PRAZO DE 30 DIAS. PROCESSO Nº 1005408-88.2018.8.26.0271 O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 2ª Vara Cível, do Foro de Itapevi, Estado de São Paulo, Dr(a).Márcia Blanes, na forma da Lei, etc. FAZ SABER a todos quantos o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, incertos, desconhecidos e eventuais interessados, que nos autos de Alteração do Regime de Bens do Casamento, Daniela Corbett Lichewitz e Fernando Bruni Corbett Moreira objetivam alterar o regime de bens do casamento de comunhão parcial de bens para Separação de Bens. Nestas condições, expede-se edital para conhecimento dos interessados, para que em 10 dias, a fluir do prazo supra, se manifestem nos autos, sob pena de serem aceitos os fatos, nomeando-se curador especial em caso de revelia. Será o edital afixado e publicado na forma da Lei. NADA MAIS. Dado e passado nesta cidade de Itapevi, aos 22 de novembro de 2018.

Edital de Citação. Prazo 20 dias. Processo nº 1005222-17.2015.8.26.0127. 2ª Vara Cível da Comarca de Carapicuíba/SP. O Dr. João Guilherme Ponzoni Marcondes, Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Carapicuíba/SP, Faz Saber a Natália de Carvalho Feliciano (CPF. 060.830.674-64), que Banco Itaucard S/A lhe ajuizou ação Monitória, para cobrança da quantia de R$ 31.590,90 (junho de 2015), decorrente do Contrato, visando à utilização de Cartão de Crédito, Visa Platinum (cartão nº 4901.XXXX.XXXX.1166). Estando a requerida em lugar ignorado, foi deferida a citação por edital, para que em 15 dias, a fluir dos 20 dias supra, pague o débito (ficando isenta de custas processuais), acrescido de honorários advocatícios equivalentes a 5% do valor do débito (artigo 701 do NCPC), ou ofereça embargos, sob pena de converter-se o mandado inicial em mandado executivo. Decorridos os prazos supra, no silêncio, será nomeado curador especial e dado regular prosseguimento ao feito, nos moldes do artigo 257, IV do NCPC. Será o presente, afixado e publicado. Carapicuíba, 05/10/2018. DCI 27 e 28 / 11 / 2018.

EDITAL DE INTIMAÇÃO - PRAZO DE 20 DIAS. PROCESSO Nº 0008629-65.2018.8.26.0152. O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível, do Foro de Cotia, Estado de São Paulo, Dr(a). CARLOS ALEXANDRE AIBA AGUEMI, na forma da Lei, etc. FAZ SABER a IMPORTBEER DISTRIBUIDORA DE BEBIDAS LTDA, CNPJ 09.251.055/0003-00, que o mandado monitório, expedido nos autos da ação Monitória, ajuizada por Cérvio Comércio e Industria de Bebidas, converteu-se em mandado executivo, constituindose título executivo judicial da quantia de R$ 55.327,39 (setembro de 2018). Encontrando-se o réu em lugar incerto e não sabido, foi determinada a sua INTIMAÇÃO, por EDITAL, para os atos e termos da ação proposta e para que, no prazo de 15 dias, que fluirá após o decurso do prazo do presente edital, efetue o pagamento, sob pena de incidência de multa de 10%, pagamento de honorários advocatícios fixados em 10% e expedição de mandado de penhora e avaliação. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. NADA MAIS. DCI 27 e 28 / 11 / 2018.

EDITAL DE CITAÇÃO - PRAZO DE 20 DIAS. PROCESSO Nº 1015553-29.2017.8.26.0405. O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 2ª Vara Cível, do Foro de Osasco, Estado de São Paulo, Dr(a). MARIO SERGIO LEITE, na forma da Lei, etc. FAZ SABER a(o) Agilte Comércio de Cosméticos Eireli (CNPJ. 08.784 523/0001-88), que Banco Bradesco S/A lhe ajuizou ação de Execução, objetivando a quantia de R$ 99.430,60 (junho de 2017), representada pelo Contrato de Descontos de Direitos Creditórios. Estando a executada em lugar ignorado, expede-se edital, para que em 03 dias, a fluir dos 20 dias supra, pague o débito atualizado, ocasião em que a verba honorária será reduzida pela metade, ou em 15 dias, embargue ou reconheça o crédito do exequente, comprovando o depósito de 30% do valor da execução, inclusive custas e honorários, podendo requerer que o pagamento restante seja feito em 6 parcelas mensais, acrescidas de correção monetária e juros de 1% (um por cento) ao mês, sob pena de penhora de bens e sua avaliação. Decorridos os prazos supra, no silêncio, será nomeado curador especial e dado regular prosseguimento ao feito. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. DCI 27 e 28 / 11 / 2018.

EDITAL DE CITAÇÃO - PRAZO DE 20 DIAS. PROCESSO Nº 1004928-03.2016.8.26.0006. O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 1ª Vara Cível, do Foro Regional VI - Penha de França, Estado de São Paulo, Dr(a). José Luiz de Jesus Vieira, na forma da Lei, etc. FAZ SABER a(o) LEANDRO PELLEGRINO DOS SANTOS, Brasileiro, RG 44478697-1, CPF 366.064.108-19, que lhe foi proposta uma ação de Procedimento Comum por parte do Instituto Educacional Oswaldo Quirino LTDA, objetivando em síntese o pagamento pelo requerido do valor de R$ 2.952,57 (Dois mil, novecentos e cinquenta e dois reais e cinquenta e sete centavos), referente ao Contrato de Prestação de Serviços Educacionais, relativo ao ano letivo de 2014. Encontrando-se o réu em lugar incerto e não sabido, foi determinada a sua CITAÇÃO, por EDITAL, para os atos e termos da ação proposta e para que, no prazo de 15 dias, que fluirá após o decurso do prazo do presente edital, apresente resposta. Não sendo contestada a ação, o réu será considerado revel, caso em que será nomeado curador especial. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. NADA MAIS. Dado e passado nesta cidade de São Paulo, aos 29 de outubro de 2018. DC

Vicunha Participações S.A.

CNPJ/MF nº 01.004.809/0001-54
NIRE 35.300.157.567

Edital de Convocação de Assembleia Geral Extraordinária

Ficam os acionistas da Vicunha Participações S.A. ("Companhia") convocados para a Assembleia Geral Extraordinária a realizar-se no dia 07 de dezembro de 2018, às 12h00, na sede social da Companhia, na Rua Henrique Schaumann, nº 270/278, sobreloja, sala Vicupar, São Paulo/SP, CEP 05413-010 para deliberar sobre a eleição dos membros do conselho de administração e sobre a remuneração dos administradores. O Conselho de Administração. (28, 29 e 30/11/2018)

Vicunha Steel S.A.

CNPJ/MF nº 04.169.992/0001-36
NIRE 35.300.182.219

Edital de Convocação de Assembleia Geral Extraordinária

Ficam os acionistas da Vicunha Steel S.A. ("Companhia") convocados para a Assembleia Geral Extraordinária a realizar-se no dia 07 de dezembro de 2018, às 9h00, na sede social da Companhia, na Rua Henrique Schaumann, nº 270/278, sobreloja, sala Vicunha Steel, São Paulo/SP, CEP 05413-010 para deliberar sobre a eleição dos membros do conselho de administração e sobre a remuneração dos administradores. O Conselho de Administração. (28, 29 e 30/11/2018)

Futurmov Móveis do Futuro Ltda.

CNPJ 04.135.204/0001-90 / NIRE 35216450976

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

Ficam os senhores sócios convocados para a Assembleia Geral a ser realizada em 07/12/2018, às 09:30 hs, na Rua São Miguel, 30, Bairro Vila Alpina, CEP 09090-340, na Cidade de Santo André/SP, quando os senhores sócios serão chamados a deliberar sobre a seguinte ordem do dia: (i) alterar a sede da empresa para à Rua Guaicurus, nº 97, Quadra 5, Lote 3, Conceição, Diadema/SP-CEP: 09911-630. (ii) alterar o objeto social para a) Prestação de Serviços de montagem e desmontagem de móveis (CNAE 3329-5/01); b) Conserto e reparação de móveis (CNAE 9529-1/05); c) Locação de bens próprios (CNAE 7729-2/02); d) Representação Comercial (CNAE 4619-2/00); e) Prestação de Serviços de consultoria, desenvolvimento de projetos e desenhos técnicos (CNAE 7119-7/03). (iii) estabelecer regras para instauração e realização de futuras reuniões extraordinárias. MIGUEL PLATERO ARANDA

Ápice Securitizadora S.A. - CNPJ/MF 12.130.744/0001-00 - NIRE 35.300.444.957

Ata de Reunião da Diretoria Realizada em 01 de Novembro de 2018.

1. Data, Hora e Local: Aos 01.11.2018, às 15:00 horas, na sede da **Ápice Securitizadora S.A.**, situada na Cidade de São Paulo/SP, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, CEP: 04506-000 ("Companhia"). **2. Convocação e Quorum:** Dispensada pelos presentes a realização de convocação, considerando a presença da totalidade dos Diretores eleitos da Companhia. **3. Mesa:** Presidente: Sr. Fernando Cesar Brasileiro; e Secretário: Sr. Rodrigo Vinícius dos Santos. **4. Participantes:** Diretor de Operações e Estruturação: Sr. Arley Custódio Fonseca. **5. Ordem do Dia: (a)** autorizar as emissões, em uma ou mais séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") até o limite global de R$50.000.000.000,00, em diversas emissões de uma ou mais séries; **(b)** autorizar as emissões, em uma ou mais séries, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA") até o limite global de R$50.000.000.000,00, em diversas emissões de uma ou mais séries; e **(c)** aprovar a dispensa de aprovação societária específica, por esta diretoria, para especificar cada emissão e séries de CRI e CRA, realizadas pela Companhia, em razão dos itens (a) e (b) desta ordem do dia; **6. Deliberações:** O Sr. Presidente declarou instalada a reunião e, por unanimidade de votos dos presentes, foram **Aprovados**, nos termos do § Único, do Artigo 16, do Estatuto Social da Companhia, sem quaisquer reservas ou ressalvas: **(a)** a autorização de emissões, em uma ou mais séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") até o limite global de R$50.000.000.000,00, em diversas emissões de uma ou mais séries; **(b)** a autorização de emissões, em uma ou mais séries, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA") até o limite global de R$50.000.000.000,00, em diversas emissões de uma ou mais séries; e **(c)** a aprovação da dispensa de aprovação societária específica para cada emissão e séries de CRI e CRA, realizadas pela Companhia, em razão das aprovações acima dos itens (a) e (b); **7. Encerramento, Lavratura, Aprovação e Assinatura:** Nada mais a tratar, foram os trabalhos suspensos pelo tempo necessário à lavratura desta ata. Reabertos os trabalhos, a presente ata foi lida e assinada por todos os Diretores presentes. São Paulo, 01.11.2018. Fernando Cesar Brasileiro - Presidente da Mesa - Diretor Presidente, Rodrigo Vinícius dos Santos - Secretário da Mesa. Arley Custodio Fonseca - Diretor de Operações e Estruturação, JUCESP 541.253/18-9 em 22.11.2018. Flávia Regina Britto Gonçalves - Secretária Geral.

JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DE IBAITI – PARANÁ - FORUM DESEMBARGADOR "HUGO SIMAS" VARA CÍVEL, REGISTROS PÚBLICOS, ACIDENTES DO TRABALHO/CORREGEDORIA DO FORO EXTRAJUDICIAL - Praça dos Três Poderes – 23 - CEP. 84900-000 – Fone: (43) 3546-1296 diasugolini@bol.com.br/cedi@tj.pr.gov.br - EDITAL DE CONVOCAÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL DE CREDORES A Drª. Maria Luíza Mourthé de Alvim Andrade, Juíza Substituta desta Comarca de Ibaiti, Estado do Paraná, na forma da lei, etc. Faz Saber a todos os interessados que nos autos da ação de RECUPERAÇÃO JUDICIAL nº 0004004-93.2017.8.16.0089, da empresa: DAIL DESTILARIA DE ÁLCOOL IBAITI-(CNPJ.24.956.666/0001-86), para comparecer e se reunir em Assembléia Geral de Credores, em primeira convocação, a ser realizada no Ginásio de Esportes Antonio dos Santos "PETEZÃO", localizado à rua Antonio de Moura Bueno, nº 1000, nesta cidade, no dia 04 de dezembro de 2018, às 15:00 horas, iniciando-se o cadastramento dos credores às 08:00 horas, ocasião em que a assembléia será instalada com a presença de credores titulares e mais da metade dos créditos de cada classe, computados pelo valor. Caso não haja quórum nesta ocasião, ficam os credores desde já convocados para a assembléia, em segunda convocação, a qual será instalada com a presença de qualquer número de credores, a ser realizada no mesmo local, no dia 18 de dezembro de 2018, às 15:00 horas, iniciando-se o cadastramento dos credores às 13:00 horas. A assembléia ora convocada tem como objeto a deliberação pelos credores sobre a seguinte ordem do dia: aprovação, rejeição ou modificação do Plano de Recuperação Judicial. Os credores poderão obter cópia da minuta do Plano de Recuperação Judicial a ser submetido a deliberação da assembléia junto a Vara Cível da Comarca de Ibaiti, junto ao e-mail: admdaildiarion@gmail.com, como também pelo telefone prefixo (43) 3546-1226. Os credores legitimados a votar que desejarem se fazer representar por procurador deverão enviar para o e-mail admdaildiarion@gmail.com documento hábil que comprova seus poderes ou a indicação das folhas dos autos do processo em que se encontre o documento, aplicando-se, neste caso, o disposto no art. 425, VI, do CPC e demais disposições legais cabíveis. Os documentos deverão ser recebidos com antecedência mínima de 24:00 horas da realização da Assembléia, conforme disposto no art. 37, da Lei 11.101/05. Em se tratando de pessoa jurídica, deverão ser apresentados os documentos societário(s), da procuração e demais documentos hábeis que comprovem a outorga de poderes, ou a indicação das folhas dos autos do processo em que se encontre os mencionados documentos societários. E para que produza seus efeitos de direito, será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Ibaiti, em 25 de outubro de 2018. Eu_____, Celso Dias Ugolini, Escrivão subscrevi. MARIA LUÍZA MOURTHÉ DE ALVIM ANDRADE - JUÍZA SUBSTITUTA.

JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DE IBAITI – PARANÁ - FORUM DESEMBARGADOR "HUGO SIMAS" VARA CÍVEL, REGISTROS PÚBLICOS, ACIDENTES DO TRABALHO/CORREGEDORIA DO FORO EXTRAJUDICIAL - Praça dos Três Poderes – 23 - CEP. 84900-000 – Fone: (43) 3546-1296 diasugolini@bol.com.br/cedi@tj.pr.gov.br - EDITAL DE CONVOCAÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL DE CREDORES A Drª. Maria Luíza Mourthé de Alvim Andrade, Juíza Substituta desta Comarca de Ibaiti, Estado do Paraná, na forma da lei, etc. Faz Saber a todos os Interessados que nos autos da ação de RECUPERAÇÃO JUDICIAL nº 0004002-26.2017.8.16.0089, da empresa: CLARION S/A AGROINDUSTRIAL-(CNPJ.24.956.666/0001-86), para comparecer e se reunir em Assembléia Geral de Credores, em primeira convocação, a ser realizada no Ginásio de Esportes Antonio dos Santos "PETEZÃO", no localizado à rua Antonio de Moura Bueno, nº 1000, nesta cidade, no dia 04 de dezembro de 2018, às 10:00 horas, iniciando-se o cadastramento dos credores às 08:00 horas, ocasião em que a assembléia será instalada com a presença de credores titulares e mais da metade dos créditos de cada classe, computados pelo valor. Caso não haja quórum nesta ocasião, ficam os credores desde já convocados para a assembléia, em segunda convocação, a qual será instalada com a presença de qualquer número de credores, a ser realizada no mesmo local, no dia 18 de dezembro de 2018, às 10:00 horas, iniciando-se o cadastramento dos credores às 08:00 horas. A assembléia ora convocada tem como objeto a deliberação pelos credores sobre a seguinte ordem do dia: aprovação, rejeição ou modificação do Plano de Recuperação Judicial. Os credores poderão obter cópia da minuta do Plano de Recuperação Judicial a ser submetido a deliberação da assembléia junto a Vara Cível da Comarca de Ibaiti, junto ao e-mail: admdaildiarion@gmail.com, como também pelo telefone prefixo (43) 3546-1226. Os credores legitimados a votar que desejarem se fazer representar por procurador deverão enviar para o e-mail admdaildiarion@gmail.com documento hábil que comprova seus poderes ou a indicação das folhas dos autos do processo em que se encontre o documento, aplicando-se, neste caso, o disposto no art. 425, VI, do CPC e demais disposições legais cabíveis. Os documentos deverão ser recebidos com antecedência mínima de 24:00 horas da realização da Assembléia, conforme disposto no art. 37, da Lei 11.101/05. Em se tratando de pessoa jurídica, deverão ser apresentados os documentos societário(s), da procuração e demais documentos hábeis que comprovem a outorga de poderes, ou a indicação das folhas dos autos do processo em que se encontre os mencionados documentos societários. E para que produza seus efeitos de direito, será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Ibaiti, em 25 de outubro de 2018. Eu_____, Celso Dias Ugolini, Escrivão subscrevi. MARIA LUÍZA MOURTHÉ DE ALVIM ANDRADE - JUÍZA SUBSTITUTA.

EDITAL

Acha-se aberta na Secretaria de Estado da Saúde, a licitação na modalidade **Pregão Eletrônico para Registro de Preços nº 406/2018 - 090101000012018OC00100**, referente ao processo nº **001.0001.003.237/2018**, objetivando a **CONSTITUIÇÃO DE SISTEMA DE REGISTRO DE PREÇOS PARA A AQUISIÇÃO DE MONITOR, SENSOR E TIRAS PARA GLICEMIA, PARA ATENDIMENTO ÀS DEMANDAS JUDICIAIS E PROCESSOS ADMINISTRATIVOS,** a ser realizado por intermédio do Sistema Eletrônico de Contratações denominado "Bolsa Eletrônica de Compras do Governo do Estado de São Paulo", cuja abertura está marcada para o dia **12/12/2018 às 10:00 horas.**

Os interessados em participar do certame deverão acessar a partir do dia **29/11/2018**, o site www.bec.sp.gov.br ou www.bec.fazenda.sp.gov.br, mediante a obtenção de senha de acesso ao sistema e credenciamento de seus representantes.

O Edital da presente licitação encontra-se disponível no site www.e-negociospublicos.com.br.

JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DE IBAITI – PARANÁ FORUM DESEMBARGADOR "HUGO SIMAS" VARA CÍVEL, REGISTROS PÚBLICOS, ACIDENTES DO TRABALHO/CORREGEDORIA DO FORO EXTRAJUDICIAL - Praça dos Três Poderes – 23 - CEP. 84900-000 – Fone: (43) 3546-1296 - diasugolini@bol.com.br/cedi@tj.pr.gov.br. EDITAL DE CONVOCAÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL DE CREDORES - A Drª. Maria Luíza Mourthé de Alvim Andrade, Juíza Substituta desta Comarca de Ibaiti, Estado do Paraná, na forma da lei, etc. Faz Saber a todos os Interessados que nos autos da ação de RECUPERAÇÃO JUDICIAL nº 0001587-12.2013.8.16.0089, das empresas: MANACÁ ARMAZENS GERAIS E ADMINISTRAÇÃO-(CNPJ.50.858.447/0001-48) – MANACÁ TRANSPORTES LTDA-(CNPJ.48.850.580/0001-32) – MANACÁ AGROPECUÁRIA LTDA-(CNPJ.47.475.223/0001-79) – AGROINDUSTRIAL E MINERAÇÃO DIACAL LTDA-(CNPJ.03.179.696/0001-53), para comparecer e se reunir em Assembléia Geral de Credores, em primeira convocação, a ser realizada no Ginásio de Esportes Antonio dos Santos "PETEZÃO", localizado à rua Antonio de Moura Bueno nº 1000, centro, nesta cidade, no dia 05 de dezembro de 2018, às 10:00 horas, iniciando-se o cadastramento dos credores às 08:00 horas, ocasião em que a assembléia será instalada com a presença de credores titulares e mais da metade dos créditos de cada classe, computados pelo valor. Caso não haja quórum nesta ocasião, ficam os cradores desde já convocados para a assembléia, em segunda convocação, a qual será instalada com a presença de qualquer número de credores, a ser realizada no mesmo local, no dia 19 de dezembro de 2018, às 10:00 horas, iniciando-se o cadastramento dos credores às 08:00 horas. A assembléia ora convocada tem como objeto a deliberação pelos credores sobre a seguinte ordem do dia: aprovação, rejeição ou modificação do Plano de Recuperação Judicial. Os credores poderão obter cópia da minuta do Plano de Recuperação Judicial a ser submetido a deliberação da assembléia junto a Vara Cível da Comarca de Ibaiti, junto ao e-mail: admdaildiarion@gmail.com, como também pelo telefone prefixo (43) 3546-1226. Os credores legitimados a votar que desejarem se fazer representar por procurador deverão enviar para o e-mail admdaildiarion@gmail.com documento hábil que comprova seus poderes ou a indicação das folhas dos autos do processo em que se encontre o documento, aplicando-se, neste caso, o disposto no art. 425, VI, do CPC e demais disposições legais cabíveis. Os documentos deverão ser recebidos com antecedência mínima de 24:00 horas da realização da Assembléia, conforme disposto no art. 37, da Lei 11.101/05. Em se tratando de pessoa jurídica, deverão ser apresentados os documentos societário(s), da procuração e demais documentos hábeis que comprovem a outorga de poderes, ou a indicação das folhas dos autos do processo em que se encontre os mencionados documentos societários. E para que produza seus efeitos de direito, será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Ibaiti, em 25 de outubro de 2018. Eu_____, Celso Dias Ugolini, Escrivão subscrevi. MARIA LUÍZA MOURTHÉ DE ALVIM ANDRADE - JUÍZA SUBSTITUTA.

SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE SOROCABA

O **Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Sorocaba** comunica que se acha REABERTO no Sistema Eletrônico do Banco do Brasil, o **Pregão Eletrônico nº 111/2018** - Processo nº 5751/2018, aquisição de conexões de ferro fundido, pelo tipo menor preço. **SESSÃO PÚBLICA dia 12/12/2018, às 09:00 horas.** Informações pelo site www.licitacoes-e.com.br, pelo telefone: (15) 3224-5825 ou pessoalmente na Av. Pereira da Silva, 1.285, no Setor de Licitação e Contratos. Sorocaba, 27 de Novembro de 2018. **Laura Fascetti Almeida Ferreira de Paula – Pregoeira.**

SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE SOROCABA

O **Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Sorocaba** comunica que se acha publicado no Sistema Eletrônico do Banco do Brasil, a **REABERTURA** do **Pregão Eletrônico nº 99/2018** - Processo nº 8.145/2018, destinado **à aquisição de válvulas, pelo tipo menor preço. SESSÃO PÚBLICA dia 12/12/2018, às 09:00 horas.** Informações pelo site www.licitacoes-e.com.br, pelo telefone: (15) 3224-5825 ou pessoalmente na Avenida Pereira da Silva, 1.285, no Setor de Licitação e Contratos. Sorocaba, 27 de novembro de 2018 – **Raquel de Carvalho Messias – Pregoeira.**

Companhia de Engenharia de Tráfego

CNPJ nº 47.902.648/0001-17 - NIRE 3530004507-6

ATA DE REUNIÃO - ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

ATA Nº 123ª DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA COMPANHIA DE ENGENHARIA DE TRÁFEGO - CET, REALIZADA EM 29 DE JUNHO DE 2018. 1) DATA, HORÁRIO E LOCAL - Dia 29 de junho de 2018, às 10h (dez horas), na sede social, na Rua Barão de Itapetininga, nº 18, 13º andar, na Capital do Estado de São Paulo; **2) PRESENÇA** - Acionistas representando número superior ao quorum legal e estatutário exigido, conforme assinaturas lançadas às folhas 62 do Livro de Presença; **3) CONVOCAÇÃO** - EDITAL DE CONVOCAÇÃO publicado nos dias 20, 21 e 22 de junho de 2018, nos jornais Diário Oficial do Estado de São Paulo - Empresarial e DCI - Diário, Comércio e Indústria; **4) MESA DIRIGENTE** - MILTON ROBERTO PERSOLI, Presidente e LUCAS PHELIPPE DOS SANTOS, Secretário; **5) ASSUNTOS DA ORDEM DO DIA: a)** Eleição de membros dos Conselhos de Administração e Fiscal; **b)** Fixar remuneração dos membros do Comitê de Auditoria Estatutário; c) Outros assuntos. **6) DELIBERAÇÕES: 6.1)** Aprovada a proposta da acionista majoritária de eleição, para ocupar cargo vago de membro do Conselho de Administração, com mandato até 30 de junho de 2019, conforme disposto no artigo 56 do Estatuto Social da Companhia, do Senhor **ULYSSES ALBERTO FLORES CAMPOLINA**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 253.311 - Ministério Defesa e do CPF/MF nº 358.379.937-20, residente e domiciliado na cidade de Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo. Ficam mantidos os demais membros dos Conselhos de Administração e Fiscal, sem prejuízo de alteração oportuna, conforme disposto no § 6º do artigo 11 do Decreto nº 58.093/18 e Lei Federal nº 13.303/16. **6.2)** Aprovada a proposta de fixar a remuneração no valor de R$ 3.000,00 (três mil reais) para os membros do Comitê de Auditoria Estatutário da Companhia, conforme aprovado pela Junta Orçamentário-Financeira, em reunião de 11 de maio de 2018, ata SF/JOF nº 8512367. **7) DOCUMENTOS ARQUIVADOS: 7.1)** Credenciamento da Procuradora do Município, Dra. Maria Isabel Mascarenhas Dias, RF 817.566.7, para representar a acionista majoritária e votar os itens constantes da ordem do dia; **7.2)** Termo de posse e declaração de desimpedimento do conselheiro eleito. **8) OBSERVAÇÕES FINAIS: 8.1)** Franqueada a palavra aos acionistas presentes, nada foi registrado. **8.2)** Todas as deliberações foram tomadas por unanimidade de votos, com abstenção dos legalmente impedidos. **9) ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a ser tratado, o Senhor Presidente determinou a lavratura desta ata, no conjunto de fichas próprias, após o que, lida e achada conforme, vai por todos assinada, tendo, ainda, determinado que dela fossem tiradas cópias necessárias para os fins legais. São Paulo, 29 de junho de 2018. (a.a.) MILTON ROBERTO PERSOLI, Presidente; LUCAS PHELIPPE DOS SANTOS, Secretário; p/PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, Dra. Maria Isabel Mascarenhas Dias. A presente é cópia fiel da ata transcrita no conjunto de fichas de atas de assembléias gerais. (a.a.) LUCAS PHELIPPE DOS SANTOS, Secretário. Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Ciência, Tecnologia e Inovação - JUCESP - Certifico o registro sob o nº 520.903/18-3, em 01.11.2018. Flávia R. Britto Gonçalves, Secretária Geral.

SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE JACAREÍ – SAAE

PREGÃO ELETRÔNICO Nº. 085/2018.
LICITAÇÃO EXCLUSIVAMENTE PARA ATENDER A LEI 147/2014 (ME-EPP).
OBJETO: Aquisição de ferramentas de utensílio.
Recebimento dos Lances: às 10h30min do dia 17/12/2018.
Informações: Gerência de Compras e Licitações – R. Aparício Lorena, 120 – Jd Liberdade – Jacareí – SP – fone 12-3954-0200 – Ramais 202 / 203 / 214 / 215 e 228.
Edital: www.comprasgovernamentais.gov.br (Código UASG 926641), www.saaejacarei.sp.gov.br (LINK "TRANSPARÊNCIA" SUBLINK "LICITAÇÕES") ou mediante comparecimento ao balcão da gerência de compras e licitações – R. Aparício Lorena, 120 – Jd. Liberdade – Jacareí - SP - das 08:30 às 16:30, sem custo com apresentação de CD-r ou pendrive.
Jacareí, 22 de novembro de 2018.
Nelson Gonçalves Prianti Junior - Presidente do SAAE Jacareí.

PREGÃO ELETRÔNICO Nº. 086/2018.
LICITAÇÃO EXCLUSIVAMENTE PARA ATENDER A LEI 147/2014 (ME-EPP).
OBJETO: Aquisição de válvulas de exaustão de ar para descarga de bomba e válvulas de retenção para esgoto.
Recebimento dos Lances: às 14h30min do dia 17/12/2018.
Informações: Gerência de Compras e Licitações – R. Aparício Lorena, 120 – Jd Liberdade – Jacareí – SP – fone 12-3954-0200 – Ramais 202 / 203 / 214 / 215 e 228.
Edital: www.comprasgovernamentais.gov.br (Código UASG 926641), www.saaejacarei.sp.gov.br (LINK "TRANSPARÊNCIA" SUBLINK "LICITAÇÕES") ou mediante comparecimento ao balcão da gerência de compras e licitações – R. Aparício Lorena, 120 – Jd. Liberdade – Jacareí - SP - das 08:30 às 16:30, sem custo com apresentação de CD-r ou pendrive.
Jacareí, 22 de novembro de 2018.
Nelson Gonçalves Prianti Junior - Presidente do SAAE Jacareí.

PREGÃO ELETRÔNICO Nº. 087/2018.
LICITAÇÃO EXCLUSIVAMENTE PARA ATENDER A LEI 147/2014 (ME-EPP).
OBJETO: Aquisição de flutuante com aerador.
Recebimento dos Lances: às 09h30min do dia 18/12/2018.
Informações: Gerência de Compras e Licitações – R. Aparício Lorena, 120 – Jd Liberdade – Jacareí – SP – fone 12-3954-0200 – Ramais 202 / 203 / 214 / 215 e 228.
Edital: www.comprasgovernamentais.gov.br (Código UASG 926641), www.saaejacarei.sp.gov.br (LINK "TRANSPARÊNCIA" SUBLINK "LICITAÇÕES") ou mediante comparecimento ao balcão da gerência de compras e licitações – R. Aparício Lorena, 120 – Jd. Liberdade – Jacareí - SP - das 08:30 às 16:30, sem custo com apresentação de CD-r ou pendrive.
Jacareí, 22 de novembro de 2018.
Nelson Gonçalves Prianti Junior - Presidente do SAAE Jacareí.

IPS Empreendimentos S/A

CNPJ/MF nº 03.140.367/0001-07

Demonstrações Financeiras referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2017 e 2016 *(Valores expressos em R$)*

Balanço Patrimonial	31/12/2017	31/12/2016
Ativo/Circulante	7.141.295,48 D	6.614.243,08 D
Disponível	2.505.168,28 D	1.484.825,14 D
Caixa e bancos	186.034,69 D	129.698,53 D
Aplicacoes de liquidez imediata	2.319.133,59 D	1.355.126,61 D
Realizável a curto prazo	4.636.127,20 D	5.129.417,94 D
Adiantamentos	936.222,31 D	805.954,67 D
Impostos a recuperar	9,21 D	9,21 D
Processos judiciais	22.868,83 D	22.868,83 D
Estoque mercadorias revenda	10.170,22 D	2.572,99 D
Aluguel a receber	2.784.643,35 D	3.184.592,06 D
Duplicatas a receber	36.524,19 D	21.207,44 D
Valores a receber	630.974,70 D	918.168,18 D
Deposito caução/deposito judicial	10.485,83 D	10.485,83 D
Despesas do exercicio seguinte	5.196,23 D	5.962,72 D
Cartões credito a receber	199.032,33 D	157.596,11 D
Não circulante	26.579.480,13 D	27.227.477,20 D
Realizavel a longo prazo	3.498.917,83 D	2.653.637,81 D
Investimentos em sociedade conta participação	180.673,61 D	133.344,85 D
Depositos judiciais	22.397,74 D	22.397,74 D
Aluguel processo judicial	2.363.678,52 D	1.501.218,52 D
C.D.U. Processo judicial	147.411,63 D	172.828,12 D
Títulos a receber – CDU	784.856,33 D	823.848,58 D
Imobilizado	23.080.562,30 D	24.573.839,39 D
Bens em operação	36.423.006,46 D	36.294.763,61 D
Depreciação, amortização e exaustão acumulados	(13.342.444,16) C	(11.720.944,22) C
Total do ativo	33.720.775,61 D	33.841.720,28 D
Passivo/Circulante	3.557.240,67 C	3.987.159,66 C
Fornecedores	149.447,57 C	217.858,23 C
Obrigações trabalhistas, previdenciárias e sociais	70.316,96 C	75.197,53 C
Obrigações tributárias	445.250,06 C	432.261,97 C
Contas a pagar	49.340,84 C	6.379,55 C
Adiantamento de clientes	57.095,96 C	70.870,32 C
Cheques a compensar	1.145,83 C	– C
Receitas de aluguel diferidas	2.784.643,35 C	3.184.592,06 C
Não circulante	3.295.946,48 C	2.497.895,22 C
Receitas diferidas	3.295.946,48 C	2.497.895,22 C
Receitas C.D.U.	784.856,33 C	823.848,58 C
C.D.U. Processo judicial	147.411,63 C	172.828,12 C
Receita aluguel – Processo judicial	2.363.678,52 C	1.501.218,52 C
Patrimonio liquido	26.867.588,56 C	27.356.665,40 C
Capital social: Subscrito e realizado	20.000.000,00 C	20.000.000,00 C
Reservas de capital	6.867.588,56 C	7.356.665,40 C
Legal	926.802,15 C	926.802,15 C
Reserva de lucros	5.940.786,41 C	6.429.863,25 C
Total do passivo	33.720.775,61 C	33.841.720,28 C

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

	Capital Realizado	Reserva Legal	Lucros Acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2016	20.000.000,00	926.802,15	6.429.863,25	27.356.665,40
Aumentos e realizacao de capital: Lucro liquido do exercicio	–	–	7.400.923,16	7.400.923,16
Proposta da administração de destinação do lucro: Dividendos a distribuir	–	–	(7.890.000,00)	(7.890.000,00)
Saldos em 31 de dezembro de 2017	20.000.000,00	926.802,15	5.940.786,41	26.867.588,56

Demonstrativo Resultado

Receita operacional	Ano 2017	Ano 2016
Receita operacional bruta		
Receita com C.D.U.	104.789,29 C	159.782,96 C
Receita de aluguel	12.150.174,48 C	11.758.208,13 C
Receita serviços hotelaria	3.709.518,27 C	5.024.218,37 C
Receita venda mercadorias	622.448,40 C	639.329,90 C
Total receita operacional bruta	16.586.930,44 C	17.581.539,36 C
Deduções da receita bruta		
Impostos incidentes sobre vendas	694.948,14 D	758.368,21 D
Devolução de aluguel	5.163,72 D	–
Total de deduções da receita bruta	700.111,86 D	758.368,21 D
Receita operacional líquida	15.886.818,58 C	16.823.171,15 C
Custo das vendas		
Custo das mercadorias vendidas	274.774,31 D	300.875,28 D
Resultado operacional bruto	15.612.044,27 C	16.522.295,87 C
Despesas operacionais		
Despesas administrativas	8.455.631,53 D	7.952.682,90 D
Despesas financeiras	15.723,19 D	15.134,44 D
Impostos, taxas e contribuições	61.302,35 D	58.057,64 D
Despesas não dedutíveis	937,26 D	2.988,73 D
Total despesas operacionais	8.533.594,33 D	8.028.863,71 D
Outras receitas e despesas operacionais		
Receitas financeiras	196.707,85 C	293.207,30 C
Equivalencia patrimonial positiva	1.914.364,79 C	1.947.920,24 C
Total outras receitas e despesas operacionais	2.111.072,64 C	2.241.127,54 C
Lucro operacional	9.189.522,58 C	10.734.559,70 C
Receitas e despesas não operacionais		
Bonificações	3.415,94 C	2.556,19 C
Receitas eventuais	11.472,66 C	11.534,93 C
Resultado não operacional	14.888,60 C	14.091,12 C
Resultado antes do IRPJ e CSSL	9.204.411,18 C	10.748.650,82 C
Provisão para imposto de renda	1.318.093,53 D	1.434.680,17 D
Provisão para contribuição social	485.394,49 D	528.411,41 D
Lucro líquido do exercício	7.400.923,16 C	8.785.559,24 C
Lucro por ação em R$	3,70046158 C	4,39277962 C

Demonstração do Fluxo de Caixa – Metodo Indireto

Fluxo de Caixa Originados de:	31/12/2017	31/12/2016
Fluxos de Caixa das atividades operacionais		
Lucro do Exercicio/Periodo	7.400.923,16	8.785.559,24
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais		
(+) Depreciação e amortização	1.621.499,94	1.653.679,70
(-) Equivalencia Patrimonial Positiva	(1.914.364,79)	(1.947.920,24)
Ajustes Variações nos Ativos e Passivos		
(-) Aumento em Contas a Receber	–	(611.027,59)
(+) Redução em Contas a Receber	500.887,97	–
(-) Aumento de Estoques	(7.597,23)	–
(+) Diminuição de Estoques	–	3.290,94
(+) Aumento em Fornecedores	–	45.310,98
(-) Redução em Fornecedores	(68.410,66)	–
(-) Redução em Contas a Pagar e Provisões	(374.938,56)	(125.557,35)
(-) Diminuição no IRPJ e CSLL	–	(86.606,82)
(+) Aumento no IRPJ e CSLL	13.430,13	–
Disponibilidades Geradas pelas Atividades Operacionais	7.171.429,96	7.716.728,86
Fluxos de Caixa das atividades de Investimentos		
(-) Compras de Imobilizado	(128.222,85)	(160.893,65)
(+) Lucro Recebido Sociedade em Conta de Participação	1.867.136,03	1.981.303,36
Disponibilidades Líquidas Aplicadas nas atividades de Investimentos	1.738.913,18	1.820.409,71
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos		
(-) Pagamento de Lucros e dividendos	(7.890.000,00)	(10.215.000,00)
Disponibilidades Líquidas Aplicadas nas atividades de financiamentos	(7.890.000,00)	(10.215.000,00)
Redução nas Disponibilidades		
Aumento nas Disponibilidades	1.020.343,14	–
Diminuição nas Disponibilidades	–	(677.861,43)
No Inicio do período	1.484.825,14	2.162.686,57
No final do período	2.505.168,28	1.484.825,14

Notas Explicativas

1. Sumário das Práticas Contábeis: a) Ativo Imobilizado está registrado ao custo de aquisição. b) As depreciações foram calculadas com base nas taxas legais, segundo parâmetros estabelecidos pela legislação tributária. c) IRPJ e CSLL sobre o lucro, são provisionados no exercício, pelo regime de caixa, pelo valor bruto, usando o critério do lucro presumido para sua apuração. 2. Capital: O Capital Social é de R$ 20.000.000,00 dividido em 2.000.000 ações ordinárias de R$ 10,00 cada uma, totalmente integralizado.

Diretoria: Clara Vivian Orni Juliana Rodrigues de Arruda Baccarrelli D'Elia Reinaldo Christofoletti – TC CRC 1SP 141.323/O-7

EXEMPLAR DE ASSINANTE DA DCI

www.dci.com.br
/jornaldci Jornal DCI
@jornaldci 8+ DCI

DCI Diário Comércio Indústria & Serviços
Vamos ao que interessa.

JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo

Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços
Departamento de Registro Empresarial e Integração – DREI
Secretaria de Desenvolvimento Econômico

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

ARQUIVAMENTO DE JORNAL

Nº DO PROTOCOLO	NIRE	NOME EMPRESARIAL
025132477-0	3530044495-7	TRUE SECURITIZADORA S.A.

DATA DA ATA	TIPO DA ATA
01/11/2018	Ata de Reunião da Diretoria

DATA DA PUBLICAÇÃO	JORNAL
28/11/2018	Diário do Comércio e Indústria

DESCRIÇÃO
ARQUIVAMENTO DO JORNAL DIÁRIO DO COMÉRCIO E INDÚSTRIA PUBLICADO EM 28/11/2018 DA ARD 01/11/2018

SEM VALOR DE CERTIDÃO

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

JUCESP - JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

GERÊNCIA DE APOIO À DECISÃO COLEGIADA

PROTOCOLO: 0.232.346/19-7

Relatório da Análise Prévia

◉ **SUGESTÃO DE DEFERIMENTO** por estar de acordo com as formalidades legais, nos termos da Lei nº 8.934/94

○ **SUGESTÃO DE EXIGÊNCIA** **por não estar** de acordo com as formalidades legais, nos termos da Lei nº 8.934/94

○ **SUGESTÃO DE INDEFERIMENTO** Lei 8934/94 - art 40 § 1º

DBE (Documento Básico de Entrada)

ITEM	FORMALIDADES	Sim	Não
01	É necessário a apresentação do Documento Básico de Entrada - DBE?	○	◉
02	O Documento Básico de Entrada - DBE (ou o Protocolo de Transmissão) foi aprensentado?	○	○
03	O Documento Básico de Entrada - DBE (ou o Protocolo de Transmissão) está assinado pelo representante da sociedade?	○	○
04	O código de evento corresponde ao teor do ato apresentado a arquivamento?	○	○
05	O nome empresarial informado na FCPJ, para eventos de constituição, inscrição e alteração, corresponde exatamente ao nome que consta do ato apresentado a arquivamento, inclusive considerando pontos, vírgulas e outros caracteres especiais (símbolos)?	○	○
06	O nome empresarial no requerimento de empresário corresponde ao nome do empresário? (Permite-se a adição de designação e abreviações, vedando-se a abreviação do último nome ou a exclusão de qualquer parte do nome)	○	○
07	A natureza jurídica informada corresponde com o ato apresentado a arquivamento?	○	○
08	O capital informado na FCPJ corresponde ao capital subscrito (e integralizado) constante do ato constitutivo/alterador?	○	○
09	A descrição da atividade empresária está em conformidade com a descrição do CNAE informado? (Ressalte-se que a atividade principal é aquela que gera maior receita para o estabelecimento).	○	○
10	O DBE está firmado por pessoa física responsável? (A pessoa física responsável, levando-se em consideração o sócio com poderes de administração ou administrador indicado pelos sócios por meio de contrato social, ressaltando-se que a pessoa física responsável perante o CNPJ poderá indicar preposto (sócio ou não) e outorgar procuração eletrônica a terceiros. sócios ou não (desde que estes possuam certificado digital); procuração em papel é possível, porém o procurador só poderá firmar o DBE, devendo constar, no sistema, os dados do outorgante da procuração – pessoa física responsável perante o CNPJ). Portaria 06/2013 – JUCESP.	○	○
11	O endereço informado no DBE está em consonância com o endereço indicado no ato trazido a arquivamento?	○	○
12	DBE por dependência do(s) Protocolo(s):	○	○
13	O Documento Básico de Entrada – DBE (ou o Protocolo de Transmissão) está em termos para o deferimento?	○	○

Outras exigências a especificar (DBE):

SEM VALOR DE CERTIDÃO

Análise Prévia

Igor Manara Jorge RG 45.992.806-5

Data: 12/03/2019

Ciência Vogais

Augusto Henrique P. Filho

RG 14.499.086-6

JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo

Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços
Departamento de Registro Empresarial e Integração – DREI
Secretaria de Desenvolvimento Econômico

14 03 19

ETIQUETA PROTOCOLO

JUCESP PROTOCOLO
0.232.347/19-0

CONTROLE INTERNET
025132468-1

CAPA DO REQUERIMENTO

DADOS CADASTRAIS

ATO
Arquivamento de Jornal;

NOME EMPRESARIAL
TRUE SECURITIZADORA S.A.

PORTE
Normal

LOGRADOURO
Avenida Santo Amaro

NÚMERO
48

COMPLEMENTO
1º ANDAR

CEP
04506-000

MUNICÍPIO
São Paulo

UF
SP

TELEFONE

EMAIL

NÚMERO EXIGÊNCIA (S)
0

CNPJ - SEDE
12.130.744/0001-00

NIRE - SEDE
3530044495-7

IDENTIFICAÇÃO SIGNATÁRIO ASSINANTE REQUERIMENTO CAPA
NOME: Fernando César Brasileiro (Diretor)
ASSINATURA:
DATA: 01/03/2019

VALORES RECOLHIDOS
DARE: R$ 100,81
DARF: R$,00

SEQ. DOC.
1 / 2

DECLARO, SOB AS PENAS DA LEI, QUE AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REQUERIMENTO/PROCESSO SÃO EXPRESSÃO DA VERDADE.

PARA USO EXCLUSIVO DA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO (INCLUSIVE VERSO)

CARIMBO PROTOCOLO
JUCESP
SEDE
C8
0 8 MAR 2019
PROTOCOLO

CARIMBO DISTRIBUIÇÃO
1º TURMA DE VOGAIS

CARIMBO ANÁLISE
JUCESP 31/03/2019
DEFERIDO 1ª TURMA
1. Vogal Relator
2. Vogal Revisor
3. Vogal

ANEXOS: EXCLUSIVO SETOR DE ANÁLISE

( ) DBE
( ) Procuração
( ) Alvará Judicial
( ) Formal de Partilha
( ) Balanço Patrimonial
( ) Outros
( ) Documentos Pessoais
( ) Laudo de Avaliação
( ) Jornal
( ) Protocolo / Justificação
( ) Certidão

ETIQUETAS DE REGISTRO + CARIMBO

JUCESP
14 MAR 2019
SEDE
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
GISELA SIMIEMA CESCHIN
SECRETÁRIA GERAL
155.462/19-2
JUCESP

OBSERVAÇÕES:

DOCUMENTOS NÃO RETIRADOS EM ATÉ 90 DIAS DA DISPONIBILIDADE SERÃO DESCARTADOS - ART.57, § 5º, DECRETO 1.800/96

SEM VALOR DE CERTIDÃO

VIDE PROT. 0033747/19-1 11/03/19

SEM VALOR DE CERTIDÃO

SETOR DE REGISTRO
(ATIVIDADES)
( ) Triar
( ) Deferir DBE
( ) Etiquetar
( ) Perfurar
( ) Separar Vias

IPS Empreendimentos S/A

CNPJ/MF nº 03.140.367/0001-07

Demonstrações Financeiras referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2017 e 2016 *(Valores expressos em R$)*

Balanço Patrimonial	31/12/2017	31/12/2016
Ativo/Circulante	**7.141.295,48 D**	**6.614.243,08 D**
Disponível	**2.505.168,28 D**	**1.484.825,14 D**
Caixa e bancos	186.034,69 D	129.698,53 D
Aplicacoes de liquidez imediata	2.319.133,59 D	1.355.126,61 D
Realizável a curto prazo	**4.636.127,20 D**	**5.129.417,94 D**
Adiantamentos	936.222,31 D	805.954,57 D
Impostos a recuperar	9,21 D	9,21 D
Processos judiciais	22.868,83 D	22.868,83 D
Estoque mercadorias revenda	10.170,22 D	2.572,99 D
Aluguel a receber	2.784.643,35 D	3.184.592,06 D
Duplicatas a receber	36.524,19 D	21.207,44 D
Valores a receber	630.974,70 D	918.168,18 D
Deposito caução/deposito judicial	10.485,83 D	10.485,83 D
Despesas do exercicio seguinte	5.196,23 D	5.962,72 D
Cartões credito a receber	199.032,33 D	157.596,11 D
Não circulante	**26.579.480,13 D**	**27.227.477,20 D**
Realizavel a longo prazo	**3.498.917,83 D**	**2.653.637,81 D**
Investimentos em sociedade conta participação	180.573,61 D	133.344,85 D
Depositos judiciais	22.397,74 D	22.397,74 D
Aluguel processo judicial	2.363.678,52 D	1.501.218,52 D
C.D.U. Processo judicial	147.411,63 D	172.828,12 D
Títulos a receber – CDU	784.856,33 D	823.848,58 D
Imobilizado	**23.080.562,30 D**	**24.573.839,39 D**
Bens em operação	36.423.006,46 D	36.294.783,61 D
Depreciação, amortização e exaustão acumulados	(13.342.444,16) C	(11.720.944,22) C
Total do ativo	**33.720.775,61 D**	**33.841.720,28 D**
Passivo/Circulante	**3.557.240,57 C**	**3.987.159,66 C**
Fornecedores	149.447,57 C	217.858,23 C
Obrigações trabalhistas, previdenciárias e sociais	70.316,96 C	75.197,53 C
Obrigações tributárias	445.250,06 C	432.261,97 C
Contas a pagar	49.340,84 C	6.379,55 C
Adiantamento de clientes	57.095,96 C	70.870,32 C
Cheques a compensar	1.145,83 C	– C
Receitas de aluguel diferidas	2.784.643,35 C	3.184.592,06 C
Não circulante	**3.295.946,48 C**	**2.497.895,22 C**
Receitas diferidas	**3.295.946,48 C**	**2.497.895,22 C**
Receitas C.D.U.	784.856,33 C	823.848,58 C
C.D.U. Processo judicial	147.411,63 C	172.828,12 C
Receita aluguel – Processo judicial	2.363.678,52 C	1.501.218,52 C
Patrimonio liquido	**26.867.588,56 C**	**27.356.665,40 C**
Capital social: Subscrito e realizado	**20.000.000,00 C**	**20.000.000,00 C**
Reservas de capital	**6.867.588,56 C**	**7.356.665,40 C**
Legal	926.802,15 C	926.802,15 C
Reserva de lucros	5.940.786,41 C	6.429.863,25 C
Total do passivo	**33.720.775,61 C**	**33.841.720,28 C**

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

	Capital Realizado	Reserva Legal	Lucros Acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2016	20.000.000,00	926.802,15	6.429.863,25	27.356.665,40
Aumentos e realizacao de capital: Lucro líquido do exercício	–	–	7.400.923,16	7.400.923,16
Proposta da administração de destinação do lucro: Dividendos a distribuir	–	–	(7.890.000,00)	(7.890.000,00)
Saldos em 31 de dezembro de 2017	20.000.000,00	926.802,15	5.940.786,41	26.867.588,56

Demonstrativo Resultado

Receita operacional	Ano 2017	Ano 2016
Receita operacional bruta		
Receita com C.D.U.	104.789,29 C	159.782,96 C
Receita de aluguel	12.150.174,48 C	11.758.208,13 C
Receita serviços hotelaria	3.709.518,27 C	5.024.218,37 C
Receita venda mercadorias	622.448,40 C	639.329,90 C
Total receita operacional bruta	16.586.930,44 C	17.581.539,36 C
Deduções da receita bruta		
Impostos incidentes sobre vendas	694.948,14 D	758.368,21 D
Devolução de aluguel	5.163,72 D	–
Total de deduções da receita bruta	700.111,86 D	758.368,21 D
Receita operacional líquida	15.886.818,58 C	16.823.171,15 C
Custo das vendas		
Custo das mercadorias vendidas	274.774,31 D	300.875,28 D
Resultado operacional bruto	15.612.044,27 C	16.522.295,87 C
Despesas operacionais		
Despesas administrativas	8.455.631,53 D	7.952.682,90 D
Despesas financeiras	15.723,19 D	15.134,44 D
Impostos, taxas e contribuições	61.302,35 D	58.057,64 D
Despesas não dedutíveis	937,26 D	2.988,73 D
Total despesas operacionais	8.533.594,33 D	8.028.863,71 D
Outras receitas e despesas operacionais		
Receitas financeiras	196.707,85 C	293.207,30 C
Equivalencia patrimonial positiva	1.914.364,79 C	1.947.920,24 C
Total outras receitas e despesas operacionais	2.111.072,64 C	2.241.127,54 C
Lucro operacional	9.189.522,58 C	10.734.559,70 C
Receitas e despesas não operacionais		
Bonificações	3.415,94 C	2.556,19 C
Receitas eventuais	11.472,66 C	11.534,93 C
Resultado não operacional	14.888,60 C	14.091,12 C
Resultado antes do IRPJ e CSSL	9.204.411,18 C	10.748.650,82 C
Provisão para imposto de renda	1.318.093,53 D	1.434.680,17 D
Provisão para contribuição social	485.394,49 D	528.411,41 D
Lucro líquido do exercício	7.400.923,16 C	8.785.559,24 C
Lucro por ação em R$	3,70046158 C	4,39277962 C

Demonstração do Fluxo de Caixa – Metodo Indireto

Fluxo de Caixa Originados de:	31/12/2017	31/12/2016
Fluxos de Caixa das atividades operacionais		
Lucro do Exercício/Período	7.400.923,16	8.785.559,24
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais		
(+) Depreciação e amortização	1.621.499,94	1.653.679,70
(-) Equivalencia Patrimonial Positiva	(1.914.364,79)	(1.947.920,24)
Ajustes Variações nos Ativos e Passivos		
(-) Aumento em Contas a Receber	–	(611.027,59)
(+) Redução em Contas a Receber	500.887,97	–
(-) Aumento de Estoques	(7.597,23)	–
(+) Diminuição de Estoques	–	3.290,94
(+) Aumento em Fornecedores	–	45.310,93
(-) Redução em Fornecedores	(68.410,66)	–
(-) Redução em Contas a Pagar e Provisões	(374.938,56)	(125.557,35)
(-) Diminuição no IRPJ e CSLL	–	(86.606,32)
(+) Aumento no IRPJ e CSLL	13.430,13	–
Disponibilidades Geradas pelas Atividades Operacionais	7.171.429,96	7.716.728,86
Fluxos de Caixa das atividades de Investimentos		
(-) Compras de Imobilizado	(128.222,85)	(160.893,85)
(+) Lucro Recebido Sociedade em Conta de Participação	1.867.136,03	1.981.303,36
Disponibilidades Líquidas Aplicadas nas atividades de Investimentos	1.738.913,18	1.820.409,71
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos		
(-) Pagamento de Lucros e dividendos	(7.890.000,00)	(10.215.000,00)
Disponibilidades Líquidas Aplicadas nas atividades de financiamentos	(7.890.000,00)	(10.215.000,00)
Redução nas Disponibilidades		
Aumento nas Disponibilidades	1.020.343,14	–
Diminuição nas disponibilidades	–	(677.861,43)
No início do período	1.484.825,14	2.162.686,57
No final do período	2.505.168,28	1.484.825,14

Notas Explicativas

1. Sumário das Práticas Contábeis: a) Ativo Imobilizado está registrado ao custo de aquisição. b) As depreciações foram calculadas com base nas taxas legais, segundo parâmetros estabelecidos pela legislação tributária. c) IRPJ e CSLL sobre o lucro, são provisionados no exercício, pelo regime de caixa, pelo valor bruto, usando o critério do lucro presumido para sua apuração. 2. Capital: O Capital Social é de R$ 20.000.000,00 dividido em 2.000.000 ações ordinárias de R$ 10,00 cada uma, totalmente integralizado.

Diretoria: Clara Vivian Orni Juliana Rodrigues de Arruda Baccarelli D'Elia Reinaldo Christofoletti – TC CRC 1SP 141.323/O-7

Banco Sumitomo Mitsui Brasileiro S.A.

CNPJ nº 60.518.222/0001-22 - NIRE nº 35300031831

Ata da Assembleia Geral Extraordinária

Realizada em 04 de Outubro de 2018

Aos 04 (quatro) dias do mês de outubro do ano dois mil e dezoito, às 16h30 (dezesseis horas e trinta minutos), na sede social localizada na Avenida Paulista, nº 37 - 11º andar, nesta Capital, reuniram-se, em Assembleia Geral Extraordinária, os senhores acionistas do Banco Sumitomo Mitsui Brasileiro S.A., devidamente convocados, representando a totalidade do capital social, conforme se verificou das assinaturas inseridas no livro de "Presença dos Acionistas". Por aclamação dos senhores acionistas, assumiu a presidência dos trabalhos o Sr. Yuki Katsuhara, que convidou o acionista, Sr. Kazuo Inoue, para servir de Secretário. Constituída, assim, a mesa dos trabalhos, o Sr. Presidente esclareceu que fora dispensada a publicação dos editais de convocação pela imprensa, nos termos do §4º, do artigo 124, da Lei nº 6.404, de 15.12.1976, e declarou instalada a Assembleia Geral Extraordinária. Prosseguindo, determinou o Sr. Presidente que, como já era do conhecimento de todos os acionistas, cabia à Assembleia manifestar-se sobre o pedido de renúncia do cargo de Diretor-Superintendente, apresentado pelo Sr. Isaac Deutsch, conforme carta de renúncia datada de 04.10.2018, com efeitos a partir desta última data, que se encontrava sobre a mesa dos trabalhos, à disposição dos senhores acionistas. Submetido o pedido de renúncia do cargo de Diretor-Superintendente, apresentado pelo Sr. Isaac Deutsch à deliberação, foi aprovado por unanimidade de votos, a partir desta data, ficando consignado em ata um voto de louvor pelos relevantes serviços por ele prestados, em toda sua profícua gestão. **Encerramento:** Nada mais havendo a tratar nem discutir, após agradecer a presença e a colaboração dos senhores acionistas, o Sr. Presidente encerrou a sessão e determinou que se lavrasse a presente ata, que depois de lida e conferida e achada em ordem, vai assinada pela mesa e pelos senhores membros acionistas, para constar e produzir os efeitos legais colimados. São Paulo, 04 de outubro de 2018. aa. Yuki Katsuhara - Presidente; Kazuo Inoue - Secretário; Acionistas: Sumitomo Mitsui Banking Corporation, por seu procurador Yuki Katsuhara; Yuki Katsuhara e Kazuo Inoue. Esta Ata é cópia autêntica da Ata da Assembleia Geral Extraordinária do Banco Sumitomo Mitsui Brasileiro S.A., realizada em 04 de outubro de 2018. São Paulo, 04 de outubro de 2018. **Banco Sumitomo Mitsui Brasileiro S.A. - Yuji Kurihara - Diretor-Presidente; Cristina Kicka Shiota - Diretora. JUCESP nº 541.415/18-9 em 22/11/2018. Flávia R. Britto Gonçalves - Secretária Geral.**

Santo Antônio Energia S.A.

CNPJ/MF nº 09.391.823/0001-60 - NIRE: 35.300.352.891

Edital de Convocação para Assembleia Geral de Debenturistas da 3ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Real e Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, para Distribuição Pública da Santo Antônio Energia S.A.

Santo Antônio Energia S.A. ("Emissora"), na qualidade de Emissora da 3ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária com Garantia Adicional Real e Fidejussória, em 2 (duas) Séries, para Distribuição Pública, da Santo Antônio Energia S.A ("Emissão"), convoca os Senhores Titulares das Debêntures emitidas no âmbito da Emissão, a se reunirem em Assembleia Geral de Debenturistas, a ser realizada, em primeira convocação, no dia 10 de dezembro de 2018, às 14:30 horas, na sede da Emissora, localizada na Avenida das Nações Unidas, nº 4.777, 6º andar, sala 3, Edifício Villa Lobos, Alto de Pinheiros, Cidade e Estado de São Paulo, a fim de deliberar sobre a seguinte Ordem do Dia: (i) aprovação, ou não, para a não manutenção, pela Emissora, nos termos da cláusula 5.1, alínea "i", subitem "ii", do "Instrumento Particular de Escritura da 3ª (terceira) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária com Garantia Adicional Real e Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, para Distribuição Pública, da Santo Antônio Energia S.A.", celebrado em 11 de março de 2014 e posteriormente aditado ("Escritura de Emissão"), de Índice de Cobertura do Serviço da Dívida ("ICSD"), de, no mínimo, 1,2 (um inteiro e dois décimos), exclusivamente para a apuração que ocorrerá com base nas demonstrações financeiras relativas, exclusivamente, ao exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2018; A comprovação da condição de Debenturista poderá ocorrer a qualquer momento até a abertura dos trabalhos da assembleia geral, mediante apresentação de documento de identidade, extrato da respectiva conta das Debêntures aberta em nome de cada debenturista e emitido pela instituição depositária e, no caso de constituição de procurador, do competente instrumento de mandato. Neste caso, solicitamos o depósito do instrumento de procuração e dos documentos societários, na sede social da Emissora, localizada na Avenida das Nações Unidas, nº 4.777, 6º andar, sala 3, Edifício Villa Lobos, Alto de Pinheiros, Cidade e Estado de São Paulo, bem como o envio ao Agente Fiduciário no e-mail assembleias@pentagonotrustee.com.br, em até 1 (uma) hora antes do evento. São Paulo, 24 de novembro de 2018.

Roberto Junqueira Filho - Diretor Presidente

Santo Antônio Energia S.A.

CNPJ/MF nº 09.391.823/0001-60 - NIRE: 35.300.352.891

Edital de Convocação para Assembleia Geral de Debenturistas da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária com Garantia Adicional Real e Fidejussória, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Santo Antônio Energia S.A.

Santo Antônio Energia S.A. ("Emissora"), na qualidade de emissora da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária com Garantia Adicional Real e Fidejussória, em Série única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Santo Antônio Energia S.A. ("Emissão"), convoca os Senhores Titulares das Debêntures emitidas no âmbito da Emissão a se reunirem em Assembleia Geral de Debenturistas, a ser realizada, em primeira convocação, no dia 10 de dezembro de 2018, às 10:00 horas, na sede da Emissora, localizada na Avenida das Nações Unidas, nº 4.777, 6º andar, sala 3, Edifício Villa Lobos, Alto de Pinheiros, Cidade e Estado de São Paulo, a fim de deliberar sobre a seguinte Ordem do Dia: (i) aprovação, ou não, para a não manutenção, pela Emissora, nos termos da cláusula 5.1, alínea "j", subitem "ii", do "Instrumento Particular de Escritura da 2ª (segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária com Garantia Adicional Real e Fidejussória, em Série única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Santo Antônio Energia S.A", celebrado em 27 de dezembro de 2012 e posteriormente aditado, de Índice de Cobertura do Serviço da Dívida ("ICSD"), de, no mínimo, 1,2, (um inteiro e dois décimos), exclusivamente para a apuração que ocorrerá com base nas demonstrações financeiras relativas, exclusivamente, ao exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2018. A comprovação da condição de Debenturista poderá ocorrer a qualquer momento até a abertura dos trabalhos da assembleia geral, mediante apresentação de documento de identidade, extrato da respectiva conta das Debêntures aberta em nome de cada debenturista e emitido pela instituição depositária e, no caso de constituição de procurador, do competente instrumento de mandato. Neste caso, solicitamos o depósito do instrumento de procuração e dos documentos societários, na sede social da Emissora, localizada na Avenida das Nações Unidas, nº 4.777, 6º andar, sala 3, Edifício Villa Lobos, Alto de Pinheiros, Cidade e Estado de São Paulo, bem como o envio ao Agente Fiduciário no e-mail assembleias@pentagonotrustee.com.br, em até 1 (uma) hora antes do evento. São Paulo, 24 de novembro de 2018.

Roberto Junqueira Filho - Diretor Presidente

International Meal Company Alimentação S.A.

CNPJ/MF 17.314.329/0001-20 - NIRE 3530048875-0

Edital de Convocação para Assembleia Geral Extraordinária

Ficam convocados os senhores acionistas da International Meal Company Alimentação S.A. ("Companhia") a se reunirem em Assembleia Geral Extraordinária, a ser realizada às 14:00h do dia 13/12/2018, na sede social da Companhia, localizada em SP/SP, na Avenida das Nações Unidas, 4.777, 12º andar, conjunto A, para deliberar sobre a alteração e consequente consolidação do Estatuto Social proposta por determinados acionistas da Companhia, por meio da carta divulgada ao mercado em 27/11/2018. O material de suporte contendo a redação da alteração estatuária proposta e demais informações detalhadas sobre a ordem do dia, nos termos da Instrução CVM 481/2009, encontram-se disponíveis na sede social da Companhia e nos websites da Comissão de Valores Mobiliários (www.cvm.gov.br), da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (www.b3.com.br) e da IMC (http://ri.internationalmealcompany.com.br/). Poderão participar da Assembleia ora convocada os acionistas titulares de ações emitidas pela Companhia, por si, seus representantes legais ou procuradores, desde que referidas ações estejam escrituradas em seu nome junto à instituição financeira depositária responsável pelo serviço de ações escriturais da Companhia, conforme disposto no artigo 126 da Lei da Sociedades por Ações. Os acionistas, além de exibirem documentos hábeis de identificação, deverão apresentar, na sede social, com antecedência mínima de 48 horas, (i) extrato atualizado da conta de depósito das ações escriturais fornecido pela instituição financeira depositária; e (ii) na hipótese de representação por procuração, a via original do instrumento de mandato devidamente formalizado e assinado pelo acionista outorgante (com firma reconhecida e outorgado há menos de um ano, nos termos do artigo 126, §1º da Lei 6.404/76 e das decisões do colegiado da CVM). Não obstante o disposto acima, os acionistas que comparecerem à Assembleia Geral Extraordinária munidos de tais documentos, poderão participar e votar, ainda que tenham deixado de depositá-los previamente.

São Paulo, 28 de novembro de 2018

Patrice Philippe Nogueira Baptista Etlin

Presidente do Conselho de Administração

Organização Médica para Assistência e Desenvolvimento Científico e Tecnológico S/S Ltda.

CNPJ/MF nº 08.880.251/0001-10

Convocação - Assembleia Geral Extraordinária de Sócios

Ficam desde já convocados os Senhores Sócios da Organização Médica para Assistência e Desenvolvimento Científico e Tecnológico S/S Ltda. (a "Sociedade"), para se reunirem no próximo dia 11/12/2018, às 13 horas, no Município de Mogi das Cruzes/SP, no Marsala Apart Hotel, na Rua Duarte de Freitas, nº 35, Parque Monte Líbano, CEP 08780-240, para tratar da seguinte ordem do dia: Discussão e deliberação sobre o exercício do direito de voto da Sociedade na AGE de Sócios da Sinominas Participações Ltda. ("Sinominas"), sociedade da qual a Sociedade participa, a ser realizada no dia 11 de dezembro de 2018 (a "AGE da Sinominas"), que versará sobre os seguintes temas: (1) apresentação dos valores efetivamente recebidos pela Sinominas em razão da conclusão da operação de alienação de participações societárias por ela detidas, conforme aprovada em Assembleia Geral Extraordinária de Sócios da Sinominas realizada em 10/08/2018; (2) apresentação do balancete intermediário da Sinominas apurado em 31/10/2018, para fins de apuração e distribuição de lucros, nos termos do item "3", a seguir; (3) deliberação sobre proposta de distribuição de lucros, conforme apurados no balancete intermediário da Sinominas levantado em 31/10/2018; e (4) discussão sobre proposta de alteração do endereço da sede social da Sociedade para a Cidade de Mogi das Cruzes/SP, na Avenida Japão, nº 493, Alto Ipiranga, CEP 08730-330 e a eventual e consequente alteração e consolidação do contrato social da Sociedade. (b) Apresentação dos valores a serem distribuídos à Sociedade, condicionado à deliberação neste sentido na AGE da Sinominas; (c) Apresentação do balancete intermediário da Sociedade apurado em 31/10/2018, para fins de apuração e distribuição de lucros, nos termos do item "d", a seguir; (d) Deliberação sobre proposta de distribuição de lucros, conforme apurados nos termos do item "c", acima; (e) Deliberação sobre proposta de transformação do tipo jurídico da Sociedade para sociedade empresária limitada, com a consequente migração do registro da Sociedade para a JUCESP; (f) Aprovação do novo contrato social da Sociedade. Mogi das Cruzes, 28/11/2018.

DR. Adalcindo Vieira do Nascimento Filho - Diretor

Ápice Securitizadora S.A.

CNPJ/MF 12.130.744/0001-00 - NIRE 35.300.444.957

Ata de Reunião da Diretoria Realizada em 01 de Novembro de 2018.

1. Data, Hora e Local: Aos 01.11.2018, às 15:00 horas, na sede da Ápice Securitizadora S.A., situada na Cidade de São Paulo/SP, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, CEP: 04506-000 ("Companhia"). 2. Convocação e Quorum: Dispensada pelos presentes a realização de convocação, considerando a presença da totalidade dos Diretores eleitos da Companhia. 3. Mesa: Presidente: Sr. Fernando Cesar Brasileiro; e Secretário: Sr. Rodrigo Vinícius dos Santos. 4. Participantes: Diretor de Operações e Estruturação: Sr. Arley Custódio Fonseca. 5. Ordem do Dia: (a) autorizar as emissões, em uma ou mais séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") até o limite global de R$50.000.000.000,00, em diversas emissões de uma ou mais séries; (b) autorizar as emissões, em uma ou mais séries, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA") até o limite global de R$50.000.000.000,00, em diversas emissões de uma ou mais séries; e (c) aprovar a dispensa de aprovação societária específica, por esta diretoria, para especificar cada emissão e séries de CRI e CRA, realizadas pela Companhia, em razão dos itens (a) e (b) desta ordem do dia; 6. Deliberações: O Sr. Presidente declarou instalada a reunião e, por unanimidade de votos dos presentes, foram Aprovados, nos termos do § Único, do Artigo 16, do Estatuto Social da Companhia, sem quaisquer reservas ou ressalvas: (a) a autorização de emissões, em uma ou mais séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") até o limite global de R$50.000.000.000,00, em diversas emissões de uma ou mais séries; (b) a autorização de emissões, em uma ou mais séries, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA") até o limite global de R$50.000.000.000,00, em diversas emissões de uma ou mais séries; e (c) a aprovação da dispensa de aprovação societária específica para cada emissão e séries de CRI e CRA, realizadas pela Companhia, em razão das aprovações acima dos itens (a) e (b); 7. Encerramento, Lavratura, Aprovação e Assinatura: Nada mais a tratar, foram os trabalhos suspensos pelo tempo necessário à lavratura desta ata. Reabertos os trabalhos, a presente ata foi lida e assinada por todos os Diretores presentes. São Paulo, 01.11.2018. Fernando Cesar Brasileiro - Presidente da Mesa - Diretor Presidente, Rodrigo Vinícius dos Santos - Secretário da Mesa. Arley Custodio Fonseca - Diretor de Operações e Estruturação, JUCESP 541.253/18-9 em 22.11.2018. Flávia Regina Britto Gonçalves - Secretária Geral.

impresaoficial GOVERNO DO ESTADO documento assinado digitalmente

A IMPRENSA OFICIAL DO ESTADO SA garante a autenticidade deste documento quando visualizado diretamente no portal www.imprensaoficial.com.br quarta-feira, 28 de novembro de 2018 às 01:39:02.

JUCESP
SEDE
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONOMICO - JUCESP
GISELA SIMIEMA CESCHIN
SECRETARIA GERAL
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NUMERO
155.462/19-2
JUCESP
14 MAR 2019

SEM VALOR DE CERTIDÃO

JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo

Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços
Departamento de Registro Empresarial e Integração – DREI
Secretaria de Desenvolvimento Econômico

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

ARQUIVAMENTO DE JORNAL

Nº DO PROTOCOLO	NIRE	NOME EMPRESARIAL
025132468-1	3530044495-7	TRUE SECURITIZADORA S.A.

DATA DA ATA	TIPO DA ATA
01/11/2018	Ata de Reunião da Diretoria

DATA DA PUBLICAÇÃO	JORNAL
28/11/2018	D.O.E. (Diário Oficial do Estado)

DESCRIÇÃO
ARQUIVAMENTO DO JORNAL DIÁRIO OFICIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO PUBLICADO EM 28/11/2018 DA ARD 01/11/2018

SEM VALOR DE CERTIDÃO

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

JUCESP - JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

GERÊNCIA DE APOIO À DECISÃO COLEGIADA

PROTOCOLO: 0.232.347/19-0

Relatório da Análise Prévia

- (•) **SUGESTÃO DE DEFERIMENTO** por estar de acordo com as formalidades legais, nos termos da Lei nº 8.934/94
- ( ) **SUGESTÃO DE EXIGÊNCIA** por não estar de acordo com as formalidades legais, nos termos da Lei nº 8.934/94
- ( ) **SUGESTÃO DE INDEFERIMENTO** Lei 8934/94 - art 40 § 1º

DBE (Documento Básico de Entrada)

ITEM	FORMALIDADES	Sim	Não
01	É necessário a apresentação do Documento Básico de Entrada - DBE?	( )	(•)
02	O Documento Básico de Entrada - DBE (ou o Protocolo de Transmissão) foi aprensentado?	( )	( )
03	O Documento Básico de Entrada - DBE (ou o Protocolo de Transmissão) está assinado pelo representante da sociedade?	( )	( )
04	O código de evento corresponde ao teor do ato apresentado a arquivamento?	( )	( )
05	O nome empresarial informado na FCPJ, para eventos de constituição inscrição e alteração, corresponde exatamente ao nome que consta do ato apresentado a arquivamento, inclusive considerando pontos, virgulas e outros caracteres especiais (símbolos)?	( )	( )
06	O nome empresarial no requerimento de empresário corresponde ao nome do empresário? (Permite-se a adição de designação e abreviações, vedando-se a abreviação do último nome ou a exclusão de qualquer parte do nome)	( )	( )
07	A natureza jurídica informada corresponde com o ato apresentado a arquivamento?	( )	( )
08	O capital informado na FCPJ corresponde ao capital subscrito (e integralizado) constante do ato constitutivo/alterador?	( )	( )
09	A descrição da atividade empresária está em conformidade com a descrição do CNAE informado? (Ressalte-se que a atividade principal é aquela que gera maior receita para o estabelecimento).	( )	( )
10	O DBE está firmado por pessoa física responsável? (A pessoa física responsável, levando-se em consideração o sócio com poderes de administração ou administrador indicado pelos sócios por meio de contrato social, ressaltando-se que a pessoa física responsável perante o CNPJ poderá indicar preposto (sócio ou não) e outorgar procuração eletrônica a terceiros, sócios ou não (desde que estes possuam certificado digital); procuração em papel é possível, porém o procurador só poderá firmar o DBE, devendo constar, no sistema, os dados do outorgante da procuração – pessoa física responsável perante o CNPJ) Portaria 06/2013 – JUCESP.	( )	( )
11	O endereço informado no DBE está em consonância com o endereço indicado no ato trazido a arquivamento?	( )	( )
12	DBE por dependência do(s) Protocolo(s):	( )	( )
13	O Documento Básico de Entrada – DBE (ou o Protocolo de Transmissão) está em termos para o deferimento?	( )	( )

Outras exigências a especificar (DBE):

SEM VALOR DE CERTIDÃO

Análise Prévia

Igor Manara Jorge RG 45.992.806-5
Data: 12/03/2019

Ciência Vogais

Augusto Henrique P. Filho
RG 14.499.086-6

ANEXO II

ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

DOCUMENTO EMITIDO PELA INTERNET

DADOS DA EMPRESA			
NOME EMPRESARIAL TRUE SECURITIZADORA S.A.		TIPO JURÍDICO SOCIEDADE POR AÇÕES	
NIRE 35300444957	CNPJ 12.130.744/0001-00	NÚMERO DO ARQUIVAMENTO 304.149/20-2	DATA DO ARQUIVAMENTO 13/08/2020

DADOS DA CERTIDÃO		
DATA DE EXPEDIÇÃO 28/08/2020	HORA DE EXPEDIÇÃO 11:20:29	CÓDIGO DE CONTROLE 139111579
A AUTENTICIDADE DO PRESENTE DOCUMENTO, BEM COMO O ARQUIVO NA FORMA ELETRÔNICA PODEM SER VERIFICADOS NO ENDEREÇO WWW.JUCESPONLINE.SP.GOV.BR		

ESTA CÓPIA FOI AUTENTICADA DIGITALMENTE E ASSINADA EM 28/08/2020 PELA SECRETÁRIA GERAL DA JUCESP – GISELA SIMIEMA CESCHIN, CONFORME ART. 1º DA MP2200-2 DE 24/08/2001, QUE INSTITUI A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRAS – ICP BRASIL, EM VIGOR CONSOANTE E.C Nº32 DE 11/09/2001 M- ART.2º.

ART 1º. FICA INSTITUÍDA A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRA – ICP BRASIL, PARA GARANTIR AUTENTICIDADE, INTEGRIDADE E VALIDADE JURÍDICA DE DOCUMENTOS EM FORMA ELETRÔNICA, DAS APLICAÇÕES DE SUPORTE E DAS APLICAÇÕES HABILITADAS QUE UTILIZEM CERTIFICADOS DIGITAIS, BEM COMO A REALIZAÇÃO DE TRANSAÇÕES ELETRÔNICAS SEGURAS.

ÚLTIMO DOCUMENTO ARQUIVADO PARA EMPRESA SUPRACITADA.

JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo
Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços
Departamento de Registro Empresarial e Integração – DREI
Secretaria de Desenvolvimento Econômico

13/08/20

JUCESP PROTOCOLO
0.515.435/20-0

CAPA DO REQUERIMENTO

CONTROLE INTERNET
027846345-2

DADOS CADASTRAIS

ATO
Alteração de Outras Claúsulas Contratuais/Estatutárias; Consolidação da Matriz; Inclusão/Alteração de Integrantes;

NOME EMPRESARIAL				PORTE
TRUE SECURITIZADORA S.A.				Normal
LOGRADOURO	**NÚMERO**	**COMPLEMENTO**		**CEP**
Avenida Santo Amaro	48	1º-CJ. 12		04506-000
MUNICÍPIO	**UF**	**TELEFONE**	**EMAIL**	
São Paulo	SP			
NÚMERO EXIGÊNCIA (S)	**CNPJ - SEDE**	**NIRE - SEDE**		
2	12.160.744/0001-00	3530044495-7		

IDENTIFICAÇÃO SIGNATÁRIO ASSINANTE REQUERIMENTO CAPA	VALORES RECOLHIDOS	SEQ. DOC.
NOME: FERNANDO CESAR BRASILEIRO (Diretor)	**DARE: R$ 372,74**	**3 / 3**
ASSINATURA: DATA: 20/07/2020	**DARF: R$,00**	

DECLARO, SOB AS PENAS DA LEI, QUE AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REQUERIMENTO/PROCESSO SÃO EXPRESSÃO DA VERDADE.

JUC SE C ★ 0 3 AG PROTO

PARA USO EXCLUSIVO DA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO (INCLUSIVE VERSO)

CARIMBO PROTOCOLO
JUCESP SEDE C2
★ 0 3 AGO 2020 ★
PROTOCOLO

CARIMBO DISTRIBUIÇÃO
1108 (142092)

CARIMBO ANÁLISE
DEFERIDO
11 AGO 2020
Lutfe Mohamed Yunes
RG 19.334.812-3
Vogal

ANEXOS: EXCLUSIVO SETOR DE ANÁLISE

( ) DBE	(X) Documentos Pessoais
( ) Procuração	( ) Laudo de Avaliação
( ) Alvará Judicial	( ) Jornal
( ) Formal de Partilha	( ) Protocolo / Justificação
( ) Balanço Patrimonial	( ) Certidão
( ) Outros	

OBSERVAÇÕES:

ETIQUETAS DE REGISTRO + CARIMBO
JUCESP
13 AGO 2020
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
SEDE
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
GISELA SIMIEMA CESCHIN
SECRETÁRIA GERAL
304.149/20-2
JUCESP

DOCUMENTOS NÃO RETIRADOS EM ATÉ 90 DIAS DA DISPONIBILIDADE SERÃO DESCARTADOS - ART.57, § 5º, DECRETO 1.800/96

JUCESP
Certifico o registro sob o nº 304.149/20-2 em 13/08/2020 da empresa TRUE SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300444957, protocolado sob o nº 0515435200. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2020 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 139111579. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

VIDE PROT
0598

Certifico o registro sob o nº 304.149/20-2 em 13/08/2020 da empresa TRUE SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300444957, protocolado sob o nº 0515435200. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2020 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 139111579. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
13 08 20

TRUE SECURITIZADORA S.A.
CNPJ/ME nº 12.130.744/0001-00
NIRE 35.300.444.957

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 30 DE ABRIL DE 2020.

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Aos 30 de abril de 2020, às 10h00min, na sede social da True Securitizadora S.A. ("Companhia"), localizada na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

2. **CONVOCAÇÃO/PRESENÇA:** Dispensada a publicação de edital de convocação da presente Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Companhia ("AGOE"), por estar presente a totalidade de seus acionistas, em conformidade com o disposto no artigo 124, § 4º, da Lei nº 6.404, datada de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("LSA"), e também conforme registro de presenças lavrado em livro próprio.

3. **COMPOSIÇÃO DA MESA:** Os trabalhos foram presididos pelo Sr. Fernando Cesar Brasileiro e secretariados pelo Sr. Bruno Ricardo Mancini Rovella.

4. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre: **(a)** a tomada das contas dos administradores; **(b)** a destinação do lucro líquido do exercício e a distribuição de dividendos; **(c)** alteração da quantidade e nomenclatura de membros da diretoria da Companhia previstos no Estatuto Social da Companhia ("ES") e criação do cargo de Diretor de Compliance; **(d)** alteração da forma de representação da Companhia prevista no ES; **(e)** a inserção de cláusula referente a publicações de documentos Companhia, nos termos da LSA, em especial seu artigo 289, com indicação de jornais a serem utilizados; **(f)** reformar e consolidar o ES para refletir as deliberações aprovadas; **(g)** ciência e aprovação da eleição de novos diretores; **(h)** designação da remuneração dos diretores da Companhia; **(i)** destituição, eleição de novo membro do Conselho de Administração da Companhia e ratificação dos membros atuais permanecentes; **(j)** autorizar a diretoria a realizar todos os atos que se fizerem necessários para o cumprimento das deliberações das matérias aqui aprovadas; e **(k)** a lavratura da presente ata em forma de sumário.

5. **DELIBERAÇÕES:** Instalada a AGOE após examinarem e discutirem as matérias constantes do item 4. acima ("*Ordem do Dia*"), por unanimidade de votos dos

Certifico o registro sob o nº 304.149/20-2 em 13/08/2020 da empresa TRUE SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300444957, protocolado sob o nº 0515435200. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2020 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 139111579. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
13 08 20

presentes e sem quaisquer ressalvas e/ou restrições, os acionistas da Companhia deliberaram e aprovaram o quanto segue:

a. Tomada das *Contas dos Administradores*: foram aprovadas as *Contas dos Administradores* da Companhia, bem como foram aprovados o *Relatório da Administração*, as *Demonstrações Financeiras* e suas respectivas *Notas Explicativas* e *Parecer dos Auditores Independentes*, todos relativos ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2019 e publicados nos jornais "*Diário Oficial do Estado de São Paulo*" e "*Valor Econômico*", nas edições do dia 25 de março de 2020.

b. Destinação do Lucro Líquido do Exercício e a Distribuição de Dividendos: foi aprovada a destinação do lucro líquido do exercício social findo em 31 de dezembro de 2019, apurado no montante de R$ 5.072.631,73 (cinco milhões, setenta e dois mil, seiscentos e trinta e um reais e setenta e três centavos), resultante das atividades da Companhia, conforme segue: **(i)** não foi constituída reserva legal para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2019, pois esta já estava com R$ 80.000,00 (oitenta mil reais), ou seja, no limite previsto no artigo 193 da LSA, que dispõe que a reserva não pode exceder 20% (vinte por cento) do capital social; **(ii)** a Companhia distribuiu, antecipadamente, ao longo do exercício social findo em 31 de dezembro de 2019, dividendos no montante de R$ 3.213.091,19 (três milhões, duzentos e treze mil, noventa e um reais e dezenove centavos); **(iii)** a Companhia distribuiu, em 01 de abril de 2020, dividendos no montante de R$ 1.859.540,54 (um milhão, oitocentos e cinquenta e nove mil, quinhentos e quarenta reais e cinquenta e quatro centavos), logo, o lucro líquido apurado no exercício social findo em 31 de dezembro de 2019 foi totalmente distribuído e pago aos seus acionistas.

c. Alteração da Quantidade e Nomenclatura de Membros da Diretoria da Companhia previstos no ES e criação do cargo de Diretor de Compliance: foi aprovada a alteração da quantidade máxima de membros da diretoria da Companhia previstos no ES, em especial no seu artigo 15, sendo que todos os novos diretores, salvo o Diretor de Compliance, serão eleitos como "sem designação específica", tal como foi aprovada a criação do cargo na Companhia de Diretor de Compliance, nos termos das Instruções da Comissão de Valores Mobiliários ("ICVM") nº 301/99 e 539/13, com a consequente alteração dos artigos 15, 17, 18, 19 e 20 do ES.

JUCESP
Certifico o registro sob o nº 304.149/20-2 em 13/08/2020 da empresa TRUE SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300444957, protocolado sob o nº 0515435200. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2020 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 139111579. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
13 08 20

d. Alteração da Forma de Representação da Companhia prevista no ES: foi aprovada a alteração da forma de representação da Companhia prevista no ES, em especial seu artigo 21 e respectivo Parágrafo 1º, bem como a exclusão do respectivo Parágrafo 2º atual, renumerando-se os demais parágrafos do artigo em referência, de modo que a representação dar-se-á da seguinte forma:

(a) individualmente pelo Diretor Presidente ou pelo Diretor de Relações com Investidores;
(b) pelo Diretor de Distribuição e/ou Diretor de Compliance, que deverão assinar em conjunto com outro diretor ou com 01 (um) procurador;
(c) conjuntamente por quaisquer 02 (dois) diretores da Companhia ou por 01 (um) diretor em conjunto com 01 (um) procurador;
(d) conjuntamente por quaisquer 02 (dois) procuradores da Companhia, devidamente constituídos em linha com a legislação e regulamentação aplicáveis, bem como o previsto no ES, admitindo-se a representação isolada da Companhia por apenas 1 (um) procurador caso o seu mandato tenha sido aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia.

Parágrafo 1º. *As procurações outorgadas em nome da Companhia serão sempre realizadas pelo Diretor Presidente ou pelo Diretor de Relações com Investidores, individualmente, ou por qualquer outro diretor, que deverá assinar em conjunto com outro diretor ou com 1 (um) procurador, devendo especificar os poderes conferidos e ter um prazo máximo de validade de 01 (um) ano, exceto para as procurações outorgadas a advogados para fins judiciais e administrativos, as quais poderão ter prazo superior ou indeterminado e prever o seu substabelecimento, desde que com reserva de iguais poderes.*

Parágrafo 2º. *Na ausência de determinação de período de validade nas procurações outorgadas pela Companhia, presumir-se-á que as mesmas foram outorgadas pelo prazo de 01 (um) ano.*

Parágrafo 3º. *As emissões de CRA's e de CRI's, que venham a ter o regime fiduciário instituído com a consequente criação do patrimônio separado, não dependem de qualquer aprovação societária específica, cabendo apenas a assinatura dos diretores e/ou dos procuradores da Companhia, conforme regra de representação constante do caput do Artigo 21 acima."*

Certifico o registro sob o nº 304.149/20-2 em 13/08/2020 da empresa TRUE SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300444957, protocolado sob o nº 0515435200. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2020 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 139111579. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
13 08 20

e. Publicações: foi aprovado que as publicações da Companhia sejam realizadas na forma do artigo 289 da LSA e que, consequentemente, cláusula neste sentido seja inserida no ES, com indicação dos jornais em que as divulgações serão realizadas.

f. Reforma e Consolidação do ES: foi aprovada a reforma do ES, com sua consequente consolidação nos termos do "ANEXO A" à presente ata, de modo a contemplar as alterações indicadas nos itens anteriores e melhor descritas abaixo:

i. em razão da deliberação constante do item *5.c.* anterior (*"Alteração da Quantidade e Nomenclatura de Membros da Diretoria da Companhia previstos no ES e criação do cargo de Diretor de Compliance"*), foi aprovada a alteração de redação dos artigos 15, 17, 18, 19 e 20 do ES, de modo que passem a vigorar com a seguinte redação:

> *"Artigo 15 - A Diretoria será composta por, no mínimo, 02 (dois) e, no máximo, 07 (sete) membros, acionistas ou não, residentes no país, eleitos pelo Conselho de Administração, e por este destituíveis a qualquer tempo, para um mandato de 03 (três) anos, permitida a reeleição, sendo 01 (um) designado Diretor Presidente, 01 (um) Diretor de Relações com Investidores, 01 (um) Diretor de Distribuição, 01 (um) Diretor de Compliance e os demais Diretores sem designação específica. Os cargos de Diretor Presidente e de Diretor de Relações com Investidores poderão ser cumulados por um único diretor.*
>
> *(...)*
>
> ***Artigo 17** - Compete ao Diretor Presidente e de Relações com Investidores da Companhia, entre outras atribuições:*
>
> *(a) dirigir, coordenar e supervisionar as atividades dos demais Diretores;*
> *(b) atribuir aos demais Diretores funções e atribuições não especificadas neste Estatuto Social; e*
> *(c) coordenar os trabalhos de preparação das demonstrações financeiras e o relatório anual da administração*

JUCESP
Certifico o registro sob o nº 304.149/20-2 em 13/08/2020 da empresa TRUE SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300444957, protocolado sob o nº 0515435200. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2020 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 139111579. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
13 08 20

da Companhia, bem como a sua apresentação ao Conselho de Administração e aos Acionistas.

***Parágrafo Único** - Compete especificamente ao Diretor Presidente:*

(a) fornecer ao Conselho de Administração os documentos necessários para sua tomada de decisão;
(b) formular as estratégias e diretrizes operacionais da Companhia a partir das deliberações da Assembleia Geral e do Conselho de Administração, com a participação dos demais Diretores;
(c) coordenar e superintender as atividades da Diretoria, convocando e presidindo as suas reuniões;
(d) substituir o Diretor de Relações com Investidores, em suas ausências e impedimentos.

***Artigo 18** - Compete ao Diretor de Relações com Investidores representar a Companhia perante a CVM e as instituições participantes do mercado financeiro e de capitais, além de fazer cumprir as normas regulamentares aplicáveis à Companhia no tocante aos registros mantidos junto à CVM e administrar a política de relacionamento com investidores, incluindo:*

(a) prestar informações aos investidores, à CVM e à bolsa de valores ou mercado de balcão organizado em que os valores mobiliários de emissão da Companhia estejam admitidos à negociação; e

(b) manter atualizado o registro de companhia aberta da Companhia perante a CVM, bem como cumprir com as obrigações estabelecidas em Lei e nas normas regulamentares aplicáveis à Companhia.

Artigo 19 - Compete ao Diretor de Distribuição da Companhia, entre outras atribuições:

(a) identificar, desenvolver e gerenciar o relacionamento com novos investidores, ofertando e negociando CRA's e CRI's de

Certifico o registro sob o nº 304.149/20-2 em 13/08/2020 da empresa TRUE SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300444957, protocolado sob o nº 0515435200. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2020 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 139111579. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
13 08 20

emissão da Companhia, dentro dos perfis e estratégias previamente acordados com a Companhia;

(b) gerenciar o relacionamento com os atuais investidores dos CRA's e dos CRI's de emissão da Companhia;

(c) cumprir com todas as obrigações constantes na Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, incluindo as obrigações: (i) constantes sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente, prestando as informações adequadas sobre os CRA's e os CRI's que a Companhia distribua; e (b) de atender a padrões mínimos de informações aos investidores, determinados pela legislação, regulação e autorregulação aplicáveis, visando esclarecer, no mínimo, os riscos relacionados ao investimento;

(d) cumprir com todas as obrigações constantes da Instrução CVM nº 301, de 16 de abril de 1999, incluindo as normas que dispõem sobre a identificação, o cadastro, o registro, as operações, a comunicação, os limites e a responsabilidade administrativa referentes aos crimes de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, devendo desenvolver e adotar procedimentos formais de "conheça seu cliente" (Know Your Client - "KYC") compatíveis com o porte, volume de transações, natureza e complexidade dos CRA's e dos CRI's a serem ofertados pela Companhia, com o objetivo de contribuir para o aprimoramento das melhores práticas que dispõem sobre a prevenção aos crimes de lavagem de dinheiro ou ocultação de bens, direitos e valores, buscando o monitoramento contínuo das transações, de modo a o a identificar aquelas que são suspeitas e/ou incompatíveis com o patrimônio e/ou renda de cada investidor;

(e) cumprir com todas as obrigações constantes da Instrução CVM nº 505 de 27 de setembro de 2011, incluindo normas de cadastro de clientes, de conduta e de pagamento e recebimento de valores aplicáveis à intermediação de operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados de valores mobiliários; e

(f) desenvolver política interna de capacitação da equipe envolvida na atividade de distribuição dos CRA's e dos CRI's da Companhia, que preveja, no mínimo: (i) o cumprimento

Certifico o registro sob o nº 304.149/20-2 em 13/08/2020 da empresa TRUE SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300444957, protocolado sob o nº 0515435200. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2020 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 139111579. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
13 08 20

de todas as normas legais e regulamentares aplicáveis; (ii) políticas de investimentos pessoais e de segurança da informação; e (iii) procedimentos aplicados para KYC adequado, bem como às demais normas aplicadas à atividade de distribuição de CRA's e de CRI's; e cumprir com todas as obrigações relacionadas com a distribuição de CRA e de CRA, previstas na Instrução CVM 414/04 e na Instrução CVM 600/18.

Artigo 19-A - Compete ao Diretor de Compliance da Companhia, entre outras atribuições:

(a) fiscalizar e garantir o cumprimento de todas as obrigações constantes na Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, incluindo as obrigações: (i) constantes sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente, prestando as informações adequadas sobre os CRA's e os CRI's que a Companhia distribua; e (ii) de atender a padrões mínimos de informações aos investidores, determinados pela legislação, regulação e autorregulação aplicáveis, visando esclarecer, no mínimo, os riscos relacionados ao investimento;

(b) fiscalizar e garantir o cumprimento de todas as obrigações constantes da Instrução CVM nº 301, de 16 de abril de 1999, incluindo as normas que dispõem sobre a identificação, o cadastro, o registro, as operações, a comunicação, os limites e a responsabilidade administrativa referentes aos crimes de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, devendo desenvolver e adotar procedimentos formais de "conheça seu cliente" (Know Your Client - "KYC") compatíveis com o porte, volume de transações, natureza e complexidade dos CRA's e dos CRI's a serem ofertados pela Companhia, com o objetivo de contribuir para o aprimoramento das melhores práticas que dispõem sobre a prevenção aos crimes de lavagem de dinheiro ou ocultação de bens, direitos e valores, buscando o monitoramento contínuo das transações, de modo a identificar aquelas que são suspeitas e/ou incompatíveis com o patrimônio e/ou renda de cada investidor;

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo
Certifico o registro sob o nº 304.149/20-2 em 13/08/2020 da empresa TRUE SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300444957, protocolado sob o nº 0515435200. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2020 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 139111579. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
13 08 20

Artigo 20 - Compete aos demais Diretores sem designação específica, dar o suporte ao Diretor Presidente, ao Diretor de Relações com Investidores, ao Diretor de Distribuição e ao Diretor de Compliance, bem como exercer a administração do dia-a-dia da Companhia.

ii. em razão da deliberação constante do item *5.d.* anterior (*"Alteração da Forma de Representação da Companhia prevista no ES"*), foi aprovada a alteração de redação do artigo 21 e respectivo Parágrafo 1º do ES, bem como a exclusão do respectivo Parágrafo 2º atual, renumerando-se os demais parágrafos do artigo em referência, de modo que passam a vigorar com a seguinte redação:

"Artigo 21 - Observadas as disposições contidas no presente Estatuto Social, a representação da Companhia em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, perante terceiros e repartições públicas federais, estaduais ou municipais, será obrigatoriamente representada:

(a) individualmente pelo Diretor Presidente ou pelo Diretor de Relações com Investidores;
(b) pelo Diretor de Distribuição e/ou Diretor de Compliance, que deverão assinar em conjunto com outro diretor ou com 01 (um) procurador;
(c) conjuntamente por quaisquer 02 (dois) diretores da Companhia ou por 01 (um) diretor em conjunto com 01 (um) procurador; e
(d) conjuntamente por quaisquer 02 (dois) procuradores da Companhia, devidamente constituídos em linha com a legislação e regulamentação aplicáveis, bem como o previsto no ES, admitindo-se a representação isolada da Companhia por apenas 1 (um) procurador caso o seu mandato tenha sido aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia.

Parágrafo 1º. *As procurações outorgadas em nome da Companhia serão sempre realizadas pelo Diretor Presidente ou pelo Diretor de Relações com Investidores, individualmente, ou por qualquer outro diretor, que deverá assinar em conjunto com outro diretor ou com 1 (um) procurador, devendo especificar os*

Certifico o registro sob o nº 304.149/20-2 em 13/08/2020 da empresa TRUE SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300444957, protocolado sob o nº 0515435200. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2020 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 139111579. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
13 08 20

poderes conferidos e ter um prazo máximo de validade de 01 (um) ano, exceto para as procurações outorgadas a advogados para fins judiciais e administrativos, as quais poderão ter prazo superior ou indeterminado e prever o seu substabelecimento, desde que com reserva de iguais poderes.

Parágrafo 2º. *Na ausência de determinação de período de validade nas procurações outorgadas pela Companhia, presumir-se-á que as mesmas foram outorgadas pelo prazo de 01 (um) ano.*

Parágrafo 3º. *As emissões de CRA's e de CRI's, que venham a ter o regime fiduciário instituído com a consequente criação do patrimônio separado, não dependem de qualquer aprovação societária específica, cabendo apenas a assinatura dos diretores e/ou dos procuradores da Companhia, conforme regra de representação constante do caput do Artigo 21 acima."*

iii. em razão da deliberação constante do item *5.e.* anterior ("*Publicações*"), foi aprovada a criação do CAPÍTULO IX, artigo 29, do ES, de modo que passa a vigorar com a seguinte redação:

"CAPÍTULO IX - ITENS DIVERSOS

Artigo 29 - A Companhia, em linha com o disposto no artigo 289 da Lei nº 6.404, datada de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, e demais normativos eventualmente aplicáveis, indica que suas publicações obrigatórias são realizadas no Diário Oficial aplicável para sua sede, bem como no jornal Valor Econômico."

g. <u>Ciência da Eleição de Novos Diretores</u>: foi tomada ciência da aprovação da eleição de novos diretores. Tais matérias foram devidamente tratadas em reunião do Conselho de Administração da Companhia datada de 30 de abril de 2020, nos termos do ES, em especial seu artigo 14 (b).

h. <u>Designação da Remuneração dos Diretores da Companhia; com base no artigo 10, Parágrafo 2º, do ES</u>: foi aprovado o montante global de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) relativo à remuneração dos diretores da

Certifico o registro sob o nº 304.149/20-2 em 13/08/2020 da empresa TRUE SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300444957, protocolado sob o nº 0515435200. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2020 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 139111579. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
13 08 20

Companhia para o exercício social de 2020, sendo certo que os valores de remuneração para cada diretor poderão ser distintos.

i. Destituição, Eleição de Novo Membro do Conselho de Administração da Companhia e Ratificação dos Membros Atuais Permanecentes: foi aprovada a destituição do Sr. Rodrigo Henrique Botani, inscrito no CPF/ME sob o nº 224.171.888-21, e concomitantemente a eleição do Sr. Arley Custódio Fonseca, abaixo qualificado, como novo membro do Conselho de Administração da Companhia, que continuará sendo constituído por 03 (três) membros, considerando as regras previstas no artigo 11 do ES, e ainda, a ratificação dos atuais membros permanecentes, todos com mandato até a realização da Assembleia Geral Ordinária que examinar as demonstrações financeiras relativas ao exercício a se encerrar em 31 de dezembro de 2020, conforme mencionado abaixo:

> **(i) FERNANDO CESAR BRASILEIRO**, brasileiro, divorciado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 17.025.342-9/SSP-SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 082.354.358-70, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, **como Presidente do Conselho de Administração;**
>
> **(ii) ARLEY CUSTÓDIO FONSECA**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 27.946.485-X/SSP-SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 307.140.588-07, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, **como Vice-Presidente do Conselho de Administração**; e
>
> **(iii) MAURICIO KATSUMI FUKUDA**, brasileiro, separado judicialmente, contador, portador da cédula de identidade RG nº 12.506.209-SSP/SP, portador do CRC-SP nº 124.804, inscrito no CPF/ME sob o nº 029.194.528-78, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, **como Conselheiro do Conselho de Administração.**

j. Autorização da Diretoria: foi aprovada a autorização para que a diretoria da Companhia pratique todos os atos que se fizerem necessários à formalização

JUCESP
Certifico o registro sob o nº 304.149/20-2 em 13/08/2020 da empresa TRUE SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300444957, protocolado sob o nº 0515435200. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2020 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 139111579. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
13 08 20

das matérias ora aprovadas, seja perante órgãos públicos e/ou terceiros em geral.

k. Lavratura de Ata: foi aprovada a lavratura da presente ata na forma de sumário, nos termos do artigo 130, §1°, da LSA.

6. **PUBLICAÇÃO DA ATA:** Foi aprovada, por unanimidade de votos e sem quaisquer ressalvas e/ou restrições, a publicação da presente ata com omissão das assinaturas dos acionistas da Companhia, nos termos do artigo 130, §2°, da LSA.

7. **ASSINATURAS, ENCERRAMENTO, LAVRATURA E APROVAÇÃO:** Nada mais havendo a tratar e inexistindo qualquer outra manifestação - sem qualquer dos presentes querer fazer uso da palavra - foram encerrados os trabalhos, tendo sido a presente ata, a qual, após lida e achada conforme, foi por todos os presentes aprovada, sem quaisquer ressalvas e/ou restrições, e sequencialmente assinada.

8. **TOTALIDADE DOS ACIONISTAS PRESENTES:** Presentes os acionistas da Companhia, quais sejam: (i) **True One Participações S.A.**; e (ii) **Cadência Participações Ltda.**, ambas representadas pelo Sr. Fernando Cesar Brasileiro.

Mesa:

FERNANDO CESAR BRASILEIRO
Presidente da Mesa

BRUNO RICARDO MANCINI ROVELLA
Secretário

Totalidade dos Acionistas Presentes:

TRUE ONE PARTICIPAÇÕES S.A.
Fernando Cesar Brasileiro
CPF/ME nº 082.354.358-70

CADÊNCIA PARTICIPAÇÕES LTDA.
Fernando Cesar Brasileiro
CPF/ME nº 082.354.358-70

JUCESP
13 AGO 2020
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
GISELA SIMIEMA CESCHIN
SECRETÁRIA GERAL
304.149/20-2
JUCESP

Certifico o registro sob o nº 304.149/20-2 em 13/08/2020 da empresa TRUE SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300444957, protocolado sob o nº 0515435200. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2020 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 139111579. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
13 08 20

ANEXO A

ESTATUTO SOCIAL DA TRUE SECURITIZADORA S.A.
CNPJ/ME 12.130.744/0001-00

CAPITULO I
DENOMINAÇÃO, SEDE, PRAZO DE DURAÇÃO E OBJETO SOCIAL

Artigo 1°. A **TRUE SECURITIZADORA S.A.** é uma sociedade por ações, com prazo de duração indeterminado, regida pelo disposto no presente Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis, em especial a Lei n. 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterações posteriores ("Lei n. 6.404/76").

Artigo 2°. A Companhia tem sua sede e foro na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1° andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP: 04.506-000, podendo por deliberação do Conselho de Administração, abrir, manter ou encerrar filiais, escritórios ou representações em qualquer parte do território nacional ou no exterior.

Artigo 3°. A Companhia tem por objeto social (i) securitização de créditos oriundos de operações imobiliárias e securitização de direitos creditórios do agronegócio, assim compreendida a compra, venda e prestação de garantias em créditos hipotecários e imobiliários, bem como em direitos creditórios do agronegócio; (ii) a aquisição de créditos imobiliários, direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários; (iii) a emissão, colocação e distribuição no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI's") e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA's"), podendo realizar a emissão e colocação de outros títulos e/ou valores mobiliários; (iv) a prestação de serviços e realização de outros negócios relacionados ao mercado secundário de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio, especialmente à securitização de tais créditos imobiliários e direitos creditórios do agronegócio, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, da Lei nº. 11.076, de 30 de dezembro de 2004 e outras disposições legais aplicáveis; (v) a realização de operações de hedge em mercados derivativos visando à cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio.

CAPÍTULO II
CAPITAL SOCIAL E AÇÕES

Certifico o registro sob o nº 304.149/20-2 em 13/08/2020 da empresa TRUE SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300444957, protocolado sob o nº 0515435200. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2020 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 139111579. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
13 08 20

Artigo 4°. O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, é de R$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), dividido em 400.000 (quatrocentas mil) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Parágrafo Único. A propriedade das ações será comprovada pela inscrição do nome do acionista no livro de "Registro de Ações Nominativas".

Artigo 5°. Cada ação ordinária confere ao seu titular o direito de 01 (um) voto nas Assembleias Gerais de acionistas, cujas deliberações serão tomadas na forma da legislação aplicável, respeitado o disposto no artigo 9° deste Estatuto Social.

CAPÍTULO III
ASSEMBLEIA GERAL DE ACIONISTAS

Artigo 6°. As Assembleias Gerais de acionistas realizar-se-ão ordinariamente uma vez por ano, nos 04 (quatro) primeiros meses subsequentes ao encerramento de cada exercício social.

Artigo 7°. As Assembleias Gerais Extraordinárias serão realizadas sempre que necessário, quando os interesses sociais assim o exigirem, ou quando as disposições do presente Estatuto Social ou da legislação aplicável exigirem deliberação dos acionistas.

Artigo 8°. As Assembleias Gerais de acionistas, Ordinárias ou Extraordinárias, serão convocadas, conforme previsto no art. 123 da Lei n.° 6.404/76, pelo Presidente do Conselho de Administração ou, no seu impedimento, por outro membro do Conselho. As Assembleias Gerais de acionistas serão presididas pelo Presidente do Conselho de Administração que, por sua vez, deverá indicar, dentre os presentes, o Secretário, que poderá ou não ser acionista da Companhia.

Artigo 9°. Sem prejuízo das matérias previstas em lei, a Assembleia Geral tem poderes para decidir todos os negócios relativos ao objeto da Companhia e tomar as resoluções que julgar convenientes à sua defesa e desenvolvimento.

Parágrafo Único. As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas pelo voto afirmativo da maioria dos acionistas presentes com direito a voto, exceto nos casos em que a lei, este Estatuto Social e/ou, caso existam, os acordos de acionistas registrados nos livros da Companhia prevejam quórum maior de aprovação.

CAPÍTULO IV

JUCESP
Certifico o registro sob o nº 304.149/20-2 em 13/08/2020 da empresa TRUE SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300444957, protocolado sob o nº 0515435200. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2020 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 139111579. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
13 08 20

ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA

Artigo 10. A administração da Companhia será exercida pelo Conselho de Administração e pela Diretoria, órgãos que terão as atribuições conferidas por lei e pelo presente Estatuto Social, estando os Diretores dispensados de oferecer garantia para o exercício de suas funções.

Parágrafo 1°. Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria serão investidos em seus respectivos cargos mediante a assinatura dos termos de posse lavrados no livro mantido pela Companhia para esse fim e permanecerão em seus respectivos cargos até a posse de seus sucessores.

Parágrafo 2°. A Assembleia Geral de acionistas deverá estabelecer a remuneração dos administradores da Companhia. A remuneração pode ser fixada de forma individual para cada administrador ou de forma global, sendo neste caso distribuída conforme deliberação do Conselho de Administração.

SEÇÃO I
Conselho de Administração

Artigo 11. O Conselho de Administração será composto por, no mínimo 03 (três) e, no máximo, 05 (cinco) membros, eleitos pela Assembleia Geral de acionistas, e por esta destituíveis a qualquer tempo, para um mandato de 03 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo 1°. A Assembleia Geral nomeará, dentre os Conselheiros eleitos, o Presidente e o Vice Presidente do Conselho de Administração.

Parágrafo 2°. A Assembleia Geral poderá eleger suplentes para os membros do Conselho de Administração.

Parágrafo 3°. Em caso de vacância do cargo de Conselheiro, caberá ao Conselho de Administração escolher o substituto, que servirá até a próxima Assembleia Geral.

Artigo 12. O Conselho de Administração reunir-se-á, ordinariamente, uma vez a cada ano, nos 04 (quatro) primeiros meses subsequentes ao encerramento de cada exercício social, e extraordinariamente, sempre que necessário e quando convocado por qualquer um dos membros do Conselho de Administração, com a presença de, no mínimo, a maioria de seus membros.

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo
Certifico o registro sob o nº 304.149/20-2 em 13/08/2020 da empresa TRUE SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300444957, protocolado sob o nº 0515435200. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2020 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 139111579. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
13 08 20

Parágrafo 1°. As convocações serão realizadas mediante notificação escrita, por carta, correio eletrônico, telegrama ou fac-símile, que deverá conter, além do local, data e horário da respectiva reunião, a ordem do dia, bem como toda a documentação necessária para análise das matérias objeto de discussão, se for o caso.

Parágrafo 2°. As reuniões do Conselho de Administração serão convocadas com no mínimo 07 (sete) dias de antecedência, salvo em caso de urgência, quando a convocação, devidamente justificada, será feita com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência à reunião.

Parágrafo 3°. Independentemente das formalidades de convocação previstas nos parágrafos anteriores, será considerada regular a reunião a que comparecerem todos os membros do Conselho de Administração.

Parágrafo 4°. Os membros do Conselho de Administração poderão participar das reuniões por intermédio de conferência telefônica, vídeo-conferência ou por qualquer outro meio de comunicação eletrônico, sendo considerados presentes à reunião e devendo confirmar seu voto através de declaração por escrito encaminhada ao Presidente do Conselho de Administração por carta, fac-símile ou correio eletrônico logo após o término da reunião. Uma vez recebida a declaração, o Presidente do Conselho de Administração ficará investido de plenos poderes para assinar a ata da reunião em nome do conselheiro.

Artigo 13. O Conselho de Administração se instalará, funcionará e deliberará validamente pelo voto favorável da maioria absoluta de seus membros presentes.

Parágrafo Único. Em caso de empate, fica a deliberação prejudicada, cabendo à reunião seguinte do Conselho de Administração dirimir o impasse, persistindo o empate, caberá ao Presidente do Conselho de Administração o voto de qualidade ou, conforme o caso, ao membro do Conselho de Administração que o estiver substituindo.

Artigo 14. Compete ao Conselho de Administração deliberar acerca das seguintes matérias relativamente à Companhia, sem prejuízo de outras definidas por lei:

(a) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;
(b) eleger e destituir os Diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições e remunerações individuais, respeitados os limites globais fixados pela Assembleia Geral;

JUCESP
Certifico o registro sob o nº 304.149/20-2 em 13/08/2020 da empresa TRUE SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300444957, protocolado sob o nº 0515435200. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2020 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 139111579. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
13 08 20

(c) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar a qualquer tempo os livros e documentos da Companhia, bem como solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração ou sobre quaisquer outros atos;

(d) convocar a Assembleia Geral, quando julgar conveniente;

(e) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria;

(f) escolher e destituir os auditores independentes;

(g) aprovar a constituição de qualquer subsidiária ou afiliada da Companhia;

(h) aprovar qualquer alteração das estruturas jurídicas e/ou tributárias da Companhia;

(i) realizar o rateio da remuneração dos Administradores, observada a remuneração global, estabelecida pela Assembleia Geral e fixar as gratificações de Conselheiros, Diretores e funcionários, quando entender de concedê-las;

(j) aprovar a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio pela Companhia sem a constituição de patrimônio separado;

(k) deliberar sobre os limites globais para as emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, ambos sem constituição de patrimônio separado; e

(l) aprovar, declarar e pagar dividendos intermediários, especialmente semestrais e/ou trimestrais e/ou mensais, a conta de lucros acumulados ou de reserva de lucros existentes, sob qualquer das modalidades facultadas pelo artigo 204 da Lei nº 6.404/76, bem como o pagamento ou crédito de juros sobre o capital próprio, nos termos da legislação aplicável.

SEÇÃO II
Diretoria

Artigo 15. A Diretoria será composta por, no mínimo 02 (dois) e, no máximo, 07 (sete) membros, acionistas ou não, residentes no país, eleitos pelo Conselho de Administração, e por este destituíveis a qualquer tempo, para um mandato de 03 (três) anos, permitida a reeleição, sendo 01 (um) designado Diretor Presidente; 01 (um) Diretor de Relações com Investidores; 01 (um) Diretor de Distribuição; 01 (um) Diretor de Compliance e os demais Diretores sem designação específica. Os cargos de Diretor Presidente e de Diretor de Relações com Investidores poderão ser cumulados por um único diretor.

Parágrafo Único. Ocorrendo vacância do cargo de Diretor, ou impedimento do titular, caberá ao Conselho de Administração eleger novo Diretor ou designar o substituto, que permanecerá no cargo pelo prazo de gestão remanescente do Diretor substituído.

JUCESP
Certifico o registro sob o nº 304.149/20-2 em 13/08/2020 da empresa TRUE SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300444957, protocolado sob o nº 0515435200. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2020 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 139111579. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
13 08 20

Artigo 16. Compete à Diretoria a representação da Companhia, ativa e passivamente, bem como a prática de todos os atos necessários ou convenientes à administração dos negócios sociais, respeitados os limites previstos em lei, no presente Estatuto Social ou instituídos pelo Conselho de Administração.

Parágrafo Único. Competirá à Diretoria ou aos procuradores por esta constituída, nos termos do Estatuto Social, deliberar sobre as emissões e seus limites globais de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio com a constituição de patrimônio separado.

Artigo 17. Compete ao Diretor Presidente e de Relações com Investidores da Companhia, entre outras atribuições:

(a) dirigir, coordenar e supervisionar as atividades dos demais Diretores;
(b) atribuir aos demais Diretores funções e atribuições não especificadas neste Estatuto Social; e
(c) coordenar os trabalhos de preparação das demonstrações financeiras e o relatório anual da administração da Companhia, bem como a sua apresentação ao Conselho de Administração e aos Acionistas.

Parágrafo Único - Compete especificamente ao Diretor Presidente:

(a) fornecer ao Conselho de Administração os documentos necessários para sua tomada de decisão;
(b) formular as estratégias e diretrizes operacionais da Companhia a partir das deliberações da Assembleia Geral e do Conselho de Administração, com a participação dos demais Diretores;
(c) coordenar e superintender as atividades da Diretoria, convocando e presidindo as suas reuniões;
(d) substituir o Diretor de Relações com Investidores, em suas ausências e impedimentos.

Artigo 18. Compete ao Diretor de Relações com Investidores representar a Companhia perante a CVM e as instituições participantes do mercado financeiro e de capitais, além de fazer cumprir as normas regulamentares aplicáveis à Companhia no tocante aos registros mantidos junto à CVM e administrar a política de relacionamento com investidores, incluindo:

JUCESP
Certifico o registro sob o nº 304.149/20-2 em 13/08/2020 da empresa TRUE SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300444957, protocolado sob o nº 0515435200. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2020 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 139111579. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
13 08 20

(a) prestar informações aos investidores, à CVM e à bolsa de valores ou mercado de balcão organizado em que os valores mobiliários de emissão da Companhia estejam admitidos à negociação; e

(b) manter atualizado o registro de companhia aberta da Companhia perante a CVM, bem como cumprir com as obrigações estabelecidas em Lei e nas normas regulamentares aplicáveis à Companhia.

Artigo 19. Compete ao Diretor de Distribuição da Companhia, entre outras atribuições:

(a) identificar, desenvolver e gerenciar o relacionamento com novos investidores, ofertando e negociando CRA's e CRI's de emissão da Companhia, dentro dos perfis e estratégias previamente acordados com a Companhia;

(b) gerenciar o relacionamento com os atuais investidores dos CRA's e dos CRI's de emissão da Companhia;

(c) cumprir com as todas as obrigações constantes na Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, incluindo as obrigações: (i) constantes sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente, prestando as informações adequadas sobre os CRA's e os CRI's que a Companhia distribua; e (b) de atender a padrões mínimos de informações aos investidores, determinados pela legislação, regulação e autorregulação aplicáveis, visando esclarecer, no mínimo, os riscos relacionados ao investimento;

(d) cumprir com todas as obrigações constantes da Instrução CVM nº 301, de 16 de abril de 1999, incluindo as normas que dispõem sobre a identificação, o cadastro, o registro, as operações, a comunicação, os limites e a responsabilidade administrativa referentes aos crimes de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, devendo desenvolver e adotar procedimentos formais de "conheça seu cliente" (*Know Your Client* - "KYC") compatíveis com o porte, volume de transações, natureza e complexidade dos CRA's e dos CRI's a serem ofertados pela Companhia, com o objetivo de contribuir para o aprimoramento das melhores práticas que dispõem sobre a prevenção aos crimes de lavagem de dinheiro ou ocultação de bens, direitos e valores, buscando o monitoramento contínuo das transações, de modo a o a identificar aquelas que são suspeitas e/ou incompatíveis com o patrimônio e/ou renda de cada investidor;

(e) cumprir com todas as obrigações constantes da Instrução CVM nº 505 de 27 de setembro de 2011, incluindo normas de cadastro de clientes, de conduta e de pagamento e recebimento de valores aplicáveis à intermediação de operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados de valores mobiliários; e

(f) desenvolver política interna de capacitação da equipe envolvida na atividade de distribuição dos CRA's e dos CRI's da Companhia, que preveja, no mínimo: (i) o cumprimento de todas as normas legais e regulamentares aplicáveis; (ii) políticas de

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo
Certifico o registro sob o nº 304.149/20-2 em 13/08/2020 da empresa TRUE SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300444957, protocolado sob o nº 0515435200. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2020 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 139111579. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
13 08 20

investimentos pessoais e de segurança da informação; e (iii) procedimentos aplicados para KYC adequado, bem como às demais normas aplicadas à atividade de distribuição de CRA's e de CRI's; e cumprir com todas as obrigações relacionadas com a distribuição de CRA e de CRI, previstas na Instrução CVM 414/04 e na Instrução CVM 600/18.

Artigo 19-A - Compete ao Diretor de Compliance da Companhia, entre outras atribuições:

(a) fiscalizar e garantir o cumprimento de todas as obrigações constantes na Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, incluindo as obrigações: (i) constantes sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente, prestando as informações adequadas sobre os CRA's e os CRI's que a Companhia distribua; e (ii) de atender a padrões mínimos de informações aos investidores, determinados pela legislação, regulação e autorregulação aplicáveis, visando esclarecer, no mínimo, os riscos relacionados ao investimento;

(b) fiscalizar e garantir o cumprimento de todas as obrigações constantes da Instrução CVM nº 301, de 16 de abril de 1999, incluindo as normas que dispõem sobre a identificação, o cadastro, o registro, as operações, a comunicação, os limites e a responsabilidade administrativa referentes aos crimes de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, devendo desenvolver e adotar procedimentos formais de "conheça seu cliente" (Know Your Client - "KYC") compatíveis com o porte, volume de transações, natureza e complexidade dos CRA's e dos CRI's a serem ofertados pela Companhia, com o objetivo de contribuir para o aprimoramento das melhores práticas que dispõem sobre a prevenção aos crimes de lavagem de dinheiro ou ocultação de bens, direitos e valores, buscando o monitoramento contínuo das transações, de modo a identificar aquelas que são suspeitas e/ou incompatíveis com o patrimônio e/ou renda de cada investidor.

Artigo 20. Compete aos demais Diretores sem designação específica, dar o suporte ao Diretor Presidente, ao Diretor de Relações com Investidores, ao Diretor de Distribuição e ao Diretor de Compliance, bem como exercer a administração do dia-a-dia da Companhia.;

Artigo 21. Observadas as disposições contidas no presente Estatuto Social, a representação da Companhia em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, perante terceiros e repartições públicas federais, estaduais ou municipais, será obrigatoriamente representada:

(a) individualmente pelo Diretor Presidente ou pelo Diretor de Relações com Investidores;

(b) pelo Diretor de Distribuição e/ou Diretor de Compliance, que deverão assinar em conjunto com outro diretor ou com 01 (um) procurador;

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo
Certifico o registro sob o nº 304.149/20-2 em 13/08/2020 da empresa TRUE SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300444957, protocolado sob o nº 0515435200. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2020 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 139111579. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
13 08 20

(c) conjuntamente por quaisquer 02 (dois) diretores da Companhia ou por 01 (um) diretor em conjunto com 01 (um) procurador; e

(d) conjuntamente por quaisquer 02 (dois) procuradores da Companhia, devidamente constituídos em linha com a legislação e regulamentação aplicáveis, bem como o previsto no ES, admitindo-se a representação isolada da Companhia por apenas 1 (um) procurador caso o seu mandato tenha sido aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia.

Parágrafo 1°. As procurações outorgadas em nome da Companhia serão sempre realizadas pelo Diretor Presidente ou pelo Diretor de Relações com Investidores, individualmente, ou por qualquer outro diretor, que deverá assinar em conjunto com outro diretor ou com 01 (um) procurador, devendo especificar os poderes conferidos e ter um prazo máximo de validade de 01 (um) ano, exceto para as procurações outorgadas a advogados para fins judiciais e administrativos, as quais poderão ter prazo superior ou indeterminado e prever o seu substabelecimento, desde que com reserva de iguais poderes.

Parágrafo 2°. Na ausência de determinação de período de validade nas procurações outorgadas pela Companhia, presumir-se-á que as mesmas foram outorgadas pelo prazo de 01 (um) ano.

Parágrafo 3°. As emissões de CRA's e de CRI's, que venham a ter o regime fiduciário instituído com a consequente criação do patrimônio separado, não dependem de qualquer aprovação societária específica, cabendo apenas a assinatura dos diretores e/ou dos procuradores da Companhia, conforme regra de representação constante do caput do Artigo 21 acima.

Artigo 22. São expressamente vedados, sendo nulos e inoperantes em relação à Companhia, os atos de qualquer Diretor, procurador ou funcionário da Companhia que a envolverem em obrigações relativas a negócios ou operações estranhas ao objeto social, tais como fianças, avais, endossos ou quaisquer outras garantias em favor de terceiros, salvo quando expressamente autorizados pela Assembleia Geral de acionistas ou pelo Conselho de Administração, conforme o caso.

Artigo 23. As reuniões da Diretoria serão convocadas por qualquer dos Diretores, sempre que o interesse social assim exigir, sendo as deliberações tomadas por maioria de voto dos presentes, tendo o Diretor Presidente o voto qualificado em caso de empate.

CAPÍTULO V
CONSELHO FISCAL

Certifico o registro sob o nº 304.149/20-2 em 13/08/2020 da empresa TRUE SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300444957, protocolado sob o nº 0515435200. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2020 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 139111579. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
13 08 20

Artigo 24. A Companhia terá um Conselho Fiscal de funcionamento não permanente, que exercerá as atribuições impostas por lei e que somente será instalado mediante solicitação de acionistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das ações com direito a voto ou 5% (cinco por cento) das ações sem direito a voto.

Artigo 25. O Conselho Fiscal, quando instalado, será composto por, no mínimo, 03 (três) e, no máximo, 05 (cinco) membros, e por igual número de suplentes, eleitos pela Assembleia Geral de acionistas, sendo permitida a reeleição, com as atribuições e prazos de mandato previstos em lei.

Parágrafo Único. A Assembleia Geral de acionistas que deliberar sobre a instalação do Conselho Fiscal fixará a remuneração de seus membros.

CAPÍTULO VI
EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 26. O exercício social terá duração de 01 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano, ocasião em que o balanço e as demais demonstrações financeiras deverão ser preparados.

Parágrafo 1º. A Companhia distribuirá como dividendo obrigatório, em cada exercício social, 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, nos termos do art. 202 da Lei 6.404/76.

Parágrafo 2º. O saldo remanescente, depois de atendidas as disposições legais, terá a destinação determinada pela Assembleia Geral de acionistas, observada a legislação aplicável.

Parágrafo 3º. A Companhia poderá, a qualquer tempo, levantar balancetes em cumprimento a requisitos legais ou para atender a interesses societários, inclusive para a distribuição de dividendos intermediários ou antecipados, que, caso distribuídos, poderão ser imputados ao dividendo mínimo obrigatório, acima referido.

Parágrafo 4º. Observadas as disposições legais pertinentes, a Companhia poderá pagar a seus acionistas, por deliberação da Assembleia Geral, juros sobre o capital próprio, os quais poderão ser imputados a título de dividendo obrigatório.

CAPÍTULO VII
DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E EXTINÇÃO

JUCESP
Certifico o registro sob o nº 304.149/20-2 em 13/08/2020 da empresa TRUE SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300444957, protocolado sob o nº 0515435200. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2020 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 139111579. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
13 08 20

Artigo 27. A Companhia entrará em dissolução, liquidação e extinção nos casos previstos em lei, ou em virtude de deliberação da Assembleia Geral, e se extinguirá pelo encerramento da liquidação.

Parágrafo Único. O Conselho de Administração nomeará o liquidante, e as formas e diretrizes que deverão ser seguidas pelo mesmo, fixando, se for o caso, seus honorários.

CAPÍTULO VIII
FORO

Artigo 28. Fica eleito o Foro Central da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia de qualquer outro, por mais especial ou privilegiado que seja, como o único competente a conhecer e julgar qualquer questão ou causa que, direta ou indiretamente, derivem da celebração deste Estatuto Social ou da aplicação de seus preceitos.

CAPÍTULO IX
ITENS DIVERSOS

Artigo 29. A Companhia, em linha com o disposto no artigo 289 da Lei nº 6.404, datada de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, e demais normativos eventualmente aplicáveis, indica que suas publicações obrigatórias são realizadas no Diário Oficial aplicável para sua sede, bem como no jornal Valor Econômico."

--*-*-*

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 304.149/20-2 em 13/08/2020 da empresa TRUE SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300444957, protocolado sob o nº 0515435200. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2020 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 139111579. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
13 08 20

ANEXO B

TERMO DE POSSE DE MEMBRO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Pelo presente termo e na melhor forma de direito, eu, **ARLEY CUSTÓDIO FONSECA**, brasileiro, casado, administrador de empresas, inscrito no CPF/ME sob o nº 307.140.588-07, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Sede da Companhia (abaixo definido), eleito, nesta data, para ocupar o cargo de *Vice-Presidente do Conselho de Administração* da **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00, com sede na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Companhia" e "Sede", respectivamente), com mandato até a realização da Assembleia Geral Ordinária que examinar as demonstrações financeiras relativas ao exercício a se encerrar em 31 de dezembro de 2020, tomo, a partir desta data, posse do cargo para o qual fui eleito, declarando, sob as penas da lei, e em conformidade com a legislação e regulamentação aplicáveis, inclusive o artigo 147, §1º, da Lei nº 6.404, datada de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("LSA"), que não estou impedido de exercer a administração da Companhia por lei geral e/ou especial, nem estou sob os efeitos de condenação que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, ou fui condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública ou a propriedade, declarando, ainda, que possuo reputação ilibada, não ocupo cargo em sociedade empresária que possa ser considerada concorrente com a Companhia e não tenho interesse conflitante com a Companhia.

São Paulo/SP, 30 de abril de 2020.

ARLEY CUSTÓDIO FONSECA

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 304.149/20-2 em 13/08/2020 da empresa TRUE SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300444957, protocolado sob o nº 0515435200. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2020 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 139111579. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

True Securitizadora S.A.

CNPJ nº 12.130.744/0001-00 - Companhia Aberta (anteriormente denominada Ápice Securitizadora S.A.)

Relatório da Administração

Cenário Atual: É uma sociedade anônima, cuja sede social está localizada na cidade de São Paulo – SP. Suas acionistas são a True One Participações S.A. e a Cadencia Participações Ltda. A Companhia tem como principais atividades: (i) securitização de créditos oriundos de operações imobiliárias e securitização de direitos creditórios do agronegócio, assim compreendida a compra, venda e prestação de garantias em créditos hipotecários e imobiliários, bem como em direitos creditórios do agronegócio; (ii) a aquisição de créditos imobiliários, direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários; (iii) a emissão, colocação e distribuição no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs") e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA's"), podendo realizar a emissão e colocação de outros títulos e/ou valores mobiliários; (iv) a prestação de serviços e realização de outros negócios relacionados ao mercado secundário de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio, especialmente à securitização de tais créditos imobiliários e direitos creditórios do agronegócio, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004 e outras disposições legais aplicáveis; (v) a realização de operações de hedge em mercados derivativos visando à cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio. Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que a Companhia, no exercício de 2019, contratou a Grant Thornton Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de revisão das informações trimestrais e auditoria das demonstrações contábeis anuais, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço a Companhia. As demonstrações de cada patrimônio separado da securitizadora são apresentadas de forma individualizada auditada entregues à CVM. A Companhia informa que monitora a propagação do COVID-19; e está tomando todas as medidas necessárias para proteger seus colaboradores e parceiros. Ainda é cedo para aferver quais serão todos os reais impactos na economia o na sociedade de uma maneira geral, mas a Companhia expõe abaixo as medidas que está adotando: a) A Companhia possui a infraestrutura tecnológica necessária para realizar suas atividades rotineiras de maneira remota. Assim, nossos funcionários estão sendo orientados a trabalhar de suas casas, evitando o deslocamento desnecessário e reduzindo o alastramento do vírus. Nossa primeira prioridade é com a saúde das pessoas. b) Nosso Plano de Contingência e Organização nos permitem realocar as atividades a responsabilidades daqueles funcionários que, porventura, venham a contrair o COVID-19. c) Reuniões e grupos de trabalho serão realizados exclusivamente via vídeo-conferências ou telefônicas. No que for possível, as assembleias também serão realizadas normalmente, de forma remota. A True tomou as medidas cabíveis para que a administração dos nossos patrimônios separados não seja impactada, e que nossos parceiros e investidores tenham acesso às informações que estão disponíveis no nosso site (www.truesecuritizadora.com.br). Permanecemos em alerta, tomando todo os cuidados e medidas possíveis para a manutenção da saúde de todos e a continuidade de nossos negócios. A True espera que esse momento seja breve e acredita que indivíduos, empresas e, principalmente, a sociedade brasileira sairão mais fortes dessa crise. **Comentário do Desempenho:** A Companhia concluiu o exercício de 2019 com lucro líquido de R$ 5.073 mil. A Companhia realizou sessenta e nove novas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários no montante de R$ 5.816.912 mil e emitiu sete emissões de Certificados de Recebíveis do Agronegócio no montante de R$ 1.866.260 mil. Apresentamos para apreciação de V.Sas, as informações financeiras desta Companhia, relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 com os dados comparativos de exercício social anterior. Ficamos à disposição dos senhores acionistas para quaisquer esclarecimentos que julgarem necessários.

São Paulo, 20 de março de 2020.

A Administração

Balanços Patrimoniais em 31 de Dezembro de 2019 e 2018 (Em milhares de reais - R$)

ATIVO	Notas	31/12/2019	31/12/2018
Ativo circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	2.585	2.718
Contas a receber	5	182	238
Tributos a recuperar	6	1.574	2.622
Despesas reembolsáveis de operações fiduciárias	7	93	84
Outros ativos	-	-	17
Total do ativo circulante		4.434	5.679
Ativo não circulante			
Direitos de uso sobre imóvel locado	8	347	-
Imobilizado	9	227	121
Intangível	10	9	4
Total do ativo não circulante		583	125
Total do ativo		5.017	5.804

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Notas	31/12/2019	31/12/2018
Passivo circulante			
Fornecedores	-	278	11
Obrigações sociais e trabalhistas	11	938	617
Obrigações fiscais	12	603	416
Dividendos a pagar	17.3	-	1.007
Contas a pagar de operações fiduciárias	13	511	253
Obrigações do contrato de locação	14	177	-
Total do passivo circulante		2.507	2.304
Passivo não circulante			
Obrigações do contrato de locação	14	170	-
Total do passivo não circulante		170	-
Patrimônio líquido			
Capital social	17.1	400	400
Reserva legal	17.2	60	80
Reserva de lucros	-	1.860	3.020
Total do patrimônio líquido		2.340	3.500
Total do passivo e do patrimônio líquido		5.017	5.804

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais - R$)

			Reservas de lucros			
	Notas	Capital social	Legal	Reserva de lucros	Lucros/Prejuízos acumulados	Patrimônio líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2017		400	80	3.281	-	3.761
Dividendos distribuídos	17.3	-	-	(3.281)	-	(3.281)
Dividendos obrigatórios a pagar	17.3	-	-	-	(1.007)	(1.007)
Transferência para reserva de lucros à disposição da Assembleia Geral		-	-	3.020	(3.020)	-
Resultado do exercício		-	-	-	4.027	4.027
Saldos em 31 de dezembro de 2018		400	80	3.020	-	3.500
Dividendos distribuídos	17.3	-	-	(3.020)	(3.213)	(6.233)
Transferência para reserva de lucros à disposição da Assembleia Geral		-	-	1.860	(1.860)	-
Resultado do exercício		-	-	-	5.073	5.073
Saldos em 31 de dezembro de 2019		400	80	1.860	-	2.340

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Demonstrações do Resultado para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2019 e 2018 (Em milhares de reais - R$)

	Notas	31/12/2019	31/12/2018
Receita líquida	18	17.142	14.444
Custo dos serviços prestados	19	(5.509)	(6.816)
Lucro bruto		11.633	7.628
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas administrativas	20	(5.691)	(3.455)
Despesas de comercialização	20	(73)	(107)
Despesas tributárias	20	(68)	(54)
Outras receitas	20	1.604	1.805
Total de (despesas) receitas operacionais		(4.228)	(1.811)
Lucro operacional antes do resultado financeiro		7.405	5.817
Resultado financeiro	21	191	212
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		7.596	6.029
Imposto de renda e contribuição social - corrente	22	(2.523)	(2.002)
Lucro líquido do exercício		5.073	4.027
Quantidade de ações	23	400.000	400.000
Lucro básico por ação - R$		12,68	10,07

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Demonstrações do Resultado Abrangente para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2019 e 2018 (Em milhares de reais - R$)

	31/12/2019	31/12/2018
Lucro líquido do exercício	5.073	4.027
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultado abrangente do exercício	5.073	4.027

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Demonstrações dos Fluxos de Caixa para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2019 e 2018 (Em milhares de reais - R$)

	Notas	31/12/2019	31/12/2018
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Lucro antes dos impostos	-	7.596	6.029
Ajustes para reconciliar o lucro antes dos impostos com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:			
Amortização do direito de uso de imóvel alocado	8	169	-
Depreciação/amortização	9 e 10	48	79
Despesas financeiras (juros sobre obrigações com imóvel alocado)	14	21	-
Redução (aumento) nos ativos operacionais:			
Contas a receber	-	56	(195)
Tributos a recuperar	-	1.048	(4)
Despesas reembolsáveis de operações fiduciárias	-	(9)	(64)
Outros ativos	-	17	(10)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:			
Fornecedores	-	267	4
Obrigações sociais e trabalhistas	-	321	133
Obrigações fiscais	-	(2.336)	(1.739)
Contas a pagar de operações fiduciárias	-	258	141
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais		7.456	4.374
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aquisições de imobilizado e intangível	9 e 10	(159)	(64)
Caixa líquido consumido pelas atividades de investimento		(159)	(64)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Dividendos pagos	17.3	(7.240)	(3.363)
Pagamentos do passivo de arrendamento	14	(190)	-
Caixa líquido consumido nas atividades de financiamento		(7.430)	(3.363)
Aumento (redução) do saldo de caixa e equivalentes de caixa		(133)	947
Saldo de caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4	2.718	1.771
Saldo de caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	4	2.585	2.718
Aumento (redução) do saldo de caixa e equivalentes de caixa		(133)	947

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Demonstrações do Valor Adicionado para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2019 e 2018 (Em milhares de reais - R$)

	31/12/2019	31/12/2018
Receitas	20.001	17.273
Receita de serviços	20.001	17.273
Insumos adquiridos de terceiros		
Custo dos serviços prestados	(5.509)	(6.816)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(2.541)	(1.632)
Valor adicionado bruto	11.851	8.825
Depreciação, amortização de intangível e direito de uso de imóvel locado	(217)	(79)
Valor adicionado líquido produzido	11.634	8.746
Valor adicionado recebido em transferência		
Receitas financeiras, incluindo variação cambial líquida	212	212
Valor adicionado a distribuir	11.846	8.958
Distribuição do valor adicionado		
Pessoal	2.758	1.666
Impostos, taxas e contribuições	3.846	3.080
Aluguéis	169	183
Dividendos	3.213	1.007
Lucro retido	1.860	3.020
Valor adicionado distribuído	11.846	8.958

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis para o Exercício Findo em 31 de Dezembro de 2019

(Valores expressos em milhares de reais exceto quando de outra forma indicado)

1. Informações gerais: A True Securitizadora S.A. ("Companhia"), anteriormente denominada como Ápice Securitizadora S.A., alterou a razão social em Ata de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 28 de dezembro de 2018. É uma sociedade anônima, cuja sede social está localizada na cidade de São Paulo - SP. Suas acionistas são: True One Participações S.A. e Cadência Participações Ltda. A Companhia tem como principais atividades: (i) securitização de créditos oriundos de operações imobiliárias e securitização de direitos creditórios do agronegócio, assim compreendida a compra, venda e prestação de garantias em créditos hipotecários e imobiliários, bem como em direitos creditórios do agronegócio; (ii) a aquisição de créditos imobiliários, direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários; (iii) a emissão, colocação e distribuição no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRAs), podendo realizar a emissão e colocação de outros títulos e/ou valores mobiliários; (iv) a prestação de serviços e realização de outros negócios relacionados ao mercado secundário de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio, especialmente à securitização de tais créditos imobiliários e direitos creditórios do agronegócio, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004 e outras disposições legais aplicáveis; (v) a realização de operações de *hedge* em mercados derivativos visando à cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio. **2. Bases de preparação das demonstrações contábeis: 2.1. Declaração de conformidade:** As demonstrações contábeis da Companhia foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e nos pronunciamentos, nas orientações e nas interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pela CVM. A Administração da Companhia declara e confirma que todas as informações relevantes próprias contidas nas demonstrações contábeis estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas pela Administração da Companhia na sua gestão. As demonstrações contábeis foram aprovadas pela diretoria e sua emissão foi autorizada em 20 de março de 2020. **2.2. Bases de apresentação: 2.2.1. Bases de mensuração:** As demonstrações contábeis foram elaboradas considerando o custo histórico como base de valor, ajustadas quando aplicável para refletir os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de resultado. A Companhia elabora suas demonstrações contábeis, exceto as informações de fluxo de caixa, utilizando a contabilização pelo regime de competência. **2.2.2. Moeda funcional e moeda de apresentação:** A moeda funcional é o Real. As demonstrações contábeis são apresentadas em milhares de reais. Todas as demonstrações contábeis apresentadas foram arredondadas para a unidade de milhar mais próxima, exceto quando indicado de outra forma. **2.2.3. Uso de estimativas e julgamentos:** A preparação das demonstrações contábeis está de acordo com práticas contábeis adotadas no Brasil, due requerem que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Para efetuar as referidas estimativas, a Administração utilizou as melhores informações disponíveis na data da preparação das demonstrações contábeis, bem como a experiência de eventos passados e correntes, considerando ainda pressupostos relativos a eventos futuros. As estimativas e premissas, quando necessárias, são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas respectivamente. **3. Principais práticas contábeis: 3.1. Moeda estrangeira:** No atual contexto operacional, a Companhia não tem transações em moeda estrangeira. **3.2. Caixa e equivalentes de caixa:** Caixas e equivalentes de caixa incluem os montantes de caixa e aplicações financeiras com prazo para resgate de até 90 (noventa) dias da data de aplicação, principalmente em aplicações compromissadas e Certificados de Depósito Bancário (CDBs). As aplicações financeiras são registradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos balanços e não superando o valor de mercado. **3.3. Imobilizado:** Os itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição que inclui gastos que são diretamente atribuíveis à aquisição de um ativo, deduzido de depreciação acumulada e perdas de redução ao valor recuperável (*impairment*) acumuladas. A depreciação é calculada sobre o valor depreciável, que é o custo de um ativo deduzido do valor residual. A depreciação é reconhecida no resultado baseando-se no método linear com relação às vidas úteis estimadas de cada parte de um item do imobilizado, já que este método é o que mais de perto reflete o padrão de consumo de benefícios econômicos futuros incorporados no ativo. A vida útil estimada, os valores residuais e os métodos de depreciação são revisados a cada encerramento de exercício e eventuais ajustes são reconhecidos como mudança de estimativas contábeis. A Administração avalia a cada encerramento de exercício social se há indicação de que um ativo pode ser não recuperável, ou seja, quando o seu valor contábil excede o seu valor recuperável, e se aplicável o valor contábil do ativo é reduzido ao seu valor recuperável e as despesas de depreciação futuras são ajustadas proporcionalmente ao valor contábil revisado e à nova vida útil remanescente. **3.4. Intangível:** Os ativos intangíveis são reconhecidos inicialmente pelo seu custo de aquisição e são subsequentemente mensurados ao custo menos a eventual amortização acumulada e a perda acumulada. O valor amortizável do ativo com vida útil definida deve ser apropriado de forma sistemática ao longo da sua vida útil estimada. A amortização deve ser iniciada a partir do momento em que o ativo estiver disponível para uso, ou seja, quando se encontrar no local e nas condições necessárias para que este possa funcionar como pretende a Companhia. Os ativos intangíveis com vida útil definida são amortizados ao longo dessa vida útil. A Administração apurou que o ativo intangível não está registrado por montante superior ao valor provável de recuperação, fato pelo qual não houve necessidade de efetuar ajustes. **3.5. Outros ativos e passivos:** Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. **3.6. Provisões, ativos e passivos contingentes:** A Administração, ao elaborar suas demonstrações contábeis, efetua a distinção entre: • Provisões que possuem saldos credores que cobrem obrigações presentes legais ou presumidas na data do balanço patrimonial, decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para a entidade cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos; • Passivos contingentes são possíveis obrigações que se originam de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle da Companhia. Incluem as obrigações presentes da entidade, caso não seja provável que uma saída de recursos que incorporem benefícios econômicos será necessária para a sua liquidação; • Ativos contingentes são ativos originados em eventos passados e cuja existência depende, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de eventos além do controle da Companhia. Não são reconhecidos no balanço patrimonial e nem na demonstração do resultado, mas são divulgados nas notas explicativas, exceto quando seja praticamente certo que esses ativos venham a dar origem a um aumento em recursos que incorporem benefícios econômicos. As demonstrações contábeis da Companhia incluem todas as provisões substanciais em relação às quais se considere que seja grande a possibilidade de que a obrigação tenha de ser liquidada, ou seja, que apresente perda provável. De acordo com as normas contábeis, passivos contingentes, ou seja, que apresentem perda possível não devem ser reconhecidos nas demonstrações contábeis, mas divulgadas em notas explicativas. **3.7. Reconhecimento de receitas:** A receita da Companhia é composta pelo *fee* de estruturação das emissões dos Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio, deságios e dos serviços prestados referente à gestão dos recebíveis imobiliários e do agronegócio. As receitas são reconhecidas de acordo com a NBC TG 47 (IFRS 15) - Receita com contratos de clientes, adotada pela Companhia em 1 de janeiro de 2018, estabelecendo um modelo de cinco etapas para determinar a mensuração da receita e quando e como ela será reconhecida. **3.8. Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos:** A provisão para imposto de renda e contribuição social são contabilizadas pelo regime de lucro real e foi constituída à alíquota de 15% para o imposto de renda, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável anual excedente a R$ 240. A contribuição social foi calculada à alíquota de 9% sobre o lucro contábil ajustado. **3.9. Lucro por ação:** O lucro por ação deve ser calculado dividindo-se o lucro do exercício atribuível aos acionistas pela média ponderada de quantidade de ações em circulação durante o exercício. Não existe diferença entre o lucro por ação básico e o diluído. **3.10. Demonstração do valor adicionado (DVA):** Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado período e é apresentada pela Companhia, conforme requerido pela legislação societária brasileira para companhias abertas. A demonstração do valor adicionado foi preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações contábeis e seguindo as disposições contidas no CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. **3.11. Demonstração dos Fluxos de Caixa (DFC):** As demonstrações dos fluxos de caixa são preparadas e apresentadas pelo método indireto de acordo com o Pronunciamento Contábil CPC 03 "Demonstração dos fluxos de caixa", emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC). **3.12. Novas normas, alterações e interpretações:** O *International Accounting Standards Board* (IASB) publicou ou alterou os seguintes pronunciamentos, orientações ou interpretações contábeis: **3.12.1. Em vigor para exer-**

impresa oficial
GOVERNO DO ESTADO
documento assinado digitalmente

JUCESP
Certifico o registro sob o nº 304.149/20-2 em 13/08/2020 da empresa TRUE SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300444957, protocolado sob o nº 0515435200. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2020 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 139111579. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis para o Exercício Findo em 31 de Dezembro de 2019 (Valores expressos em milhares de reais exceto quando de outra forma indicado)

cícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2019: • IFRS 16/CPC 06(R2) - Leasing: Estabeleceu novos padrões de contabilização de arrendamento mercantil. Com essa nova norma, os arrendatários passam a ter que reconhecer o passivo dos pagamentos futuros e o direito de uso do ativo arrendado para praticamente todos os contratos de arrendamento mercantil, incluindo os operacionais, podendo ficar fora do escopo dessa nova norma determinados contratos de curto prazo ou de pequenos montantes. Os critérios de reconhecimento e mensuração dos arrendamentos nas demonstrações contábeis dos arrendadores ficam substancialmente mantidos. O IFRS 16 substitui a IAS 17 - Operações de Arrendamento Mercantil e correspondentes interpretações, no Brasil essas alterações foram tratadas com revisão do CPC 06. A adoção do CPC 06 (R2) impactou o contrato de aluguel do escritório da matriz, situado em São Paulo - SP. O contrato possui vigência de 3 anos com vencimento previsto para 30/11/2021, deste forma, os impactos contabilizados a partir de 1º de janeiro de 2019 são: (i) reconhecimento do ativo de direito de uso; e (ii) reconhecimento passivo de arrendamento segregado entre circulante e não circulante. Não houve impactos relevantes no resultado da Companhia. Conforme facultado pelo CPC 06 (R2), a Companhia optou por aplicar o pronunciamento utilizando o critério de abordagem cumulativa com o direito de uso igual ao passivo de arrendamento com os expedientes práticos aplicáveis. Portanto, a Companhia reconheceu o ativo de direito de uso na data da aplicação inicial para o arrendamento anteriormente classificado como arrendamento operacional, utilizando o CPC 06 (IAS 17), com base no seu valor contábil das parcelas remanescentes do contrato em 1º de janeiro de 2019 descontado a valor presente utilizando a taxa incremental sobre empréstimo do arrendatário na data da aplicação inicial. Demonstramos abaixo o efeito da adoção do IFRS 16/CPC 06 (R2) na data de 1º de janeiro de 2019, com base nos critérios mencionados anteriormente.

	Saldo original em 01/01/2019	Ajustes de Adoção CPC 06 (R2)	Saldo ajustado em 01/01/2019
Ativo circulante			
Total do ativo circulante	5.679	-	5.679
Ativo não circulante			
Direitos de uso sobre imóvel locado	-	516	516
Imobilizado	121	-	121
Intangível	4	-	4
Total do ativo não circulante	125	516	641
Total do ativo	5.804	516	6.320
Passivo circulante			
Passivo de arrendamento	-	169	169
Outros passivos circulantes	2.304	-	2.304
Total do passivo circulante	2.304	169	2.473
Passivo não circulante			
Passivo de arrendamento	-	347	347
Total do passivo não circulante	-	347	347
Patrimônio líquido			
Total do patrimônio líquido	3.500	-	3.500
Total do passivo e patrimônio líquido	5.804	516	6.320

3.12.2 Na data de autorização destas demonstrações contábeis, a Companhia não adotou as IFRSs novas e revisadas a seguir, já emitidas e ainda não aplicáveis:

IFRS 17	Contratos de Seguros
Alterações ao IFRS 9	Características de Pagamento Antecipado com Compensação Negativa
Alterações ao IAS 28	Investimentos de Longo Prazo em Coligadas e Joint Ventures
Melhorias anuais ao ciclo de IFRSs 2015-2017	Alterações ao IFRS 3 – "Combinações de Negócios", IFRS 11 – "Negócios em Conjunto", IAS 12 – "Impostos sobre a Renda" e IAS 23 – "Custos de Empréstimos"
Alterações ao IAS 19 – "Plano de Benefícios Definidos"	Alteração, redução ou liquidação de plano
IFRIC 23	"Incerteza sobre o Tratamento do Imposto de Renda"

A Administração da Companhia não espera que a adoção das normas listadas acima tenha um impacto relevante sobre as demonstrações contábeis da Companhia em períodos futuros.

3.12.3. Instrução CVM nº 600 - Regime dos certificados de recebíveis do agronegócio e recebíveis imobiliários: Essa instrução, dentre outras disposições, visa regulamentar e padronizar a divulgação das demonstrações contábeis relacionadas a securitização de recebíveis do agronegócio e recebíveis imobiliários, cuja vigência inicia-se 90 dias a partir da publicação da instrução, que ocorreu em 1º de agosto de 2018. Em decorrência dessa nova instrução, a Companhia deixou de apresentar nas demonstrações contábeis a informação suplementar das demonstrações contábeis fiduciárias, que vinham sendo apresentadas nas notas explicativas até 30 de setembro de 2018, uma vez que as demonstrações de cada patrimônio separado da securitizadora serão, agora, com o advento deste novo normativo da CVM, feitas de forma individualizada em documento apartado destas notas explicativas. As demonstrações individuais de cada patrimônio separado da securitizadora são disponibilizadas ao público na página da Companhia disponível na rede mundial de computadores e entregues à CVM na data em que forem colocadas à disposição do público, o que não deve ultrapassar 03 meses (90 dias) do encerramento do exercício social de cada patrimônio separado, acompanhadas de Relatório do auditor independente. Conforme estabelecido pela Instrução CVM nº 600, a data do encerramento do exercício de cada patrimônio separado, para fins de elaboração das demonstrações individuais, deve ser 31 de março, 30 de junho, 30 de setembro ou 31 de dezembro de cada ano. **4. Caixa e equivalentes de caixa:** Nas demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2019 e nas demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2018, o caixa e equivalentes de caixa, conforme registrado na demonstração dos fluxos de caixa, pode ser conciliado com os respectivos itens do balanço patrimonial, como demonstrado a seguir:

	31/12/2019	31/12/2018
Bancos	276	276
CDB (a)	2.309	2.440
Total	2.585	2.718

(a) As aplicações financeiras referem-se a operações de renda fixa, pós-fixadas, indexadas a uma média de 61% dos Certificados de Depósitos Interbancários (CDIs), em operações chamadas Certificados de Depósitos Bancários (CDIs) na qual o banco vende títulos de sua emissão e se compromete a dar liquidez diária, a qualquer momento, fazendo com que o seu valor contábil seja equivalente ao de mercado. **5. Contas a receber:** Em 31 de dezembro de 2019, o saldo de contas a receber é R$ 182 (R$ 238 em 31 de dezembro de 2018) e refere-se a prestações de serviços de gestão e de estruturação. Não há provisão para perda estimada com créditos de liquidação duvidosa constituída face à ausência de histórico de perdas de faturas emitidas relativas a esses tipos de serviços.

6. Tributos a recuperar	31/12/2019	31/12/2018
Impostos retidos em prestações de serviços	42	38
Antecipações e pagamentos de imposto de renda e de contribuição social próprio exercício	226	756
Saldo credor de impostos recolhidos em exercícios anteriores	1.304	1.828
Total	1.574	2.622

7. Despesas reembolsáveis de operações fiduciárias	31/12/2019	31/12/2018
Despesas reembolsáveis de operações fiduciárias	93	84
Total	93	84

Despesas reembolsáveis referem-se a valores pagos com caixa da Companhia relacionados com as operações de Certificado de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio que serão reembolsados pelas partes das referidas operações. **8. Direitos de uso sobre imóvel locado:** Em cumprimento ao CPC 06 descrito na nota 3.12.1, a Companhia registrou o direito de uso de imóvel, com base no contrato de locação de seu escritório, cujo vencimento é previsto para 30/11/2021. A metodologia para o registro do valor justo do referido direito levou em consideração a taxa média de mercado para a remuneração de locação para imóveis similares, e aplicou sobre o fluxo de caixa previsto para pagamento das parcelas de locação. Partindo do valor justo, passou a registrar a referida taxa calculada sobre o valor justo inicial como juros contabilizados como despesa financeira, e a diferença como amortização dos alugueis. Em face da adoção do referido normativo, não houve impacto relevante sobre a demonstração de resultados da Companhia. A movimentação do direito de uso sobre imóvel locado para as demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2019 é como segue:

Descrição	31/12/2018	Adições	Amortização	31/12/2019
Direitos de uso sobre imóvel locado	-	516	(169)	347
Total	-	516	(169)	347

9. Imobilizado	% - Taxa de depreciação	31/12/2019 Imobilizado Líquido	31/12/2018 Imobilizado Líquido
Equipamentos de informática	20%	131	69
Instalações e benfeitorias	25%	48	16
Móveis e utensílios	10%	48	36
Total		227	121

A movimentação do imobilizado para as demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2019 é como segue:

Descrição	31/12/ 2018	Adições	Baixas	Depreciação	31/12/ 2019
Equipamentos de informática	69	91	-	(29)	131
Instalações e benfeitorias	16	42	-	(10)	48
Móveis e utensílios	36	19	-	(7)	48
Total	121	152	-	(46)	227

10. Intangível	% - Taxa de amortização	31/12/2019 Intangível Líquido	31/12/2018 Intangível Líquido
Equipamentos de informática	20%	9	4
Total		9	4

A movimentação do intangível para as informações contábeis de 31 de dezembro de 2019 é como segue:

Descrição	31/12/ 2018	Adições	Baixas	Amortização	31/12/ 2019
Sistemas para processamento de dados	4	7	-	(2)	9
Total	4	7	-	(2)	9

11. Obrigações sociais e trabalhistas	31/12/2019	31/12/2018
Gratificação/ Prêmio	560	365
Provisão de férias	261	191
INSS e FGTS	82	38
Outros (*)	35	23
Total	938	617

(*) A rubrica outros é composta pelo saldo a pagar de imposto de renda incidente sobre os salários.

12. Obrigações fiscais	31/12/2019	31/12/2018
Impostos e contribuições sobre o lucro	431	296
Impostos e contribuições a recolher	172	120
Total	603	416

13. Contas a pagar de operações fiduciárias: São obrigações a pagar relacionados com as operações fiduciárias dos Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio emitidas pela Companhia.

14. Obrigações do contrato de locação

Descrição	01/01/ 2019	Juros	Pagamentos	31/12/ 2019
Obrigações do contrato de locação	516	21	(190)	347
Total	516	21	(190)	347
Passivo circulante				177
Passivo não circulante				170
Total				347

15. Partes relacionadas: No decorrer do exercício findo em 31 de dezembro de 2019, a Companhia emitiu a série 219 de Certificado de Recebíveis Imobiliários e o serviço de assessoria e consultoria para esta emissão foi realizado pela Crescendo Participações LTDA. no valor de R$ 2.000. O valor referente a essa consultoria foi contabilizado na linha de "Custo dos serviços prestados" na demonstração do resultado da Companhia. **16. Remuneração dos administradores:** Os diretores da Companhia recebem remuneração mensal no valor de R$ 6. **17. Patrimônio líquido: 17.1. Capital social:** O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018 é de R$ 400, dividido em 400.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. **17.2. Reserva legal:** A reserva legal da Companhia tem saldo de R$ 80 e está no limite previsto no artigo 193 da Lei nº 6.404/76 em que a reserva não pode exceder 20% do capital social. **17.3. Dividendos:** Aos acionistas é garantido estatutariamente um dividendo mínimo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do exercício nos termos da Lei das Sociedades por Ações, apurado de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. Em 30 de abril de 2019, em Assembleia Geral Ordinária, foi aprovado o pagamento da dividendos no montante de R$ 2.000, dos quais R$ 1.007 encontravam-se provisionados em dividendos mínimos obrigatórios em 31 de dezembro de 2018. Em adição, na mesma reunião foi aprovada a distribuição do saldo remanescente da reserva de lucros de 2018 no montante de R$ 2.027, distribuídos no decorrer do exercício. No decorrer no exercício de 2019, a Companhia pagou dividendos no valor de R$ 3.213 aos seus acionistas, com base em saldos intermediários de 2019.

18. Receita líquida	31/12/2019	31/12/2018
Fee de Estruturação	6.783	3.427
Gestão	6.558	4.869
Deságio	5.056	7.172
(-) Tributos	(1.255)	(1.024)
Receita líquida	17.142	14.444

A receita da Companhia é constituída de fee de estruturação das operações de securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio e dos serviços prestados referente à gestão dos recebíveis imobiliários e do agronegócio.

19. Custo dos serviços prestados	31/12/2019	31/12/2018
Custos relacionados as operações	(4.588)	(6.471)
Sistemas	(50)	(47)
Taxa Cetip	(140)	(108)
Rating	(23)	(88)
Outros custos*	(708)	(102)
Total	(5.509)	(6.816)

*Agente fiduciário e agente custodiante

20. Despesas por natureza: A Companhia optou por apresentar a demonstração do resultado por função. Conforme requerido pelo CPC, o detalhamento por natureza está apresentado a seguir:

	31/12/2019	31/12/2018
Despesas com pessoal	(3.200)	(1.923)
Despesas com encargos trabalhistas	(662)	(433)
Despesas com serviços de terceiros	(1.413)	(752)
Despesas com anúncios, patrocínios e publicações	(73)	(107)
Despesas com informática e telecomunicações	(230)	(128)
Despesas com impostos	(68)	(54)
Despesas de depreciação e amortização	(48)	(79)
Outras despesas administrativas	(138)	(102)
Outras receitas e despesas (i)	1.904	1.805
Total	(4.228)	(1.811)
Classificadas como		
Despesas administrativas	(5.691)	(3.455)
Despesas de comercialização	(73)	(107)
Despesas tributárias	(68)	(54)
Outras receitas	1.604	1.805
Total	(4.228)	(1.811)

(i) Refere-se ao ganho com imposto de renda retido na fonte de aplicações financeiras das operações fiduciárias.

21. Resultado financeiro	31/12/2019	31/12/2018
Rendimento de aplicação financeira	101	59
Variação monetária	111	153
Juros das obrigações do contrato de locação	(21)	-
Total	191	212

22. Imposto de renda e contribuição social: a) Composição das despesas de Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL):

	31/12/2019	31/12/2018
IRPJ - corrente	(1.839)	(1.459)
CSLL - corrente	(684)	(583)
Total corrente	(2.523)	(2.002)

b) Reconciliação da taxa efetiva de IRPJ e CSLL

	31/12/2019	31/12/2018
Resultado do exercício antes dos impostos	7.596	6.029
Exclusões	-	-
Adições	8	-
Base de cálculo para IRPJ	7.604	6.029

...continuação	31/12/2019	31/12/2018
Alíquota de 15%	(1.141)	(904)
Base de cálculo alíquota adicional	7.364	5.789
Alíquota adicional 10%	(736)	(579)
Total do IRPJ	(1.877)	(1.483)
Utilização de incentivos fiscais	38	24
IRPJ líquido	(1.839)	(1.459)
Base de cálculo para CSLL	7.604	6.029
Alíquota 9%	(684)	(543)
Total de IRPJ e CSLL	(2.523)	(2.002)

23. Lucro por ação	31/12/2019	31/12/2018
Lucro do exercício atribuível aos acionistas	5.073	4.027
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro	400.000	400.000
Lucro por ação - em reais	12,68	10,07

24. Instrumentos financeiros: Em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018, a Companhia não possuía operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos. **24.1. Critérios, premissas e limitações utilizados na apuração dos valores de mercado: Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras:** Os instrumentos financeiros utilizados pela Companhia são aplicações financeiras CDB DI e CDB Plus que são títulos de renda fixa emitidos por banco de primeira linha e consideradas como expostas a baixo risco. Esses instrumentos são classificados como ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado. Na mensuração subsequente são classificados na mesma categoria. Por se tratar de um instrumento com liquidez diária e recompra garantida na taxa pactuada na aplicação, os saldos das aplicações financeiras refletem o seu valor justo nas datas de avaliação. **24.2. Considerações iniciais:** A Companhia adota uma política conservadora no gerenciamento dos seus riscos. A referida política é aplicada com adoção de procedimentos que captem todas as suas áreas críticas, garantindo que os negócios estejam em conformidade com as propostas acordadas. Em resumo, a Companhia possui algumas etapas a serem evidenciadas na formalização de novas operações: (i) prospecção de novos negócios; (ii) análise detalhada da proposta levantando questionamentos e análise de crédito preliminar para seguir para próximas etapas; (iii) avaliação pelo Comitê de Operações; (iv) negociação final com o cliente; (v) auditoria financeira e jurídica e uma vez que todas as condições anteriores tenham sido cumpridas por fim a etapa; (vi) efetivação do negócio. **24.3. Gestão de capital:** A Companhia administra seu capital para garantir que possa continuar com suas atividades rotineiras utilizando capital próprio ou reinvestindo os resultados obtidos pela Companhia. Eventualmente o capital da Companhia poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Companhia pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Atualmente, a Companhia não se utiliza de quaisquer fontes de financiamento para capital de giro ou para investimentos em ativos e informa que possui recursos para honrar seus compromissos operacionais. **24.4. Exposição a risco de taxas de juros:** A Companhia esclarece que não está diretamente sujeita a riscos relevantes de taxas de juros. **24.5. Gestão de risco de mercado:** A Companhia esclarece que não está diretamente sujeita a riscos relevantes de mercado. **24.6. Gestão de risco de liquidez:** A Companhia gerencia o risco de liquidez, utilizando capital próprio ou pelo reinvestimento dos resultados obtidos pela própria Companhia. A Companhia informa que possui liquidez para honrar seus compromissos financeiros. **24.7. Risco de crédito:** A Companhia não está sujeita a riscos relevantes de crédito. **24.8. Risco operacional:** São riscos relacionados à possibilidade de ocorrência na perda não prevista de uso inadequado de sistemas, dos mecanismos de controle, erros humanos e falhas nas estruturas das operações. Com a finalidade de mitigar os erros citados acima, a Companhia busca planejar, organizar, direcionar e controlar as atividades executadas por seus funcionários e prepostos no sentido de minimizar os efeitos dos riscos aos quais a Companhia está sujeita nos serviços que presta. Para tanto, estabelecesu um conjunto de normas e procedimentos que tem como objetivo reduzir ao mínimo os efeitos das perdas acidentais, enfocando o tratamento aos riscos que possam causar danos a Companhia, ao meio ambiente, a sociedade, aos concorrentes e aos demais participantes do mercado. O ganho da Companhia provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para organização, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Os riscos operacionais também podem estar relacionados com a perda de membros da equipe operacional da Companhia e/ou à sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Companhia. A Companhia desenvolveu um conjunto de normas relacionadas às Políticas de Recursos Humanos e de Benefícios de modo a garantir a manutenção da Companhia de profissionais qualificados. Adicionalmente, a Companhia, tendo como finalidade atender ao seu objeto social, contrata prestadores de serviços terceirizados para execução de diversas atividades: assessores jurídicos, agentes fiduciários, empresas prestadoras de serviços de auditoria e cobrança de créditos pulverizados, agências classificadoras de risco, banco liquidante, coordenador líder para distribuir os Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio, entre outros. A Companhia avalia os riscos relacionados a seus fornecedores de serviços com base em histórico profissional e relacionamento com mercado, além de pesquisar referências e restrições. Adicionalmente, a Companhia atua com a diversificação na contratação de seus fornecedores igualmente reconhecidos no mercado de modo a reduzir a dependência em relação aos prestadores de serviço em caso de falência dos mesmos e ou alteração relevante da tabela de preços. No entanto, caso a Companhia não consiga implementar sua estratégia de diversificação dos prestadores de serviço, a Companhia poderá ficar dependente de determinados fornecedores específicos, o que pode afetar os seus resultados. **25. Valor justo dos instrumentos financeiros:** Os instrumentos financeiros da Companhia no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 estão compatíveis com os valores praticados pelo mercado nesta data. Os referidos instrumentos são administrados por meio de estratégias operacionais que visam obter liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste no monitoramento contínuo das taxas acordadas em relação aquelas vigentes no mercado e na confirmação de que seus investimentos financeiros de curto prazo estão sendo adequadamente marcados a mercado pelas instituições que administramos. A Companhia não possui investimentos de alto risco que são especulativos como derivativos. A determinação dos valores estimados nas realizações de ativos e passivos financeiros é baseada em informações disponíveis no mercado e com metodologia e critério de avaliação adequadas. No entanto, é necessário que a Companhia utilize julgamentos para interpretar dados de mercado e estimar valores de realização mais adequados. **26.10. Análise de sensibilidade:** A Companhia não apresentou análise de sensibilidade para ativos e passivos financeiros e não está diretamente sujeita a riscos relevantes de mercado. **25. Transações que não afetam o caixa:** As seguintes transações ocorridas durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018 não afetaram o caixa:

	31/12/2019	31/12/2018
Contabilização inicial CPC 06 (R2) (*)	347	-
	347	-

(*) Refere-se à contabilização referente ao CPC-06, conforme descrito na nota 3.12.1. A companhia registrou o direito de uso de imóvel, com base no contrato de locação de seu escritório, cujo vencimento é previsto para 30/11/2021. O valor descrito está líquido dos pagamentos.

26. Eventos subsequentes: Em 10 de março de 2020, a Comissão de Valores Mobiliários emitiu o Ofício-Circular CVM/SNC/SEP/nº 02/2020 orientado as Companhias e seus Auditores Independentes a considerarem cuidadosamente os impactos do COVID-19 em seus negócios e os riscos e incertezas aos quais as companhias estão expostas, em especial como eventos subsequentes para as companhias que encerram o exercício em 31 de dezembro de 2019. O efeito do COVID-19 ainda é incerto, porém, a Companhia informa que possui infraestrutura financeira e tecnológica para realizar suas atividades, está monitorando a propagação do vírus e tomando as medidas necessárias para dar continuidade ao negócio. A Administração da Companhia não exclui a possibilidade de que em um cenário de avanço do vírus, especialmente no Brasil, poderão ser verificados efeitos adversos nos negócios e eventuais impactos contábeis, sobretudo nas demonstrações financeiras dos patrimônios separados que poderão ser afetados e seguirá atenta e diligente a toda e qualquer informação ou evento relacionado ao COVID-19, de forma a deixar seus acionistas e o mercado em geral informados acerca de mudanças de avaliação ou outros fatores que tragam efeitos relevantes para os negócios.

A DIRETORIA

Sérgio Ferraz dos Santos - Contador - CRC "SP 179881/O-5

impresaoficial GOVERNO DO ESTADO documento assinado digitalmente

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 304.149/20-2 em 13/08/2020 da empresa TRUE SECURITIZADORA S.A , NIRE nº 35300444957, protocolado sob o nº 0515435200. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2020 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 139111579. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

...continuação

Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Contábeis

Aos Acionistas e Administradores da
True Securitizadora S.A. - São Paulo – SP

Opinião: Examinamos as demonstrações contábeis da True Securitizadora S.A. (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis. Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e o seu fluxo de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. **Base para opinião:** Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no código de ética profissional do contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com estas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião. **Principais assuntos de auditoria:** Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Estes assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação da nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos opinião separada sobre esses assuntos. **Receita de serviços prestados: Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA:** Conforme descrito nas Notas Explicativas nº 3.7 e 18, a receita da Companhia é oriunda de honorários "fees" de estruturação das emissões dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI's) e Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA's), deságios e dos serviços prestados referente à gestão dos recebíveis imobiliários e do agronegócio. Esta tema foi novamente considerado como uma área significativa dado ao tempo envolvido na análise das operações, leitura de contratos entre outros aspectos. **Como o assunto foi tratado na auditoria das demonstrações contábeis:** Nossos procedimentos de auditoria incluíram a análise e revisão dos contratos e das liquidações financeiras referentes às emissões e das estruturações ocorridas durante o exercício de 2019, que geraram receita com deságios e de fees de estruturação e, a análise de determinados contratos para validação dos honorários de administração mensal, que são cobrados dos emissores para a gestão dos CRIs e CRAs, dentre outros aspectos. Como parte dos procedimentos de auditoria, realizamos procedimentos de revisão analítica da receita de administração mensal por emissão de certificado, visando identificar oscilações e/ou variações fora da expectativa das operações com emissões da Companhia, que pudessem resultar em receitas não reconhecidas e/ou reconhecidas por valores incorretos ou fora de sua competência. Com base nos procedimentos de auditoria efetuados e nas evidências de auditoria obtidas que suportam os nossos testes, consideramos que as receitas reconhecida pela Companhia são aceitáveis, no contexto das demonstrações contábeis tomadas como um todo. **Outros assuntos: Demonstração do Valor Adicionado:** A Demonstração do Valor Adicionado (DVA) referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, elaborada sob a responsabilidade da Administração da Companhia, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas e apresentadas como informação suplementar para os demais tipos de sociedade, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da Companhia. Para a formação da nossa opinião, avaliamos se essa demonstração está conciliada com as demonstrações contábeis e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo está de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 – Demonstração do valor adicionado. Em nossa opinião, essa demonstração do valor adicionado foi adequadamente elaborada, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações contábeis tomadas em conjunto. **Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis e o relatório do auditor:** A Administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório de Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório. Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com o nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no relatório da Administração, somos requeridos a comunicar este fato. Não temos nada a relatar a este respeito. **Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis:** A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis. **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis:** Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estejam livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis. Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso: • Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais; • Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia; • Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração; • Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional; • Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada. Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos. Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que podem afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas. Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos estes assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que a lei ou o regulamento tenha proibido a divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 20 de março de 2020

Grant Thornton

Grant Thornton	
Auditores Independentes	Régis Eduardo Baptista dos Santos
CRC 2SP-025.583/O-1	CT CRC 1SP-255.954/O-0

Diagnósticos da América S.A.

Companhia Aberta - CNPJ/ME nº 61.486.650/0001-83 - NIRE 35.300.172.507

Ata de Reunião do Conselho de Administração Realizada em 23 de Março de 2020

Data, Hora e Local: 23/03/2020, às 10h, na sede social da Diagnósticos da América S.A. ("Companhia"), localizada na Avenida Juruá 434, Alphaville, Barueri/SP. Convocação: Dispensada a convocação, em virtude da presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia, na forma do artigo 19, parágrafo 4º, do Estatuto Social da Companhia. Presença: Presente a totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia. O Presidente indicou o Sr. Marcio Alves Sanjar para secretariar a presente reunião com a expressa aquiescência de todos os presentes. Mesa: Romeu Côrtes Domingues, Presidente; Marcio Alves Sanjar, Secretário. Ordem do Dia: (i) De acordo com o disposto no artigo 20, inciso XXII, do Estatuto Social da Companhia, examinar, discutir e deliberar sobre a captação de recursos mediante a realização, pela Companhia, da 6ª emissão de notas promissórias comerciais, em 4 séries, nos termos do Decreto nº 2.044/08, do Decreto nº 57.663/66, que aprovou a Lei Uniforme sobre Letras de Câmbio e Notas Promissórias, e da Instrução da Comissão da Valores Mobiliários ("CVM") nº 566/16, conforme alterada, no montante total de R$650.000.000,00, na Data de Emissão (conforme definido abaixo) ("Notas Comerciais" e "Emissão"), que serão objeto de oferta pública de distribuição com esforços restritos, nos termos da Lei nº 6.385/76, conforme alterada ("Lei do Mercado de Valores Mobiliários"), da Instrução da CVM nº 476/09, conforme alterada ("Instrução CVM 476"), e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta"). (ii) Deliberar sobre a autorização à Diretoria da Companhia para: (i) celebrar, efetivar e negociar todos os termos e condições relacionados às deliberações para a Emissão e a Oferta, inclusive para celebrar todos e quaisquer atas, livros, procurações, notificações, comunicações, requerimentos, formulários, instrumentos, contratos, anexos, documentos e seus eventuais aditamentos relacionados à Emissão e à Oferta e praticar todos os atos necessários ou convenientes à realização da Emissão e da Oferta; e (ii) contratar (a) instituição(ões) financeira(s) integrante(s) do sistema de distribuição de valores mobiliários para intermediar a Oferta ("Coordenador(es)"); e (b) os demais prestadores de serviços para a Emissão e a Oferta, incluindo agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), instituição prestadora de serviços de custódia das Notas Comerciais ("Custodiante"), instituição prestadora de serviços de banco mandatário das Notas Comerciais ("Banco Mandatário") e assessores legais, entre outros, podendo, para tanto, negociar e assinar os respectivos contratos e fixar-lhes os honorários. (iii) Ratificar todos os atos já praticados relacionados às deliberações acima. Deliberações: Após exame e discussão das matérias constantes da ordem do dia, os membros do Conselho de Administração da Companhia decidiram, por unanimidade e sem ressalvas: (i): Aprovar a captação de recursos mediante a Emissão e a Oferta, com as seguintes características e condições principais: I. *Destinação dos Recursos.* Os recursos líquidos obtidos pela Companhia com a Emissão serão integralmente utilizados no âmbito dos negócios de gestão ordinária da Companhia, para reforço de seu capital de giro. II. *Colocação.* As Notas Comerciais serão objeto de oferta pública de distribuição com esforços restritos, nos termos da Lei do Mercado de Valores Mobiliários, da Instrução CVM 476 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e do contrato de distribuição das Notas Comerciais ("Contrato de Distribuição"), com a intermediação do(s) Coordenador(es), sob o regime de garantia firme de colocação com relação à totalidade das Notas Comerciais ("Garantia Firme"). O público alvo das Notas Comerciais serão os investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 9º - A da Instrução da CVM nº 539/13, conforme alterada ("investidores Profissionais"). Não será admitida a distribuição parcial no âmbito da Oferta. III. *Prazo de Subscrição.* Respeitado o atendimento dos requisitos a serem previstos nas cártulas das Notas Comerciais, as Notas Comerciais serão subscritas, a qualquer tempo, a partir da data de início de distribuição da Oferta, observado o disposto nos artigos 7º-A e 8º, §2º, da Instrução CVM 476, limitado à data limite da Garantia Firme, prevista no Contrato de Distribuição. IV. *Forma de Subscrição e de Integralização e Preço de Integralização.* As Notas Comerciais serão subscritas e integralizadas por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 ("B3" significa B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ou B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Segmento CETIP UTVM, conforme aplicável), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3, por, no máximo, 50 Investidores Profissionais, à vista, na Data de Emissão, e em moeda corrente nacional, pelo Valor Nominal Unitário (conforme definido abaixo). Concomitantemente à liquidação, as Notas Comerciais serão depositadas em nome dos respectivos titulares ("Titulares") no Sistema de Custódia Eletrônica da B3. V. *Negociação.* As Notas Comerciais serão depositadas para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente por meio da B3 e as Notas Comerciais custodiadas eletronicamente na B3. Enquanto objeto de depósito na B3, a circulação das Notas Comerciais se operará pelos registros escriturais efetuados nas contas de depósito mantidas junto à B3, que endossará, sem garantia, as cártulas das Notas Comerciais aos credores definitivos, por ocasião da extinção do depósito centralizado, com exceção da extinção das Notas Comerciais liquidadas por meio da B3. As Notas Comerciais somente poderão ser negociadas em mercado de balcão organizado depois de decorridos 90 dias contados da data de subscrição ou aquisição pelo investidor, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM 476, exceto pelo lote de Notas Comerciais objeto da Garantia Firme, observado, na negociação subsequente, os limites e condições previstos nos artigos 2º e 3º da Instrução CVM 476, observado, ainda, o cumprimento, pela Companhia, das obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM 476. VI. *Número da Emissão.* As Notas Comerciais representam a 6ª emissão de notas promissórias comerciais da Companhia. VII. *Valor Total da Emissão.* O valor total da Emissão será de R$650.000.000,00, na Data de Emissão, observado o disposto no inciso X abaixo. VIII. *Quantidade de Notas Comerciais.* Serão emitidas 130 Notas Comerciais, observado o disposto no inciso X abaixo. IX. *Valor Nominal Unitário.* As Notas Comerciais terão valor nominal unitário de R$5.000.000,00, na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário"). X. *Séries.* A Emissão será realizada em 4 séries, sendo: (a) 4 (quatro) Notas Comerciais da primeira série, no valor total de R$20.000.000,00, na Data de Emissão ("Notas Comerciais da Primeira Série"); (b) 4 (quatro) Notas Comerciais da segunda série, no valor total de R$20.000.000,00, na Data de Emissão ("Notas Comerciais da Segunda Série"); (c) 4 Notas Comerciais da terceira série, no valor total de R$20.000.000,00, na Data de Emissão ("Notas Comerciais da Terceira Série"); e (d) 118 Notas Comerciais da quarta série, no valor total de R$590.000.000,00, na Data de Emissão ("Notas Comerciais da Quarta Série"). XI. *Forma e Comprovação de Titularidade.* As Notas Comerciais serão emitidas sob a forma cartular, e ficarão custodiadas no Custodiante, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será comprovada pela posse da cártula, sendo sua circulação por endosso em preto, sem garantia, de mera transferência de titularidade, observado o disposto no inciso V acima, e, adicionalmente, com relação às Notas Comerciais que estiverem depositadas eletronicamente na B3, será comprovada pelo extrato expedido pela B3 em nome do Titular. XII. *Existência de Garantias.* As Notas Comerciais não terão garantias ou preferência. XIII. *Data de Emissão.* A data de emissão das Notas Comerciais corresponderá à data da efetiva subscrição e integralização das Notas Comerciais a ser estabelecida nas cártulas das Notas Comerciais ("Data de Emissão"). XIV. *Prazo e Data de Vencimento.* Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Notas Comerciais ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, nos termos a serem previstos nas Notas Comerciais, o prazo: (a) das Notas Comerciais da Primeira Série será de até 185 dias contados da Data de Emissão ("Data de Vencimento da Primeira Série"); (b) das Notas Comerciais da Segunda Série será de até 370 dias contados da Data de Emissão ("Data de Vencimento da Segunda Série"); (c) das Notas Comerciais da Terceira Série será de até 550 dias contados da Data de Emissão ("Data de Vencimento da Terceira Série"); e (d) das Notas Comerciais da Quarta Série será de até 730 (setecentos e trinta) dias contados da Data de Emissão ("Data de Vencimento da Quarta Série"). XV. *Pagamento do Valor Nominal Unitário.* Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Notas Comerciais ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, nos termos a serem previstos nas Notas Comerciais: (a) o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da Primeira Série será integralmente pago na Data de Vencimento da Primeira Série; (b) o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da Segunda Série será integralmente pago na Data de Vencimento da Segunda Série; (c) o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da Terceira Série será integralmente pago na Data de Vencimento da Terceira Série; e (d) o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da Quarta Série será integralmente pago na Data de Vencimento da Quarta Série. XVI. *Remuneração.* A remuneração das Notas Comerciais será a seguinte: (a) atualização monetária: o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais não será atualizado monetariamente; e (b) juros remuneratórios: sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI") acrescida de um *spread* ou sobretaxa de 1,95% ao ano, base 252 dias úteis ("Remuneração"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por dias úteis decorridos, desde a Data de Emissão até a data do efetivo pagamento, sendo os valores calculados segundo critérios definidos no "Caderno de Fórmulas de Notas Comerciais - CETIP21", o qual está disponível para consulta na página da B3 na Internet (https://www.b3.com.br) replicados nas cártulas das Notas Comerciais. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Notas Comerciais ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, nos termos a serem previstos nas cártulas das Notas Comerciais, a Remuneração (i) das Notas Comerciais da Primeira Série será integralmente paga na Data de Vencimento da Primeira Série; (ii) das Notas Comerciais da Segunda Série será integralmente paga na Data de Vencimento da Segunda Série; (iii) das Notas Comerciais da Terceira Série será integralmente paga na Data de Vencimento da Terceira Série; e (iv) das Notas Comerciais da Quarta Série será integralmente paga na Data de Vencimento da Quarta Série. XVII. *Resgate Antecipado Facultativo.* Exceto pelo disposto no inciso XVIII abaixo, a Companhia não poderá, voluntariamente, realizar o resgate antecipado de qualquer das Notas Comerciais. XVIII. *Oferta Facultativa de Resgate Antecipado.* A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a qualquer tempo, oferta facultativa de resgate antecipado, total ou parcial, das Notas Comerciais, em geral ou por série, conforme definido pela Companhia, com o consequente cancelamento de tais Notas Comerciais, que será endereçada a todos os Titulares, em geral ou por série, conforme definido pela Companhia, sem distinção, assegurada a igualdade de condições a todos os Titulares, em geral ou por série, conforme definido pela Companhia, para aceitar o resgate antecipado das Notas Comerciais de que forem titulares, de acordo com os termos e condições a serem previstos nas Notas Comerciais, podendo ser oferecido prêmio, que não poderá ser negativo, observado que a B3 deverá ser comunicada com antecedência mínima de 3 Dias Úteis. O pagamento das Notas Comerciais resgatadas antecipadamente, com relação às Notas Comerciais (a) que estejam depositadas eletronicamente na B3, será realizado em conformidade com os procedimentos operacionais e normas da B3; e (b) que não estejam depositadas eletronicamente na B3, será realizado em conformidade com os procedimentos operacionais do Banco Mandatário. XIX. *Direito ao Recebimento dos Pagamentos.* Farão jus ao recebimento de quaisquer valores decorrentes das Notas Comerciais, os Titulares das Notas Comerciais no Dia Útil (conforme abaixo definido) imediatamente anterior ao pagamento. XX. *Local de Pagamento.* Os pagamentos referentes às Notas Comerciais e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia, nos termos das Notas Comerciais serão realizados pela Companhia (a) no que se refere a pagamentos referentes ao Valor Nominal Unitário, à Remuneração, a prêmio de pagamento antecipado (se houver) e aos Encargos Moratórios (conforme abaixo definido), e caso as Notas Comerciais estejam depositadas eletronicamente na B3, por meio da B3; ou (b) nos demais casos, por meio do Banco Mandatário ou na sede da Companhia, conforme o caso. XXI. *Prorrogação dos Prazos.* Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista nas Notas Comerciais até o 1º Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil ("Dia Útil" significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional), não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos. XXII. *Encargos Moratórios.* Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Companhia aos titulares nos termos das Notas Comerciais, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (a) juros de mora de 1% ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (b) multa moratória, de natureza não compensatória, de 2% ("Encargos Moratórios"). XXIII. *Vencimento Antecipado.* As obrigações decorrentes das Notas Comerciais terão seu vencimento antecipado declarado nas hipóteses e nos termos a serem previstos nas cártulas das Notas Comerciais. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, o Agente Fiduciário deverá notificar o Custodiante, o Banco Mandatário e a B3 acerca da tal acontecimento imediatamente após sua ocorrência. XXIV. *Agente Fiduciário.* O Agente Fiduciário da Emissão será Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários. (ii): Autorizar a Diretoria da Companhia a: I. Celebrar, efetivar e negociar todos os termos e condições relacionados às deliberações para a Emissão e a Oferta, inclusive para celebrar todos e quaisquer atas, livros, procurações, notificações, comunicações, requerimentos, formulários, instrumentos, contratos, anexos, documentos e seus eventuais aditamentos relacionados à Emissão e à Oferta e praticar todos os atos necessários ou convenientes à realização da Emissão e da Oferta, incluindo a emissão e/ou celebração das Notas Comerciais e do Contrato de Distribuição e de seus eventuais aditamentos ou substituições; e II. Contratar (a) o(s) Coordenador(es); e (b) os demais prestadores de serviços para a Emissão e a Oferta, incluindo o Agente Fiduciário (obrigatoriamente), o Custodiante, o Banco Mandatário e assessores legais, entre outros, podendo, para tanto, negociar e assinar os respectivos contratos e fixar-lhes os honorários. (iii): Ratificar todos os atos já praticados relacionados às deliberações acima. Encerramento: Nada mais havendo a tratar, foram encerrados os trabalhos, lavrando-se a presente ata, que, lida e achada conforme, foi por todos os presentes assinada. Assinaturas: Mesa: Presidente, Romeu Côrtes Domingues; Secretário, Marcio Alves Sanjar. Conselheiros: Romeu Côrtes Domingues, Oscar de Paula Bernardes Neto e Alexandre de Barros. A presente é cópia fiel da ata lavrada em livro próprio. Mesa: Marcio Alves Sanjar - Secretário.

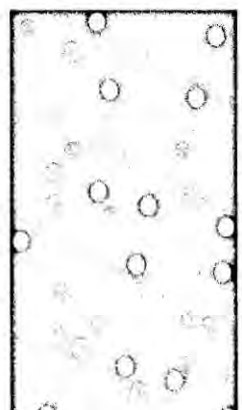
impresa oficial
GOVERNO DO ESTADO
documento assinado digitalmente

JUCESP
Certifico o registro sob o nº 304.149/20-2 em 13/08/2020 da empresa TRUE SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300444957, protocolado sob o nº 0515435200. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2020 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 139111579. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SÃO PAULO

AVISO DE LICITAÇÃO
PREGÃO Nº 26/2020

Objeto: Registro de preços para eventual aquisição de compressor para condicionador de ar. Total de itens licitados: 01. Edital: 25/03/2020 de 10h00 às 16h00. Endereço: Estrada do Caminho Velho, 333 – Jardim Nova Cidade, Guarulhos/SP. Abertura das propostas: 06/04/2020 às 10h00 no site **www.comprasgovernamentais.gov.br**. Clenilton José de Oliveira. Pregoeiro.



True Securitizadora S.A.

CNPJ nº 12.130.744/0001-00 - Companhia Aberta **(anteriormente denominada Apice Securitizadora S.A.)**

Relatório da Administração

Cenário Apice: É uma sociedade anônima cuja sede social está localizada na cidade de São Paulo – SP. Suas atividades são: (i) a securitização de direitos creditórios imobiliários e securitização de direitos creditórios do agronegócio, assim compreendida a compra, venda e prestação de garantias em créditos hipotecários e imobiliários, bem como em direitos creditórios do agronegócio; (ii) a aquisição de créditos imobiliários, direitos creditórios do agronegócio e títulos e valores mobiliários; (iii) a emissão, colocação e distribuição no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs") e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRAs"), podendo realizar a emissão e colocação de outros títulos e/ou valores mobiliários; (iv) a prestação de serviços e realização de outros negócios relacionados ao mercado secundário de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio, especialmente a securitização de tais créditos imobiliários e direitos creditórios do agronegócio, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004 e outras disposições legais aplicáveis; (v) a realização de operações de hedge em mercados derivativos visando à cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio. Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que a Companhia, no exercício de 2019, contratou a Grant Thornton Auditores Independentes somente para a prestação de serviços da revisão das informações trimestrais e auditoria das demonstrações contábeis anuais, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço a Companhia. As demonstrações de cada patrimônio separado da securitizadora são apresentadas de forma individualizada auditada entregues à CVM. A Companhia informa que monitora a propagação do COVID-19; e está tomando todas as medidas necessárias para proteger seus colaboradores e parceiros. Ainda é cedo para antever quais serão todos os reais impactos na economia e na sociedade de uma maneira geral, mas a Companhia adotou abaixo as medidas que está adotando: a) A Companhia possui infraestrutura tecnológica necessária para realizar suas atividades rotineiras de maneira remota. Assim, nossos funcionários estão sendo orientados a trabalhar de suas casas, evitando o deslocamento desnecessário e reduzindo o alastramento do vírus. Nossa prioridade é com a saúde das pessoas. b) Nosso Plano de Contingência e Organização nos permitem realocar as atividades e responsabilidades daqueles funcionários que, porventura, venham a contrair o COVID-19. c) Reuniões e grupos de trabalho estão realizados exclusivamente via vídeo-conferências ou telefônicas. No que for possível, as assembleias também serão realizadas normalmente, de forma remota. A True tomou as medidas cabíveis para que a administração dos nossos patrimônios separados não seja impactada, e que nossos parceiros e investidores tenham acesso às informações que estão disponíveis no nosso site (www.truesecuritizadora.com.br). Permaneceremos em alerta, tomando todas as providências e medidas necessárias para a manutenção da saúde de todos e a continuidade de nossos negócios. A True espera que esse momento seja breve e, assim que os indivíduos, empresas e empregabilidade, a sociedade brasileira serão mais fortes desse evento. **Comentário do Desempenho:** A Companhia concluiu o exercício de 2019 com lucro líquido de R$ 5.073 mil. A Companhia realizou assembleia e nove novas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários no montante de R$ 5.816.912 mil e ainda teve emissões de Certificados de Recebíveis do Agronegócio no montante de R$ 1.866.280 mil. Apresentamos para apreciação de V.Sas. as informações financeiras desta Companhia, relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 com os dados comparativos do exercício social anterior. Ficamos à disposição dos senhores acionistas para quaisquer esclarecimentos que julgarem necessários.

São Paulo, 20 de março de 2020.

A Administração

Balanços Patrimoniais em 31 de Dezembro de 2019 e 2018 (Em milhares de reais - R$)

ATIVO	Notas	31/12/2019	31/12/2018
Ativo circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	2.585	2.718
Contas a receber	5	182	238
Tributos a recuperar	6	1.574	2.622
Despesas reembolsáveis de operações fiduciárias	7	93	84
Outros ativos	-	-	17
Total do ativo circulante		4.434	5.679
Ativo não circulante			
Direitos de uso sobre imóvel locado	8	347	-
Imobilizado	9	227	121
Intangível	10	9	4
Total do ativo não circulante		583	125
Total do ativo		5.017	5.804

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Notas	31/12/2019	31/12/2018
Passivo circulante			
Fornecedores	-	278	11
Obrigações sociais e trabalhistas	11	938	617
Obrigações fiscais	12	803	416
Dividendos a pagar	17.3	-	1.307
Contas a pagar de operações fiduciárias	13	511	253
Obrigações do contrato de locação	14	177	-
Total do passivo circulante		2.507	2.304
Passivo não circulante			
Obrigações do contrato de locação	14	170	-
Total do passivo não circulante		170	-
Patrimônio líquido			
Capital social	17.1	400	400
Reserva legal	17.2	80	80
Reserva de lucros	-	1.860	3.020
Total do patrimônio líquido		2.340	3.500
Total do passivo e do patrimônio líquido		5.017	5.804

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2019 e 2018 (Em milhares de reais - R$)

	Notas	Capital social	Reservas de lucros – Legal	Reservas de lucros – Reserva de lucros	Lucros/Prejuízos acumulados	Patrimônio líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2017		400	80	3.281	-	3.761
Dividendos distribuídos	17.3	-	-	(3.281)	-	(3.281)
Dividendos obrigatórios a pagar	17.3	-	-	-	(1.007)	(1.007)
Transferência para reserva de lucros à disposição da Assembleia Geral		-	-	3.020	(3.020)	-
Resultado do exercício		-	-	-	4.027	4.027
Saldos em 31 de dezembro de 2018		400	80	3.020	-	3.500
Dividendos distribuídos	17.3	-	-	(3.020)	(3.213)	(6.233)
Transferência para reserva de lucros à disposição da Assembleia Geral		-	-	1.860	(1.860)	-
Resultado do exercício		-	-	-	5.073	5.073
Saldos em 31 de dezembro de 2019		400	80	1.860	-	2.340

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis para o Exercício Findo em 31 de Dezembro de 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

1. Informações gerais: A True Securitizadora S.A. ("Companhia"), anteriormente denominada como Apice Securitizadora S.A., alterou a razão social em Ata de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 26 de dezembro de 2018. É uma sociedade anônima, cuja sede social está localizada na cidade de São Paulo - SP. Suas atividades são: True One Participações S.A. e Cadinmia Participações Ltda. A Companhia tem como principais atividades: (i) securitização de créditos ou fundos de operações imobiliárias e securitização de direitos creditórios do agronegócio, assim compreendida a compra, venda e prestação de garantias em créditos hipotecários e imobiliários, bem como em direitos creditórios do agronegócio; (ii) a aquisição de créditos imobiliários, direitos creditórios do agronegócio e títulos e valores mobiliários; (iii) a emissão, colocação e distribuição no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRAs), podendo realizar a emissão e colocação de outros títulos e/ou valores mobiliários; (iv) a prestação de serviços e realização de outros negócios relacionados ao mercado secundário de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio, especialmente a securitização de tais créditos imobiliários e direitos creditórios do agronegócio, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004 e outras disposições legais aplicáveis; (v) a realização de operações de hedge em mercados derivativos visando à cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio. **2. Bases de preparação das demonstrações contábeis: 2.1. Declaração de conformidade**: As demonstrações contábeis da Companhia foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e nos pronunciamentos, nas orientações e nas interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovadas pela CVM. A Administração da Companhia declara e confirma que todas as informações relevantes próprias contidas nas demonstrações contábeis estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas pela Administração da Companhia na sua gestão. As demonstrações contábeis foram aprovadas pela diretoria e sua emissão foi autorizada em 20 de março de 2020. **2.2. Bases de apresentação: 2.2.1. Bases de mensuração**: As demonstrações contábeis foram elaboradas considerando o custo histórico como base de valor, ajustadas quando aplicável para refletir os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado. A Companhia elaborou suas demonstrações contábeis, exceto as informações de fluxo de caixa, utilizando a contabilização pelo regime de competência. **2.2.2. Moeda funcional e moeda de apresentação**: A moeda funcional é o Real. As demonstrações contábeis são apresentadas em milhares de reais. Todas as demonstrações contábeis apresentadas foram arredondadas para a unidade de milhar mais próxima, exceto quando indicado de outra forma. **2.2.3. Uso de estimativas e julgamentos**: A preparação das demonstrações contábeis está de acordo com práticas contábeis adotadas no Brasil, que requerem que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Para efetuar as referidas estimativas, a Administração utilizou as melhores informações disponíveis na data da preparação das demonstrações contábeis, bem como a experiência de eventos passados e correntes, considerando ainda pressupostos relativos a eventos futuros. As estimativas e premissas, quando necessárias, são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas respectivamente. **3. Principais práticas contábeis: 3.1. Moeda estrangeira**: No atual contexto societário-operacional, a Companhia não tem transações em moeda estrangeira. **3.2. Caixa e equivalentes de caixa**: Caixas e equivalentes de caixa incluem os montantes de caixa e aplicações financeiras com prazo para resgate de até 90 (noventa) dias, a contar da data da contratação, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor. **3.3. Instrumentos financeiros**: A Companhia classifica seus instrumentos financeiros nas seguintes categorias: (i) ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado; (ii) ativos financeiros mensurados ao custo amortizado; e (iii) passivos financeiros mensurados ao custo amortizado. A classificação depende da finalidade para a qual os instrumentos financeiros foram adquiridos ou emitidos. A Administração determina a classificação de seus instrumentos financeiros no momento do reconhecimento inicial. **3.3.1. Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado**: Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação ativamente e frequentemente. Após o reconhecimento inicial, os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são mensurados pelo valor justo, com as variações no valor justo reconhecidas no resultado do exercício. **3.3.2. Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado**: Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado são ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis que não são cotados em um mercado ativo. Após o reconhecimento inicial, os ativos financeiros mensurados ao custo amortizado são mensurados pelo custo amortizado usando o método da taxa de juros efetiva, menos qualquer perda por redução ao valor recuperável. **3.3.3. Passivos financeiros mensurados ao custo amortizado**: Passivos financeiros mensurados ao custo amortizado são passivos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis que não são cotados em um mercado ativo. Após o reconhecimento inicial, os passivos financeiros mensurados ao custo amortizado são mensurados pelo custo amortizado usando o método da taxa de juros efetiva. **3.4. Redução ao valor recuperável de ativos financeiros**: Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado são avaliados a cada data de encerramento das demonstrações contábeis para determinar se há evidência objetiva de que um evento de perda tenha ocorrido após o reconhecimento inicial do ativo e que o evento de perda tenha impacto sobre os fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro. Se houver evidência objetiva de que uma perda por redução ao valor recuperável tenha ocorrido, o valor da perda é mensurado como a diferença entre o valor contábil do ativo e o valor presente dos fluxos de caixa estimados descontados pela taxa de juros efetiva original do ativo financeiro. Uma perda por redução ao valor recuperável relativa a um ativo financeiro mensurado ao custo amortizado é revertida se a redução subsequente puder ser objetivamente relacionada a um evento ocorrido após o reconhecimento da perda por redução ao valor recuperável. Se a reversão for posteriormente recuperada, a recuperação subsequente é creditada na despesa. **3.5. Contas a receber**: Contas a receber são reconhecidas inicialmente pelo valor justo e subsequentemente mensuradas pelo custo amortizado usando o método da taxa de juros efetiva, menos a provisão para perda por redução ao valor recuperável. **3.6. Tributos a recuperar**: Tributos a recuperar são reconhecidos pelo valor justo e subsequentemente mensurados pelo custo amortizado usando o método da taxa de juros efetiva, menos a provisão para perda por redução ao valor recuperável. **3.7. Despesas reembolsáveis de operações fiduciárias**: Despesas reembolsáveis de operações fiduciárias são reconhecidas inicialmente pelo valor justo e subsequentemente mensuradas pelo custo amortizado usando o método da taxa de juros efetiva, menos a provisão para perda por redução ao valor recuperável. **3.8. Outros ativos**: Outros ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo e subsequentemente mensurados pelo custo amortizado usando o método da taxa de juros efetiva, menos a provisão para perda por redução ao valor recuperável. **3.9. Direitos de uso sobre imóvel locado**: Direitos de uso sobre imóvel locado são reconhecidos inicialmente pelo valor justo e subsequentemente mensurados pelo custo amortizado usando o método da taxa de juros efetiva, menos a provisão para perda por redução ao valor recuperável. **3.10. Imobilizado**: Imobilizado são reconhecidos inicialmente pelo valor justo e subsequentemente mensurados pelo custo amortizado usando o método da taxa de juros efetiva, menos a provisão para perda por redução ao valor recuperável. **3.11. Intangível**: Intangível são reconhecidos inicialmente pelo valor justo e subsequentemente mensurados pelo custo amortizado usando o método da taxa de juros efetiva, menos a provisão para perda por redução ao valor recuperável. **3.12. Novas normas, alterações e interpretações**: O *International Accounting Standards Board* (IASB) publicou as alterações seguintes pronunciamentos, orientações ou interpretações contábeis. **3.12.1. Em vigorpara exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2019**. • IFRS 16/CPC 06(R2) - Leasing. Estabeleceu novos padrões de contabilização de arrendamento mercantil. Com essa nova norma, os arrendatários passam a ter que reconhecer o passivo dos pagamentos futuros e o direito de uso do ativo arrendado para praticamente todos os contratos de arrendamento mercantil, incluindo os operacionais, podendo ficar fora do escopo dessa nova norma determinados contratos de curto prazo ou de pequenos montantes. Os critérios de reconhecimento e mensuração dos arrendamentos nas demonstrações contábeis dos arrendadores ficam substancialmente mantidos. O IFRS 16 substitui a IAS 17 - Operações de Arrendamento Mercantil e correspondentes interpretações, no Brasil essas alterações foram tratadas como revisão do CPC 06. A adoção do CPC 06 (R2) impactou o contrato de aluguel da sede da matriz situado em São Paulo - SP (Contrato possui vigência de 3 anos com vencimento previsto para 30/11/2021, dessa forma, os impactos contabilizados a partir de 1º de janeiro de 2019 são (i) reconhecimento do ativo de direito de uso, e (ii) reconhecimento passivo de arrendamento segregado entre circulante e não circulante. Não houve impactos relevantes no resultado da Companhia. Conforme facultado pelo CPC 06 (R2), a Companhia optou por aplicar o pronunciamento utilizando o critério de abordagem cumulativa com o direito de uso igual ao passivo de arrendamento com os expedientes práticos aplicáveis. Portanto, a Companhia reconheceu o ativo de direito de uso na data da aplicação inicial para o arrendamento anteriormente classificado como arrendamento operacional, utilizando o CPC 06 (IAS 17), com base no seu valor contábil das parcelas remanescentes do contrato em 1º de janeiro de 2019 descontado a valor presente utilizando a taxa incremental sobre empréstimo do arrendatário na data de aplicação inicial. Demonstramos abaixo o efeito da adoção do IFRS 16/CPC 06 (R2) na data de 1º de janeiro de 2019, com base nos critérios mencionados anteriormente:

	Saldo original em 01/01/2019	Ajustes de Adoção ajustado em CPC 06 (R2)	Saldo ajustado em 01/01/2019
Ativo circulante			
Total do ativo circulante	5.679	-	5.679
Ativo não circulante			
Direitos de uso sobre imóvel locado	-	516	516
Imobilizado	121	-	121
Intangível	4	-	4
Total do ativo não circulante	125	516	641
Total do ativo	5.804	516	6.320
Passivo circulante			
Passivo de arrendamento	-	169	169
Outros passivos circulantes	2.304	-	2.304
Total do passivo circulante	2.304	169	2.473
Passivo não circulante			
Passivo de arrendamento	-	347	347
Total do passivo não circulante	-	347	347
Patrimônio líquido			
Total do patrimônio líquido	3.500	-	3.500
Total do passivo e patrimônio líquido	5.804	516	6.320

3.12.2. No caso de aumento do Ativo e Passivo não circulante, a Companhia não adotou as IFRSs novas e revisadas a seguir, pois ainda não estão em vigor: **IFRS 17** – Contratos de Seguros.

Demonstrações do Resultado para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2019 e 2018 (Em milhares de reais - R$)

	Notas	31/12/2019	31/12/2018
Receita líquida	18	17.142	14.484
Custo dos serviços prestados	19	(5.509)	(6.816)
Lucro bruto		11.633	7.668
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas administrativas	20	(5.691)	(3.455)
Despesas de comercialização	20	(73)	(107)
Despesas tributárias	20	(98)	(54)
Outras receitas	20	1.604	1.805
Total de (despesas) receitas operacionais		(4.228)	(1.811)
Lucro operacional antes do resultado financeiro		7.405	5.857
Resultado financeiro	21	191	212
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		7.596	6.069
Imposto de renda e contribuição social - corrente	22	(2.523)	(2.042)
Lucro líquido do exercício		5.073	4.027
Quantidade de ações	23	400.000	400.000
Lucro básico por ação - R$		12,68	10,07

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Demonstrações do Resultado Abrangente para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2019 e 2018 (Em milhares de reais - R$)

	31/12/2019	31/12/2018
Lucro líquido do exercício	5.073	4.027
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultado abrangente do exercício	5.073	4.027

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

9. Imobilizado

Descrição	% - Taxa de depreciação	31/12/2019 Imobilizado Líquido	31/12/2018 Imobilizado Líquido
Equipamentos de informática	20%	131	69
Instalações e benfeitorias	25%	48	16
Móveis e utensílios	10%	48	36
Total		**227**	**121**

A movimentação do imobilizado para as demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2019 é como segue:

Descrição	31/12/2018	Adições	Baixas	Depreciação	31/12/2019
Equipamentos de informática	69	31	-	(29)	131
Instalações e benfeitorias	16	42	-	(10)	48
Móveis e utensílios	36	19	-	(7)	48
Total	121	152	-	(46)	227

10. Intangível

Descrição	% - Taxa de amortização	31/12/2019 Intangível Líquido	31/12/2018 Intangível Líquido
Equipamentos de informática	20%	9	4
Total		**9**	**4**

A movimentação do intangível para as informações contábeis de 31 de dezembro de 2019 é como segue:

Descrição	31/12/2018	Adições	Baixas	Amortização	31/12/2019
Sistemas para processamento de dados	4	7	-	(2)	9
Total	4	7	-	(2)	9

11. Obrigações sociais e trabalhistas

	31/12/2019	31/12/2018
Gratificação/ Prêmio	560	385
Provisão de férias	261	191
INSS e FGTS	82	39
Outros (*)	35	23
Total	**938**	**617**

(*) A rubrica outros é composta pelo saldo a pagar de imposto de renda incidente sobre os salários.

12. Obrigações fiscais

	31/12/2019	31/12/2018
Impostos e contribuições sobre o lucro	631	296
Impostos e contribuições a recolher	172	120
Total	**803**	**416**

13. Contas a pagar de operações fiduciárias: São obrigações a pagar relacionados com as operações fiduciárias dos Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio emitidas pela Companhia.

14. Obrigações do contrato de locação

Descrição	01/01/2019	Juros	Pagamentos	31/12/2019
Obrigações do contrato de locação	516	21	(190)	347
Total	516	21	(190)	347
Passivo circulante				177
Passivo não circulante				170
Total				**347**

15. Partes relacionadas. No decorrer do exercício findo em 31 de dezembro de 2019, a Companhia emitiu a série 219 de Certificado de Recebíveis Imobiliários e o serviço de assessoria e consultoria para esta em saldo foi realizado pela Crescendo Participações LTDA. no valor de R$ 2.000. O valor referente a esse consultoria foi contabilizado na linha de "Custo dos serviços prestados" na demonstração do resultado da Companhia. **16. Remuneração dos administradores**: Os diretores da Companhia recebem remuneração mensal no valor de R$ 6. **17. Patrimônio líquido: 17.1. Capital social**: O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018 é de R$ 400, dividido em 400.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. **17.2. Reserva legal**: A reserva legal da Companhia tem saldo de R$ 80 e está no limite previsto no artigo 193 da Lei nº 6.404/76 em que a reserva não pode exceder 20% de capital social. **17.3. Dividendos**. Aos acionistas é garantido estatutariamente o dividendo mínimo obrigatório de 25% do lucro líquido ajustado nos termos da legislação societária. Em 31 de dezembro de 2019 a Companhia não provisionou dividendos a pagar.

Demonstrações dos Fluxos de Caixa para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2019 e 2018 (Em milhares de reais - R$)

	Notas	31/12/2019	31/12/2018
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Lucro antes dos impostos		7.596	6.029
Ajustes para reconciliar o lucro antes dos impostos com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:			
Amortização do direito de uso de imóvel alocado	8	169	-
Depreciação/amortização	9 e 10	48	79
Despesas financeiras (juros sobre obrigações com imóvel alocado)	14	21	-
Redução (aumento) nos ativos operacionais:			
Contas a receber	-	56	(186)
Tributos a recuperar	-	1.048	(4)
Despesas reembolsáveis de operações fiduciárias	-	(9)	(84)
Outros ativos	-	17	(16)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:			
Fornecedores	-	267	4
Obrigações sociais e trabalhistas	-	321	123
Obrigações fiscais	-	(2.336)	(1.739)
Contas a pagar de operações fiduciárias	-	258	141
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais		7.456	4.374
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aquisições de imobilizado e intangível	9 e 10	(159)	(64)
Caixa líquido consumido pelas atividades de investimento		(159)	(64)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Dividendos pagos	17.3	(7.240)	(3.363)
Pagamentos do passivo de arrendamento	14	(190)	-
Caixa líquido consumido nas atividades de financiamento		(7.430)	(3.363)
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa		(133)	947
Saldo de caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4	2.718	1.771
Saldo de caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	4	2.585	2.718
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa		(133)	947

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Demonstrações do Valor Adicionado para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2019 e 2018 (Em milhares de reais - R$)

	31/12/2019	31/12/2018
Receitas	20.001	17.273
Receita de serviços	20.001	17.273
Insumos adquiridos de terceiros		
Custo dos serviços prestados	(5.509)	(6.816)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(2.641)	(1.632)
Valor adicionado bruto	11.851	8.825
Depreciação, amortização de intangível e direito de uso de imóvel locado	(217)	(79)
Valor adicionado líquido produzido	11.634	8.746
Valor adicionado recebido em transferência		
Receitas financeiras, incluindo variação cambial líquida	212	212
Valor adicionado a distribuir	11.846	8.958
Distribuição do valor adicionado		
Pessoal	2.758	1.668
Impostos, taxas e contribuições	3.848	3.080
Aluguéis	169	183
Dividendos	3.213	1.007
Lucro retido	1.860	3.020
Valor adicionado distribuído	11.846	8.958

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

24. Instrumentos financeiros. Em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018, a Companhia não possuía operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos. **24.1. Critérios, premissas e limitações utilizados na aferição dos valores de mercado. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras:** Os instrumentos financeiros utilizados pela Companhia são aplicações financeiras CDI. O e CDB Plus que são títulos de renda fixa emitidos por banco de primeira linha e consideradas como expostas a baixo risco. Esses instrumentos são classificados como ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado. Na mensuração subsequente são classificados na mesma categoria. Por se tratar de um instrumento com liquidez diária e rasonga e garantia de se taxa pactuada na aplicação, os saldos das aplicações financeiras refletem o seu valor justo nas datas de avaliação. **24.2. Considerações iniciais**. A Companhia adota uma política conservadora no gerenciamento dos seus riscos. A referida política é aplicada com adoção de procedimentos que capto todas as suas áreas críticas, garantindo que os negócios estejam em conformidade com as propostas aprovadas. Em resumo, a Companhia possui algumas etapas a serem evidenciadas na formalização de novas operações: (i) prospecção de novos negócios; (ii) análise detalhada de proposta levantando riscos, tomamentos e análise de crédito preliminar para seguir para próximas etapas; (iii) avaliação pelo Comitê de Operações; (iv) negociação final com o cliente; (v) assinatura financeira e jurídica e uma vez que todas as condições anteriores tenham sido cumpridas por fim a etapa; (vi) efetivação do negócio. **24.3. Gestão de capital**: A Companhia administra seu capital para garantir que possa continuar com suas atividades rotineiras, utilizando capital próprio ou reinvestindo os resultados obtidos pela Companhia. Eventualmente o capital da Companhia poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Companhia pode vir a precisar de forma de financiamento externas. Atualmente a Companhia não se utiliza de dívidas em forma de financiamento para capital de giro.

Certifico o registro sob o nº 304.149/20-2 em 13/08/2020 da empresa TRUE SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300444957, protocolado sob o nº 0515435200. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2020 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 139111579. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

acréscido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos balanços e não superando o valor de mercado. **3.2. Imobilizado**. Os itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição que inclui gastos que são diretamente atribuíveis à aquisição de um ativo, deduzido da depreciação acumulada e perdas de redução ao valor recuperável (impairment) acumuladas. A depreciação é calculada sobre o valor depreciável, que é o custo de um ativo deduzido do valor residual. A depreciação é reconhecida no resultado baseando-se no método linear com relação às vidas úteis estimadas de cada parte de um item do imobilizado, já que este método é o que mais de perto reflete o padrão de consumo de benefícios econômicos futuros incorporados no ativo. A vida útil estimada, os valores residuais e os métodos de depreciação são revistos e ajustados, se for o caso, a cada encerramento de exercício. Eventuais ajustes são reconhecidos como mudança de estimativas contábeis. A Administração avalia a cada encerramento de exercício social se há indicação de que um ativo pode ser não recuperável, ou seja, quando o seu valor contábil excede o seu valor recuperável, e se aplicável o valor contábil do ativo é reduzido ao seu valor recuperável e as despesas de depreciação futuras são ajustadas proporcionalmente ao valor contábil revisado e à nova vida útil remanescente. **3.4. Intangível**: Os ativos intangíveis são reconhecidos inicialmente pelo seu custo de aquisição e são subsequentemente mensurados ao custo menos a eventual amortização acumulada e a perda acumulada. O valor amortizável do ativo com vida útil definida deve ser apropriado de forma sistemática ao longo da sua vida útil estimada. A amortização deve ser iniciada a partir do momento em que o ativo estiver disponível para uso, ou seja, quando se encontrar no local e nas condições necessárias para que este possa funcionar como pretende a Companhia. Os ativos intangíveis com vida útil definida são amortizados ao longo dessa vida útil. A Administração apurou que o ativo intangível não está registrado por montante superior ao valor provável de recuperação, tendo pela qual não houve necessidade de efetuar ajustes. **3.5. Outros ativos e passivos**: Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São apresentados, quando aplicável, pelo seu valor provável de realização ou liquidação, incluindo, quando for o caso, os rendimentos ou encargos incorridos. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. **3.6. Provisões, ativos e passivos contingentes**: A Administração, ao elaborar suas demonstrações contábeis, efetua a distinção entre: • Provisões que podem ser definidas como passivos contingentes que cobrem obrigações presentes vigentes que presumidas na data do balanço patrimonial, decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para a entidade cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos; • Passivos contingentes são passíveis obrigações que se originem de eventos passados cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle da Companhia. Incluem as obrigações presentes da entidade, caso não seja provável que uma saída de recursos que incorporem benefícios econômicos será necessária para a sua liquidação. • Ativos contingentes são ativos originados em eventos passados e cuja existência deverá ser somente vinha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de eventos além do controle da Companhia. Não são reconhecidos no balanço patrimonial e nem na demonstração do resultado, mas são divulgados nas notas explicativas, exceto quando da sua probabilidade de ocorrência seja considerada remota. • Ativos contingentes são ativos cuja realização seja praticamente certa porque estes ativos venham a dar origem a um aumento em recursos que incorporem benefícios econômicos. As demonstrações contábeis da Companhia incluem todas as provisões substanciais em relação às quais se considera que seja grande a possibilidade de que a obrigação tenha de ser liquidada, ou seja, que apresente perda provável. De acordo com as normas contábeis, passivos contingentes, ou seja, que apresentem perda possível não devem ser reconhecidos nas demonstrações contábeis, mas divulgadas em notas explicativas. **3.7. Reconhecimento de receitas**: A receita da Companhia é composta pelo fee de estruturação das emissões dos Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio, assessoria e dos serviços prestados referentes à gestão dos recebíveis imobiliários e do agronegócio. As receitas são reconhecidas de acordo com a NBC TG 47 (IFRS 15): Receita com contratos de clientes, adotada pela Companhia em 1 de janeiro de 2018, estabelecendo um modelo de cinco etapas para determinar a mensuração da receita e quando e como ela será reconhecida. **3.8. Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos**: O imposto de renda para imposto de renda e contribuição social são contabilizadas pelo regime de lucro real e foi constituída à alíquota de 15% para o imposto de renda, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável anual excedente a R$ 240. A contribuição social foi calculada à alíquota de 9% sobre o lucro contábil ajustado. **3.9. Lucro por ação**: O lucro por ação deve ser calculado dividindo-se o lucro do exercício atribuível aos acionistas pela média ponderada da quantidade de ações em circulação durante o exercício. Não existe diferença entre o lucro por ação básico e o diluído. **3.10. Demonstração do valor adicionado (DVA)**: Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado período e é apresentada pela Companhia, conforme requerido pela legislação societária brasileira para companhias abertas. A demonstração do valor adicionado foi preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base para preparação das demonstrações contábeis e segundo as disposições contidas na CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. **3.11. Demonstração dos Fluxos de Caixa (DFC)**: As demonstrações dos fluxos de caixa são preparadas e apresentadas pelo método indireto de acordo com a Pronunciamento Contábil CPC 03 "Demonstração dos Fluxos de Caixa" e a norma internacional IAS 7 "Statement of Cash Flows".

Alterações ao IAS 28	Joint Ventures: Contribuições Negativas
Melhorias anuais ao ciclo de IFRSs 2015-2017	Alterações ao IFRS 3 - "Combinações de Negócios", IFRS 11 - "Negócios em Conjunto", IAS 12 "Impostos sobre a Renda" e IAS 23 - "Custos de Empréstimos"
Alterações ao IAS 19 - "Plano de Benefícios Definidos"	Alteração, redução ou liquidação de plano
IFRIC 23	"Incerteza sobre o Tratamento do Imposto de Renda"

A Administração da Companhia não espera que a adoção das normas listadas acima tenha um impacto relevante sobre as demonstrações contábeis da Companhia em períodos futuros.

3.12.3. Instrução CVM nº 600 - Regime das certificados de recebíveis do agronegócio e recebíveis imobiliários: Esta instrução, dentre outras disposições, visa regulamentar e padronizar a divulgação das demonstrações contábeis relacionadas a securitização de recebíveis do agronegócio e recebíveis imobiliários, cuja vigência inicia-se 90 dias a partir da publicação da instrução, que ocorreu em 1º de agosto de 2018. Em decorrência dessa nova instrução, a Companhia deixou de segregar nas demonstrações contábeis e informação suplementar das demonstrações contábeis individuais, que vinham sendo apresentadas nas notas explicativas até 30 de setembro de 2018, uma vez que as demonstrações de cada patrimônio separado de securitizadora e/ou, agora, com o advento desse novo normativo da CVM, todas de forma individualizada em documento avariado dessas notas explicativas. As demonstrações financeiras de cada patrimônio separado da securitizadora estarão disponibilizadas ao público na página da Companhia (ri.queroeducacao.com.br) e na rede mundial de computadores e entregues à CVM na data em que forem colocadas à disposição do público, o que não deve ultrapassar 03 meses (90 dias) do encerramento do exercício social de cada patrimônio separado, acompanhadas de Relatório do auditor independente. Conforme estabelecido pela Instrução CVM nº 600, a data do encerramento do exercício de cada patrimônio separado, para fins de elaboração das demonstrações individuais, deve ser 31 de março, 30 de junho, 30 de setembro ou 31 de dezembro de cada ano. **4. Caixa e equivalentes de caixa**: Nas demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2019 e nas demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2018, o caixa e equivalentes de caixa, conforme registrado na demonstração dos fluxos de caixa, pode ser conciliado com os respectivos itens do balanço patrimonial, como demonstrado a seguir:

	31/12/2019	31/12/2018
Bancos	276	278
CDB (a)	2.309	2.440
Total	**2.585**	**2.718**

(a) As aplicações financeiras referem-se a operações de renda fixa, pós-fixadas, indexadas a uma média de 91% dos Certificados de Depósitos Interbancários (CDIs), em operações chamadas Certificados de Depósitos Bancários (CDIs) no qual é banco vende títulos de sua emissão e se compromete a dar liquidez diária, a qualquer momento, fazendo com que o seu valor contábil seja equivalente ao de mercado.

5. Contas a receber: Em 31 de dezembro de 2019, o saldo de contas a receber é R$ 162 (R$ 238 em 31 de dezembro de 2018) e refere-se a prestações de serviços de gestão e de estruturação. Não há provisão para perda estimada com créditos de liquidação duvidosa constituída face a auditoria de histórico de perdas de faturas emitidas relativas a esses tipos de serviços.

6. Tributos a recuperar	31/12/2019	31/12/2018
Impostos retidos em prestações de serviços	42	38
Antecipações e pagamentos de imposto de renda e de contribuição social próprio exercício	278	768
Saldo credor de impostos recolhidos em exercícios anteriores	1.304	1.809
Total	**1.574**	**2.622**

7. Despesas reembolsáveis de operações fiduciárias		
	31/12/2019	31/12/2018
Despesas reembolsáveis de operações fiduciárias	93	84
Total	**93**	**84**

Despesas reembolsáveis referem-se a valores pagos com caixa da Companhia relacionados com as operações de Certificado de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio que serão reembolsados pelas partes das respectivas operações. **8. Direitos de uso sobre imóvel locado**: Em cumprimento ao CPC 06 (vide nota 3.12.1, a Companhia registrou o direito de uso de imóvel, com base no contrato de locação de seu escritório, cujo vencimento é previsto para 30/11/2021. A metodologia para o registro do valor presente do referido direito teve em consideração a taxa média de mercado para a remuneração de locação para imóveis similares, e aplicou sobre o fluxo de caixa previsto para pagamento das parcelas de locação. Partindo do valor justo, passou-se registrar a referida taxa calculada sobre o valor justo inicial como juros contabilizados como despesa financeira, a diferença como amortização dos aluguéis. Em face de adoção do referido normativo, não houve impacto relevante sobre a demonstração de resultados da Companhia. A movimentação do direito de uso sobre imóvel locado para as demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2019 é como segue:

Descrição	31/12/2018	Adições	Amortização	31/12/2019
Direitos de uso sobre imóvel locado	-	535	(169)	367
Total	-	**535**	**(169)**	**367**

9. Investimentos: Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia não possuía investimentos em bens e direitos que possua relevância para nortear seus compromissos operacionais. **24.4. Exposição a risco de taxas de juros**: A Companhia esclarece que não está diretamente sujeita a riscos relevantes de taxas de juros. **24.5. Gestão de risco de mercado**: A Companhia esclarece que não está diretamente sujeita a riscos relevantes de mercado. **24.6. Gestão de risco de liquidez**: A Companhia gerencia o risco de liquidez, utilizando capital próprio ou pelo reinvestimento dos resultados obtidos pela própria Companhia. A Companhia entende que possui liquidez para honrar seus compromissos financeiros. **24.7. Risco de crédito**: A Companhia não está sujeita a riscos relevantes de crédito. **24.8. Risco operacional**: São riscos relacionados à possibilidade de ocorrência no perda não prevista de uso inadequado de sistemas, dos mecanismos de controle, erros humanos e falhas nas estruturas das operações. Com a finalidade de mitigar as áreas citados acima, a Companhia busca planejar, organizar, direcionar e controlar as atividades executadas por seus funcionários e prepostos no sentido de minimizar os efeitos dos riscos aos quais a Companhia está sujeita nos serviços que gerista. Para tanto, estabeleceu um conjunto de normas e procedimentos que tem como objetivo reduzir ao mínimo os efeitos das perdas acidentes, enfocando o tratamento aos riscos que possam causar danos a Companhia, ao meio ambiente, a sociedade, aos concorrentes e aos demais participantes do mercado. O ganho de Companhia provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para organização, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. De nossos operacionais fazem parte estar relacionados com a perda de membro de equipe operacional de Companhia seja a sua invalidez total ou parcial e mandar possível qualificado pode ter efeito adverso de nossas operações e resultados. Companhia também está sujeita aos riscos de Companhia. A Companhia desenvolveu um conjunto de normas relacionadas às Políticas de Recursos Humanos e de Benefícios de modo a garantir a manutenção na Companhia de profissionais qualificados. Adicionalmente a Companhia, tendo como finalidade atender ao seu objeto social, contrata prestadores de serviços terceirizados para execução de diversas atividades: assessoria jurídica, agentes fiduciários, entre outros prestadores de serviços de auditoria e cobrança de créditos pulverizados, agências classificadoras de risco, banco liquidante, coordenador líder para distribuir os Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio, entre outros. A Companhia avalia os riscos relacionados a seus fornecedores de serviços com base em histórico profissional e relacionamento com mercado, além de pesquisar referências e restrições. Adicionalmente, a Companhia atua com a diversificação na contratação de seus fornecedores igualmente reconhecidos no mercado de modo a reduzir a dependência em relação aos prestadores de serviço em caso de falência, descontinuidade e/ou alteração relevante da tabela de preços. No entanto, caso a Companhia não consiga implementar sua estratégia de diversificação dos prestadores de serviço, a Companhia poderá ficar dependente de determinados fornecedores especificos, o que pode afetar os seus resultados. **24.9. Valor justo dos instrumentos financeiros**: Os instrumentos financeiros da Companhia no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 estão compostos com os valores praticados pelo mercado na data. Os referidos instrumentos são administrados por meio de estratégias operacionais que visam obter liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste no monitoramento contínuo das taxas acordadas em relação àquelas vigentes no mercado e/ou confirmação de que seus investimentos financeiros de curto prazo estão sendo adequadamente marcados a mercado pelas instituições que administramos. A Companhia não possui investimentos de alto risco que são especulativos como derivativos. A determinação dos valores estimados nas realizações de ativos e passivos financeiros é baseada em informações disponíveis no mercado e com metodologias e critérios de avaliação adequados. Normalmente, as informações que permitem utilizar julgamentos para interpretar dados de mercado e estimar valores de realização mais adequados. **24.10. Análise de sensibilidade**: A Companhia não apresentou análise de sensibilidade para ativos e passivos financeiros e não está relativamente sujeita a riscos elevados de mercado. **25. Transações que não afetam o caixa**: As seguintes transações ocorridas durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018 não afetaram o caixa:

	31/12/2019	31/12/2018
Contabilização inicial CPC 06 (R2) (*)	347	-
	347	-

(*) Refere-se à contabilização referente ao CPC-06, conforme descrito na nota 3.12.1. A companhia registrou o direito de uso do imóvel, com base no contrato de locação de seu escritório, cujo vencimento é previsto para 30/11/2021. O valor presente desse direito está líquido dos pagamentos.

26. Eventos subsequentes: Em 10 de março de 2020, a Comissão de Valores Mobiliários emitiu o Ofício-Circular CVM/SNC/SEP/nº 02/2020 orientado as Companhias e seus Auditores Independentes a considerarem cuidadosamente os impactos da COVID-19 em seus negócios e os riscos e incertezas nas suas demonstrações estão expostas, em especial como eventos subsequentes para as companhias que encerram o exercício em 31 de dezembro de 2019. O efeito do COVID-19 ainda é incerto, porém, a Companhia informa que possui infraestrutura financeira e tecnológica para realizar suas atividades, está monitorando a propagação do vírus e tomando as medidas necessárias para dar continuidade ao negócio. A Administração da Companhia não exclui a possibilidade de que em um cenário de avanço do vírus, especialmente no Brasil, poderão ser verificados efeitos adversos nos negócios e eventuais impactos contábeis, sobretudo nas demonstrações financeiras dos patrimônios separados que poderão ser afetados e seguirá atenta e diligente a todo e qualquer informação ou evento relacionado ao COVID-19, de forma a deixar seus acionistas e o mercado em geral informados acerca de mudanças de avaliação ou outros fatores que tragam efeitos relevantes para os negócios.

Ativo circulante	31/12/2019	31/12/2018
Caixa e equivalentes de caixa	2.585	2.718
Contas a receber	162	238
Tributos a recuperar	1.574	2.622
Despesas reembolsáveis de operações fiduciárias	93	84
Outros ativos	1.000	1.000
Total do ativo circulante	**5.414**	**6.662**
Ativo não circulante		
Direitos de uso sobre imóvel locado	367	-
Total do ativo não circulante	**367**	**-**
Total do ativo	**5.781**	**6.662**

Passivo circulante	31/12/2019	31/12/2018
Fornecedores	6.763	3.427
Gestão	6.558	4.869
Deságio	5.256	7.172
(-) Tributos	(1.255)	(1.074)
Receita líquida	**17.142**	**14.994**

A receita da Companhia é constituída da fee de estruturação das operações de securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio e dos serviços prestados referentes à gestão dos recebíveis imobiliários e do agronegócio.

	31/12/2019	31/12/2018
Custos relacionados as operações	(4.968)	(6.471)
Sistemas	(50)	(47)
Taxa Cetip	(101)	(106)
Rating	(23)	(18)
Outros custos*	(754)	(177)
Total	**(5.595)**	**(6.816)**

*Agente fiduciário e agente custodiante

19. Custo dos serviços prestados

	31/12/2019	31/12/2018
Despesas com pessoal	(3.008)	(1.903)
Despesas com encargos trabalhistas	(867)	(403)
Despesas com serviços de terceiros	(1.413)	(782)
Despesas com anúncios, patrocínios e publicações	(72)	(107)
Despesas com informática e telecomunicações	(230)	(126)
Despesas com impostos	(66)	(54)
Despesas de depreciação e amortização	(43)	(79)
Outras despesas administrativas	(138)	(102)
Outras receitas e despesas (i)	1.556	1.803
Total	**(4.228)**	**(1.811)**

Classificadas como

Despesas administrativas	(5.691)	(3.466)
Despesas de comercialização	(73)	(107)
Despesas tributárias	(88)	(81)
Outras receitas	1.624	1.805
Total	**(4.228)**	**(1.811)**

(i) Refere-se ao ganho com imposto de renda retido na fonte de aplicações financeiras das operações fiduciárias.

	31/12/2019	31/12/2018
Rendimento de aplicação financeira	101	59
Variação monetária	111	153
Juros das obrigações do contrato de locação	(21)	-
Total	**191**	**212**

22. Imposto de renda e contribuição social a) Composição das despesas de Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL):

	31/12/2019	31/12/2018
IRPJ - corrente	(1.809)	(1.168)
CSLL - corrente	(684)	(583)
Total corrente	**(2.523)**	**(2.002)**

b) Reconciliação da taxa efetiva de IRPJ e CSLL

	31/12/2019	31/12/2018
Resultado do exercício antes dos impostos	**7.596**	**8.026**
Exclusões	-	-
Adições	8	-
Base de cálculo para IRPJ	**7.604**	**8.026**
Alíquota de 15%	(1.141)	(1.204)
Base de cálculo alíquota adicional	7.364	5.769
Alíquota adicional 10%	(736)	(577)
Total do IRPJ	**(1.877)**	**(1.463)**
Utilização de incentivos fiscais	38	24
IRPJ corrente	**(1.839)**	**(1.439)**
Base de cálculo para CSLL	7.604	8.026
Alíquota 9%	(684)	(543)
Total de IRPJ e CSLL	**(2.523)**	**(2.002)**

23. Lucro por ação

	31/12/2019	31/12/2018
Lucro do exercício atribuível aos acionistas	5.073	4.027
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizada na aquisição do lucro	400.000	400.000
Lucro por ação - em reais	**12,68**	**10,07**

A DIRETORIA

Sérgio Ferraz dos Santos - Contador - CRC 1SP 173981/O-5

Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Contábeis

Aos Acionistas e Administradores da
True Securitizadora S.A. - São Paulo - SP

Opinião: Examinamos as demonstrações contábeis da True Securitizadora S.A (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis. Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e o seu fluxo de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. **Base para opinião:** Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação a Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no código de ética profissional do contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com estas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião. **Principais assuntos de auditoria**: Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Estes assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre estes assuntos. **Receitas de serviços prestados: Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA:** Conforme descrito nas Notas Explicativas nº 3.7 e 18, a receita da Companhia é oriunda de honorários "fees" de estruturação das emissões dos Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio e de gestão, apresentados referente à gestão dos recebíveis imobiliários e do agronegócio, cujo reconhecimento considerando como uma área significativa devido ao tempo envolvido na análise das operações, leitura de contratos entre outros aspectos. **Como o assunto foi tratado na auditoria das demonstrações contábeis:** Nossos procedimentos de auditoria incluíram a análise e validação, de correção e das liquidações financeiras referentes às emissões e das estruturações ocorridas durante o exercício de 2019, que geraram receita com deságios e de fees de estruturação e, a análise de determinados contratos para validação dos honorários de administração mensal, que são cobrados dos emissores para a gestão dos CRIs e CRAs. Adicionalmente, como parte dos procedimentos de auditoria, realizamos procedimentos de revisão analítica da receita de administração mensal de emissão de certificado, visando identificar oscilações e/ou variações fora da expectativa das operações com emissões da Companhia, que pudessem resultar em receitas não reconhecidas e/ou reconhecidas por valores incorretos ou fora de sua competência. Com base nos procedimentos de auditoria executados e nas evidências de auditoria obtidas, consideramos que as receitas reconhecidas e divulgadas pela Companhia são aceitáveis, no contexto das demonstrações contábeis tomadas como um todo. **Outros assuntos: Demonstração do Valor Adicionado:** A Demonstração do Valor Adicionado (DVA) referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, elaborada sob a responsabilidade da Administração da Companhia, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas e apresentados como informação suplementar para as demais fins de sociedade, foram submetidos a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essa demonstração está conciliada com as demonstrações contábeis e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo está de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 – Demonstração do valor adicionado. Em nossa opinião, essa demonstração do valor adicionado foi adequadamente elaborada, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações contábeis tomadas em conjunto. **Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis e o relatório do auditor**: A Administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório. Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com o nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no relatório da Administração, somos requeridos a comunicar este fato. Não temos nada a relatar a este respeito. **Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis**: A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade da Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis. **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis**: Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis. Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso: • Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a esses riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o uso de burla de controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais; • Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia; • Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração; • Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional. • Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira que atinjam a apresentação adequada. Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outras aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos. Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, inclusive os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que podemam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas. Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos estes assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que a lei ou o regulamento lhe proíba publicação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinamos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios do comunicação de interesse público.

São Paulo, 20 de março de 2020

Grant Thornton
Auditores Independentes
CRC 2SP-025583/O-1

Régis Eduardo Baptista dos Santos
CT CRC 1SP-256.954/O-0

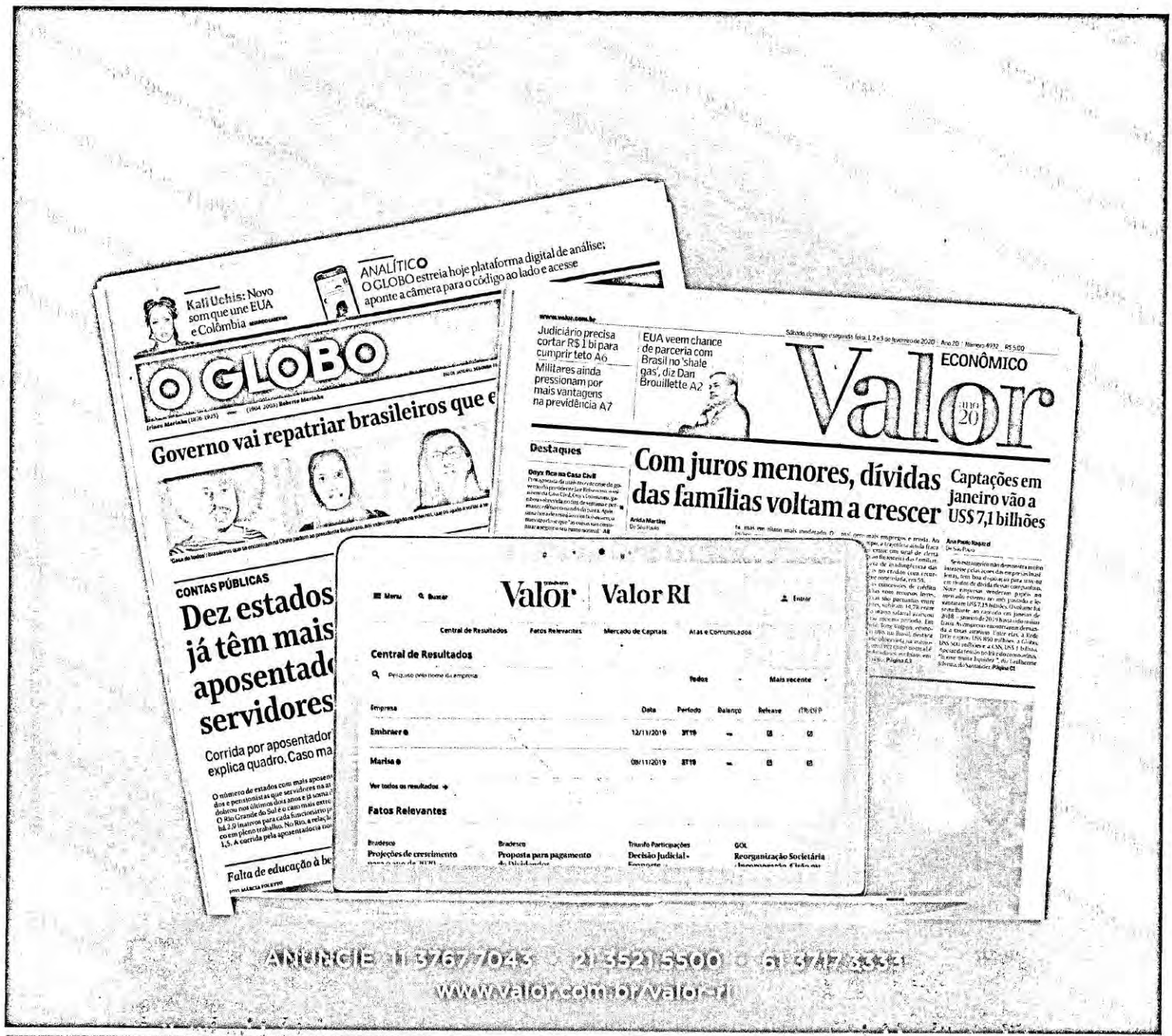
Certifico o registro sob o nº 304.149/20-2 em 13/08/2020 da empresa TRUE SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300444957, protocolado sob o nº 0515435200. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2020 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 139111579. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

28,5 MILHÕES
DE INTERNAUTAS
QUE FAZEM A DIFERENÇA
NO CENÁRIO ECONÔMICO DO PAÍS

Valor Econômico + O GLOBO + Valor Econômico

MUITO MAIS VISIBILIDADE PARA A SUA EMPRESA

Certifico o registro sob o nº 304.149/20-2 em 13/08/2020 da empresa TRUE SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300444957, protocolado sob o nº 0515435200. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2020 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 139111579. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.



Certifico o registro sob o nº 304.149/20-2 em 13/08/2020 da empresa TRUE SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300444957, protocolado sob o nº 0515435200. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2020 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 139111579. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Ficha Cadastral - Quadro Societários/Integrantes

Nº CONTROLE NA INTERNET	NIRE SEDE	NOME EMPRESARIAL
027846345-2	3530044495-7	TRUE SECURITIZADORA S.A.

NOME DO INTEGRANTE						IDENTIFICAÇÃO
						224.171.888-21
CNPJ	RG/RNE	DIGITO	DATA DE EXPEDIÇÃO	ORGÃO EMISSOR	UF	NACIONALIDADE
Sem C.N.P.J.						
COR OU RAÇA						

LOGRADOURO (rua, av, etc)			NÚMERO
COMPLEMENTO	BAIRRO/DISTRITO		CEP
MUNICIPIO		UF	PAIS

TIPO DE OPERAÇÃO	TIPO DE INTEGRANTE	USO DA FIRMA
Saída	Pessoa Física	
PARTICIPAÇÃO		

CARGOS
NENHUM

REPRESENTADOS
NENHUM

DADOS COMPLEMENTARES

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 304.149/20-2 em 13/08/2020 da empresa TRUE SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300444957, protocolado sob o nº 0515435200. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2020 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 139111579. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Ficha Cadastral - Quadro Societários/Integrantes

Nº CONTROLE NA INTERNET	NIRE SEDE	NOME EMPRESARIAL
027846345-2	3530044495-7	TRUE SECURITIZADORA S.A.

NOME DO INTEGRANTE						IDENTIFICAÇÃO
ARLEY CUSTÓDIO FONSECA						307.140.588-07
CNPJ	RG/RNE	DIGITO	DATA DE EXPEDIÇÃO	ORGÃO EMISSOR	UF	NACIONALIDADE
Sem C.N.P.J.	27946485	X	10/10/1999	SSP	SP	Brasileira
COR OU RAÇA						
Não Declarada						

LOGRADOURO (rua, av, etc)			NÚMERO
Avenida Santo Amaro			48
COMPLEMENTO	BAIRRO/DISTRITO		CEP
1º-CJ. 12	Vila Nova Conceição		04506-000
MUNICIPIO		UF	PAIS
São Paulo		SP	Brasil

TIPO DE OPERAÇÃO	TIPO DE INTEGRANTE	USO DA FIRMA
Admissão	Pessoa Física	

PARTICIPAÇÃO

CARGOS

Conselheiro Administrativo (entrada) Inicio do Mandato: 30/04/2020 Termino do Mandato: 30/04/2021

REPRESENTADOS

NENHUM

DADOS COMPLEMENTARES

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 304.149/20-2 em 13/08/2020 da empresa TRUE SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300444957, protocolado sob o nº 0515435200. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2020 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 139111579. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

ALTERAÇÃO DE OUTRAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS

Nº DO PROTOCOLO	NIRE	NOME EMPRESARIAL
027846345-2	3530044495-7	TRUE SECURITIZADORA S.A.

DESCRIÇÃO

Deliberar sobre: (a) a tomada das contas dos administradores; (b) a destinação do lucro líquido do exercício e a distribuição de dividendos; (c) alteração da quantidade e nomenclatura de membros da diretoria da Companhia previstos no Estatuto Social da Companhia ("ES") e criação do cargo de Diretor de Compliance; (d) alteração da forma de representação da Companhia prevista no ES; (e) a inserção de cláusula referente a publicações de documentos Companhia, nos termos da LSA, em especial seu artigo 289, com indicação de jornais a serem utilizados; (f) reformar e consolidar o ES para refletir as deliberações aprovadas; (g) ciência e aprovação da eleição de novos diretores; (h) designação da remuneração dos diretores da Companhia;

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 304.149/20-2 em 13/08/2020 da empresa TRUE SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300444957, protocolado sob o nº 0515435200. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2020 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 139111579. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

JUCESP - JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

GERÊNCIA DE APOIO À DECISÃO COLEGIADA

PROTOCOLO: 0.515.435/20-0

Relatório da Análise Prévia

◉ **SUGESTÃO DE DEFERIMENTO** por estar de acordo com as formalidades legais, nos termos da Lei nº 8.934/94

○ **SUGESTÃO DE EXIGÊNCIA** por não estar de acordo com as formalidades legais, nos termos da Lei nº 8.934/94

○ **SUGESTÃO DE INDEFERIMENTO** Lei 8934/94 - art 40 § 1º

DBE (Documento Básico de Entrada)

ITEM	FORMALIDADES	Sim	Não
01	É necessário a apresentação do Documento Básico de Entrada - DBE?	○	◉
02	O Documento Básico de Entrada - DBE (ou o Protocolo de Transmissão) foi aprensentado?	○	○
03	O Documento Básico de Entrada - DBE (ou o Protocolo de Transmissão) está assinado pelo representante da sociedade?	○	○
04	O código de evento corresponde ao teor do ato apresentado a arquivamento?	○	○
05	O nome empresarial informado na FCPJ, para eventos de constituição/inscrição e alteração, corresponde exatamente ao nome que consta do ato apresentado a arquivamento, inclusive considerando pontos, vírgulas e outros caracteres especiais (símbolos)?	○	○
06	O nome empresarial no requerimento de empresário corresponde ao nome do empresário? (Permite-se a adição de designação e abreviações, vedando-se a abreviação do último nome ou a exclusão de qualquer parte do nome)	○	○
07	A natureza jurídica informada corresponde com o ato apresentado a arquivamento?	○	○
08	O capital informado na FCPJ corresponde ao capital subscrito (e integralizado) constante do ato constitutivo/alterador?	○	○
09	A descrição da atividade empresária está em conformidade com a descrição do CNAE informado? (Ressalte-se que a atividade principal é aquela que gera maior receita para o estabelecimento).	○	○
10	O DBE está firmado por pessoa física responsável? (A pessoa física responsável, levando-se em consideração o sócio com poderes de administração ou administrador indicado pelos sócios por meio de contrato social, ressaltando-se que a pessoa física responsável perante o CNPJ poderá indicar preposto (sócio ou não) e outorgar procuração eletrônica a terceiros, sócios ou não (desde que estes possuam certificado digital); procuração em papel é possível, porém o procurador só poderá firmar o DBE, devendo constar, no sistema, os dados do outorgante da procuração – pessoa física responsável perante o CNPJ). Portaria 06/2013 – JUCESP.	○	○
11	O endereço informado no DBE está em consonância com o endereço indicado no ato trazido a arquivamento?	○	○
12	DBE por dependência do(s) Protocolo(s):	○	○
13	O Documento Básico de Entrada – DBE (ou o Protocolo de Transmissão) está em termos para o deferimento?	○	○

Outras exigências a expecificar (DBE):

Análise Prévia

Hilton Noredi Mazarem da Silva RG 501.020.978-1
Data: 07/08/2020

Ciência Vogais

DEFERIDO

Lutfe Mohamed Yunes
RG 19.334.812-3
Vogal

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 304.149/20-2 em 13/08/2020 da empresa TRUE SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300444957, protocolado sob o nº 0515435200. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2020 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 139111579. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo

Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços
Departamento de Registro Empresarial e Integração – DREI
Secretaria de Desenvolvimento Econômico

AGOE 30.04.20

ETIQUETA PROTOCOLO

JUCESP PROTOCOLO
0.431.349/20-4

CONTROLE INTERNET
027735556-7

CAPA DO REQUERIMENTO

DADOS CADASTRAIS

ATO
Alteração de Outras Claúsulas Contratuais/Estatutárias; Consolidação da Matriz; Inclusão/Alteração de Integrantes;

NOME EMPRESARIAL				PORTE
TRUE SECURITIZADORA S.A.				Normal
LOGRADOURO	NÚMERO	COMPLEMENTO		CEP
Avenida Santo Amaro	48	1º-CJ. 12		04506-000
MUNICÍPIO	UF	TELEFONE	EMAIL	
São Paulo	SP			
NÚMERO EXIGÊNCIA (S)	CNPJ - SEDE	NIRE - SEDE		
1	12.130.744/0001-00	3530044495-7		

IDENTIFICAÇÃO SIGNATÁRIO ASSINANTE REQUERIMENTO CAPA	VALORES RECOLHIDOS	SEQ. DOC.
NOME: FERNANDO CESAR BRASILEIRO (Diretor)	**DARE: R$ 372,74**	**3 / 3**
ASSINATURA: DATA: 29/06/2020	**DARF: R$,00**	

DECLARO, SOB AS PENAS DA LEI, QUE AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REQUERIMENTO/PROCESSO SÃO EXPRESSÃO DA VERDADE.

PARA USO EXCLUSIVO DA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO (INCLUSIVE VERSO)

CARIMBO PROTOCOLO
JUCESP
SEDE
9
09 JUL 2020
PROTOCOLO

CARIMBO DISTRIBUIÇÃO

CARIMBO ANÁLISE
Exigência
14 JUL 2020
Lutfe Moha...
RG 19.3...81-...
Vogal

ANEXOS: (EXCLUSIVO SETOR DE ANÁLISE)

( ) DBE
( ) Procuração
( ) Alvará Judicial
( ) Formal de Partilha
( ) Balanço Patrimonial
( ) Outros
( ) Documentos Pessoais
( ) Laudo de Avaliação
( ) Jornal
( ) Protocolo / Justificação
( ) Certidão

ETIQUETAS DE REGISTRO + CARIMBO

OBSERVAÇÕES:

DOCUMENTOS NÃO RETIRADOS EM ATÉ 90 DIAS DA DISPONIBILIDADE SERÃO DESCARTADOS - ART.57, § 5º, DECRETO 1.800/96

JUCESP
Certifico o registro sob o nº 304.149/20-2 em 13/08/2020 da empresa TRUE SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300444957, protocolado sob o nº 0515435200. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2020 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 139111579. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

VIDE PROT
0413251120-0
10/07/20

Certifico o registro sob o nº 304.149/20-2 em 13/08/2020 da empresa TRUE SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300444957, protocolado sob o nº 0515435200. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2020 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 139111579. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

GOVERNO DO ESTADO DE SAO PAULO

JUCESP - JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

GERÊNCIA DE APOIO À DECISÃO COLEGIADA

PROTOCOLO: 0.431.349/20-4

Relatório da Análise Prévia

○ **SUGESTÃO DE DEFERIMENTO** por estar de acordo com as formalidades legais, nos termos da Lei nº 8.934/94

◉ **SUGESTÃO DE EXIGÊNCIA** por não estar de acordo com as formalidades legais, nos termos da Lei nº 8.934/94

○ **SUGESTÃO DE INDEFERIMENTO** Lei 8934/94 - art 40 § 1º

DBE (Documento Básico de Entrada)

ITEM	FORMALIDADES	Sim	Não
01	É necessário a apresentação do Documento Básico de Entrada - DBE?	○	◉
02	O Documento Básico de Entrada - DBE (ou o Protocolo de Transmissão) foi aprensentado?	○	○
03	O Documento Básico de Entrada - DBE (ou o Protocolo de Transmissão) está assinado pelo representante da sociedade?	○	○
04	O código de evento corresponde ao teor do ato apresentado a arquivamento?	○	○
05	O nome empresarial informado na FCPJ, para eventos de constituição/inscrição e alteração, corresponde exatamente ao nome que consta do ato apresentado a arquivamento, inclusive considerando pontos, vírgulas e outros caracteres especiais (símbolos)?	○	○
06	O nome empresarial no requerimento de empresário corresponde ao nome do empresário? (Permite-se a adição de designação e abreviações, vedando-se a abreviação do último nome ou a exclusão de qualquer parte do nome)	○	○
07	A natureza jurídica informada corresponde com o ato apresentado a arquivamento?	○	○
08	O capital informado na FCPJ corresponde ao capital subscrito (e integralizado) constante do ato constitutivo/alterador?	○	○
09	A descrição da atividade empresária está em conformidade com a descrição do CNAE informado? (Ressalte-se que a atividade principal é aquela que gera maior receita para o estabelecimento).	○	○
10	O DBE está firmado por pessoa física responsável? (A pessoa física responsável, levando-se em consideração o sócio com poderes de administração ou administrador indicado pelos sócios por meio de contrato social, ressaltando-se que a pessoa física responsável perante o CNPJ poderá indicar preposto (sócio ou não) e outorgar procuração eletrônica a terceiros, sócios ou não (desde que estes possuam certificado digital); procuração em papel é possível, porém o procurador só poderá firmar o DBE, devendo constar, no sistema, os dados do outorgante da procuração – pessoa física responsável perante o CNPJ). Portaria 06/2013 – JUCESP.	○	○
11	O endereço informado no DBE está em consonância com o endereço indicado no ato trazido a arquivamento?	○	○
12	DBE por dependência do(s) Protocolo(s):	○	○
13	O Documento Básico de Entrada – DBE (ou o Protocolo de Transmissão) está em termos para o deferimento?	○	○

Outras exigências a expecificar (DBE):

Proposta de Exigência

Exigência
118- Exigência por dependência de protocolo(informar ao protocolo)

Exigência

Propostas de exigências/indeferimento a especificar ou fundamentar

118- 0.431.350/20-6

Lutfe Mohamed
RG 19.334.8
Vogal

Análise Prévia

Cristiane Gouveia da Silva RG 29.460.248-3
Data: 13/07/2020

Ciência Vogais

Certifico o registro sob o nº 304.149/20-2 em 13/08/2020 da empresa TRUE SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300444957, protocolado sob o nº 0515435200. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2020 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 139111579. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo

Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços
Departamento de Registro Empresarial e Integração – DREI
Secretaria de Desenvolvimento Econômico

ETIQUETA PROTOCOLO

JUCESP PROTOCOLO
0.342.829/20-8

CAPA DO REQUERIMENTO

CONTROLE INTERNET
027609417-4

DADOS CADASTRAIS

ATO: Alteração de Outras Claúsulas Contratuais/Estatutárias; Consolidação da Matriz; Inclusão/Alteração de Integrantes;				
NOME EMPRESARIAL: TRUE SECURITIZADORA S.A.				PORTE: Normal
LOGRADOURO: Avenida Santo Amaro	NÚMERO: 48	COMPLEMENTO: 1º- CJ. 12	CEP: 04506-000	
MUNICÍPIO: São Paulo	UF: SP	TELEFONE:	EMAIL:	
NÚMERO EXIGÊNCIA (S): 0	CNPJ - SEDE: 12.130.744/0001-00	NIRE - SEDE: 3530044495-7		
IDENTIFICAÇÃO SIGNATÁRIO ASSINANTE REQUERIMENTO CAPA NOME: FERNANDO CESAR BRASILEIRO (Diretor) ASSINATURA: DATA: 29/05/2020			VALORES RECOLHIDOS **DARE: R$ 372,74** **DARF: R$,00**	SEQ. DOC. **3 / 3**

DECLARO, SOB AS PENAS DA LEI, QUE AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REQUERIMENTO/PROCESSO SÃO EXPRESSÃO DA VERDADE.

PARA USO EXCLUSIVO DA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO (INCLUSIVE VERSO)

CARIMBO PROTOCOLO
JUCESP
SEDE
C6
★ 0 8 JUN 2020 ★
PROTOCOLO

CARIMBO DISTRIBUIÇÃO

CARIMBO ANÁLISE
17 JUN. 2020
Lutfe Mohamed Yunes
RG 19.[illegible]4.312-3
Vogal
Exigência

ANEXOS: EXCLUSIVO SETOR DE ANÁLISE

- ( ) DBE
- ( ) Procuração
- ( ) Alvará Judicial
- ( ) Formal de Partilha
- ( ) Balanço Patrimonial
- ( ) Outros
- (✓) Documentos Pessoais
- ( ) Laudo de Avaliação
- (✓) Jornal
- ( ) Protocolo / Justificação
- ( ) Certidão

ETIQUETAS DE REGISTRO + CARIMBO

OBSERVAÇÕES:

DOCUMENTOS NÃO RETIRADOS EM ATÉ 90 DIAS DA DISPONIBILIDADE SERÃO DESCARTADOS - ART.57, § 5º, DECRETO 1.800/96

JUCESP
Certifico o registro sob o nº 304.149/20-2 em 13/08/2020 da empresa TRUE SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300444957, protocolado sob o nº 0515435200. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2020 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 139111579. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

VIDE PROT
9/6/20
VA.

Certifico o registro sob o nº 304.149/20-2 em 13/08/2020 da empresa TRUE SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300444957, protocolado sob o nº 0515435200. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2020 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 139111579. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

GOVERNO DO ESTADO DE SAO PAULO

JUCESP - JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

GERÊNCIA DE APOIO À DECISÃO COLEGIADA

PROTOCOLO: 0.342.829/20-8

Relatório da Análise Prévia

○ **SUGESTÃO DE DEFERIMENTO** por estar de acordo com as formalidades legais, nos termos da Lei nº 8.934/94

◉ **SUGESTÃO DE EXIGÊNCIA** **por não estar** de acordo com as formalidades legais, nos termos da Lei nº 8.934/94

○ **SUGESTÃO DE INDEFERIMENTO** Lei 8934/94 - art 40 § 1º

DBE (Documento Básico de Entrada)

ITEM	FORMALIDADES	Sim	Não
01	É necessário a apresentação do Documento Básico de Entrada - DBE?	○	◉
02	O Documento Básico de Entrada - DBE (ou o Protocolo de Transmissão) foi aprensentado?	○	◉
03	O Documento Básico de Entrada - DBE (ou o Protocolo de Transmissão) está assinado pelo representante da sociedade?	○	○
04	O código de evento corresponde ao teor do ato apresentado a arquivamento?	○	○
05	O nome empresarial informado na FCPJ, para eventos de constituição/inscrição e alteração, corresponde exatamente ao nome que consta do ato apresentado a arquivamento, inclusive considerando pontos, vírgulas e outros caracteres especiais (símbolos)?	○	○
06	O nome empresarial no requerimento de empresário corresponde ao nome do empresário? (Permite-se a adição de designação e abreviações, vedando-se a abreviação do último nome ou a exclusão de qualquer parte do nome)	○	○
07	A natureza jurídica informada corresponde com o ato apresentado a arquivamento?	○	○
08	O capital informado na FCPJ corresponde ao capital subscrito (e integralizado) constante do ato constitutivo/alterador?	○	○
09	A descrição da atividade empresária está em conformidade com a descrição do CNAE informado? (Ressalte-se que a atividade principal é aquela que gera maior receita para o estabelecimento).	○	○
10	O DBE está firmado por pessoa física responsável? (A pessoa física responsável, levando-se em consideração o sócio com poderes de administração ou administrador indicado pelos sócios por meio de contrato social, ressaltando-se que a pessoa física responsável perante o CNPJ poderá indicar preposto (sócio ou não) e outorgar procuração eletrônica a terceiros, sócios ou não (desde que estes possuam certificado digital); procuração em papel é possível, porém o procurador só poderá firmar o DBE, devendo constar, no sistema, os dados do outorgante da procuração – pessoa física responsável perante o CNPJ). Portaria 06/2013 – JUCESP.	○	○
11	O endereço informado no DBE está em consonância com o endereço indicado no ato trazido a arquivamento?	○	○
12	DBE por dependência do(s) Protocolo(s):	○	○
13	O Documento Básico de Entrada – DBE (ou o Protocolo de Transmissão) está em termos para o deferimento?	○	○

Outras exigências a expecificar (DBE):

Proposta de Exigência

Exigência
118- Exigência por dependência de protocolo(informar ao protocolo)

Propostas de exigências/indeferimento a especificar ou fundamentar

118- 0.342.830/20-0

Lutfe Mohamed Yunes
RG 19.334.812-3
Vogal

Análise Prévia

Cristiane Gouveia da Silva RG 29.460.248-3
Data: 10/06/2020

Ciência Vogais

JUCESP
Certifico o registro sob o nº 304.149/20-2 em 13/08/2020 da empresa TRUE SECURITIZADORA S.A., NIRE nº 35300444957, protocolado sob o nº 0515435200. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/08/2020 por GISELA SIMIEMA CESCHIN – Secretária Geral. Autenticação: 139111579. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA DEVEDORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

MATEUS SUPERMERCADOS S.A.
Companhia Fechada
CNPJ/ME Nº 03.995.515/0013-09
NIRE: 21300009809

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 23 DE MAIO DE 2022

1. DATA, HORÁRIO E LOCAL: Em 23 de maio de 2022, às 10:00 horas, na sede social da Mateus Supermercados S.A. ("Companhia"), na cidade de São Luís, estado do Maranhão, na Avenida Daniel de La Touche, nº 73-A Bairro Cohama, CEP. 65.074-115.

2. CONVOCAÇÃO: Dispensada a publicação da convocação, conforme o disposto no artigo 124, §4º, da Lei n° 6.404 de 15 de dezembro de 1976, e alterações posteriores ("Lei das Sociedades por Ações"), em virtude da presença dos acionistas representando a totalidade do capital social.

3. COMPOSIÇÃO DA MESA: Presidente: Ilson Mateus Rodrigues; Secretária: Quezia Souza Carmo.

4. ORDEM DO DIA: deliberar sobre: (i) a realização da 3ª (terceira) emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória adicional, em série única, no valor total, inicialmente, de R$ 800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais) na data de emissão ("Data de Emissão"), podendo ser aumentado em até 20% (vinte por cento), conforme o exercício, total ou parcial, da opção de lote adicional ("Opção de Lote Adicional"), chegando, neste caso, ao valor de até R$ 960.000.000,00 (novecentos e sessenta milhões de reais), nominativa e escritural, a qual será objeto de colocação privada 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 1211, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00 e na JUCESP sob o NIRE nº 35.300.444.957 ("Securitizadora"), que irá vincular as Debêntures (conforme abaixo definido) à emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 3ª (terceira) emissão, em série única, da Securitizadora ("CRI") que serão colocados junto a investidores no mercado de capitais ("Titulares dos CRI"), por meio de distribuição pública, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM 400" e "Oferta", respectivamente); (ii) autorização à Diretoria da Companhia, direta ou indiretamente por meio de procuradores, para praticar todos e quaisquer atos e celebrar todos e quaisquer documentos que se

façam necessários ou convenientes à efetivação dos atos previstos no item acima, inclusive a assinar quaisquer instrumentos e respectivos aditamentos necessários à Emissão das Debêntures e à implementação da Oferta, inclusive os aditamentos que irão ratificar o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo), podendo, inclusive, mas não se limitando, (a) definir e aprovar o teor dos documentos relacionados à Emissão e à Oferta, conforme aplicável; (b) praticar os atos necessários à assinatura do "*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão Privada de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, da Mateus Supermercados S.A.*" ("Escritura de Emissão") e do "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Misto de Garantia Firme e Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 3ª Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A.*" ("Contrato de Distribuição") e de quaisquer outros documentos necessários à realização da Oferta e quaisquer aditamentos; (c) praticar os atos necessários à contratação das instituições necessárias para a realização da Emissão e da Oferta, incluindo, mas não se limitando, a contratação dos Coordenadores (conforme abaixo definido), na qualidade de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, a contratação dos assessores legais, do escriturador, do banco liquidante, do agente fiduciário, da instituição custodiante, do auditor independente, do formador de mercado, se for o caso, entre outros, podendo, para tanto, negociar e assinar os respectivos instrumentos de contratação e eventuais alterações, fixar-lhes honorários, bem como ratificar os atos já praticados pela Diretoria da Companhia neste sentido; (d) realizar a publicação e o arquivamento dos documentos de natureza societária perante a Junta Comercial do Estado do Maranhão ("JUCEMA"); (e) realizar a inscrição da Escritura de Emissão de Debêntures perante a JUCEMA; e (f) tomar as providências necessárias junto a quaisquer órgãos ou autarquias, nos termos da legislação em vigor, bem como tomar todas as demais providências necessárias para a efetivação da Emissão e da Oferta; e (iii) a ratificação de todos os atos praticados pela Diretoria da Companhia até então visando a implementação dos atos descritos nos itens (i) a (ii) acima.

5. DELIBERAÇÕES: dando prosseguimento aos trabalhos, o Sr. Presidente submeteu à apreciação dos Srs. Acionistas os assuntos da ordem do dia. Após os esclarecimentos prestados acerca da necessidade de realização da Oferta, os acionistas, por unanimidade e sem quaisquer ressalvas:

(i) Aprovaram, nos termos da Lei das Sociedades por Ações, a realização da 3ª (terceira) emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória adicional, em série única, no valor total, inicialmente, de R$ 800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais) na Data de Emissão, podendo ser aumentado em

até 20% (vinte por cento), conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, chegando, neste caso, ao valor de até R$ 960.000.000,00 (novecentos e sessenta milhões de reais), nominativa e escritural ("Debêntures") na Data de Emissão ("Emissão"), a qual terá as seguintes características e condições:

(a) **Valor Total e Data da Emissão**: O valor total da Emissão de Debêntures será, inicialmente, de R$ 800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais) na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão"), observado que o valor originalmente ofertado poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, chegando, neste caso, ao valor de até R$ 960.000.000,00 (novecentos e sessenta milhões de reais).

(b) **Quantidade de Debêntures**: Serão emitidas, inicialmente, 800.000 (oitocentas mil) Debêntures na Data de Emissão, observada que a quantidade originalmente ofertada poderá ser aumentada em até 20% (vinte por cento), conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, chegando, neste caso, ao volume de até 960.000 (novecentas e sessenta mil) Debêntures, sendo que neste caso o montante de eventual Opção de Lote Adicional será colocado em melhores esforços de colocação pelas instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários responsáveis pela distribuição dos CRI, quando referidas em conjunto ("Coordenadores").

(c) **Valor Nominal Unitário**: As Debêntures terão valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão das Debêntures ("Valor Nominal Unitário").

(d) **Atualização Monetária do Valor Nominal Unitário das Debêntures:** O Valor Nominal Unitário das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA"), a partir da primeira Data de Integralização, inclusive, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização ou a data do pagamento imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento ("Atualização Monetária"), sendo que o produto da Atualização Monetária das Debêntures será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso ("Valor Nominal

Unitário Atualizado das Debêntures"). A Atualização Monetária será calculada de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão.

(e) **Número de Séries**: A Emissão será realizada em série única.

(f) **Forma e Comprovação de Titularidade:** As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela averbação nos (i) "*Livro de Registro de Debêntures Nominativas*", onde constarão as condições essenciais da Emissão, nos termos do parágrafo 4º, do artigo 62, da Lei das Sociedades por Ações, e (ii) "*Livro de Transferência de Debêntures Nominativas*", onde serão registradas todas as transações que envolvam a transferência da titularidade das Debêntures (em conjunto "Livros de Debêntures"), conforme aplicáveis.

(g) **Conversibilidade**: As Debêntures serão simples, portanto, não conversíveis em ações de emissão da Companhia.

(h) **Espécie**: As Debêntures serão da espécie quirografária, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações, sem garantia e sem preferência. Adicionalmente, as Debêntures contam com garantia fidejussória, nos termos a serem previstos pela Escritura de Emissão.

(i) **Prazo e Data de Vencimento**. Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, as Debêntures terão prazo de vencimento de 4.411 (quatro mil, quatrocentos e onze) contados da data de emissão que vier a ser fixada

na Escritura de Emissão ("Data de Emissão" e "Data de Vencimento das Debêntures", respectivamente).

(j) **Regime de Colocação e Procedimento de Distribuição das Debêntures**: As Debêntures serão objeto de colocação privada.

(k) **Prazo de Subscrição:** Respeitado o atendimento dos requisitos previstos na Escritura de Emissão, as Debêntures serão subscritas, a qualquer tempo, até a Data de Integralização (conforme definido abaixo).

(l) **Forma de Subscrição e de Integralização e Preço de Integralização:** As Debêntures serão subscritas por meio da assinatura de boletim de subscrição, conforme modelo constante da Escritura de Emissão. As Debêntures serão integralizadas na data de integralização dos CRI ("Data de Integralização"), à vista e em moeda corrente nacional. As Debêntures serão integralizadas a qualquer tempo, durante o período da Oferta, conforme ocorra a integralização dos CRI, à vista, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Integralização, conforme ocorra a integralização dos CRI (sendo cada data, uma "Data de Integralização"), observados os termos e condições do Termo de Securitização (conforme definido abaixo). Todas as Debêntures deverão ser subscritas e integralizadas na Data de Integralização, observado que: (i) na primeira Data de Integralização, as Debêntures serão integralizadas pelo seu Valor Nominal Unitário das Debêntures; e (ii) para as demais integralizações, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido da respectiva Remuneração, contada desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a respectiva data de integralização das Debêntures (exclusive) ("Preço de Integralização"). As Debêntures poderão ser colocadas com ágio ou deságio, a ser definido, em comum acordo, pelos Coordenadores, se for o caso, no ato de subscrição e integralização das Debêntures, o qual será aplicado à totalidade das Debêntures que sejam subscritas e integralizadas em uma mesma data, observado, no que aplicável, o disposto no Contrato de Distribuição.

(m) **Destinação dos Recursos**: Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão ou do resgate antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, os recursos líquidos obtidos e captados pela Companhia com a Emissão das Debêntures serão destinados, integral e exclusivamente, pela Companhia (i) para reembolso de gastos, custos e despesas, de natureza imobiliária e

predeterminadas, incorridos pela Companhia anteriormente à emissão das Debêntures, observado o limite de 24 (vinte e quatro) meses que antecederem o encerramento da Oferta dos CRI ("Reembolso"), diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma de unidades de negócios localizadas nos imóveis descritos na Escritura de Emissão de Debêntures ("Empreendimentos") e/ou (ii) para pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos, de natureza imobiliária, diretamente atinentes à aquisição de terrenos e/ou imóveis e à construção e/ou reformas dos imóveis em que serão implementadas novas lojas e centros de distribuição, conforme descritos na Escritura de Emissão ("Empreendimentos Futuros" e, em conjunto com Empreendimentos "Empreendimentos Lastro"), observado o cronograma indicativo da utilização dos recursos descrito na Escritura de Emissão.

(n) **Securitização e Vinculação aos CRI**. Após a subscrição das Debêntures pela Securitizadora, as Debêntures serão vinculadas aos CRI, a serem colocados junto a investidores no mercado de capitais, por meio de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM 400, com coordenação dos Coordenadores nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 3ª Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A.*", a ser celebrando entre a Securitizadora e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Termo de Securitização" e "Agente Fiduciário dos CRI", respectivamente) e do Contrato de Distribuição ("Operação").

(o) **Remuneração**: A partir da primeira Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado à maior taxa entre: (i) 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida exponencialmente da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA + com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2028, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* ou (ii) 5,95% (cinco inteiros e noventa e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento

(exclusive). A Remuneração das Debêntures será calculada conforme fórmula a ser prevista na Escritura de Emissão.

(p) **Amortização do Valor Nominal Unitário:** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures será amortizado em parcelas mensais e sucessivas, após o período de carência que se encerra no 25ª (vigésimo quinto) mês (inclusive) contado da Data de Emissão das Debêntures, sendo o último pagamento na Data de Vencimento das Debêntures, conforme percentuais e datas a serem indicados na Escritura de Emissão.

(q) **Pagamento da Remuneração das Debêntures**: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, a Remuneração será paga em parcelas mensais e sucessivas, sem período de carência, sendo o primeiro pagamento devido em 11 de agosto de 2022 e o último pagamento na Data de Vencimento das Debêntures, conforme vier a ser indicado na tabela da Escritura de Emissão (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures").

(r) **Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento:** No âmbito da oferta pública dos CRI, será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento dos potenciais investidores nos CRI, organizado pelos Coordenadores, nos termos do artigo 23, parágrafos 1º e 2º, e do artigo 44 e 45 da Instrução CVM 400, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos para definição (i) da taxa final da remuneração dos CRI e, consequentemente, da Remuneração das Debêntures, observado o limite previsto na Escritura de Emissão; e (ii) do volume final da emissão dos CRI e, consequentemente, da quantidade e volume finais das Debêntures a serem emitidas, considerando a eventual emissão de CRI em razão do exercício parcial ou total da Opção de Lote Adicional ("*Procedimento de Bookbuilding*"). O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento a Escritura de Emissão, anteriormente à Primeira Data de Integralização e sem necessidade de nova aprovação societária pela Companhia, nos termos desta assembleia, de realização de Assembleia Geral de Debenturista ou de qualquer

deliberação pela Securitizadora ou pelos titulares dos CRI, observadas as formalidades descritas na Escritura de Emissão.

(s) **Repactuação Programada**: Não haverá repactuação programada.

(t) **Resgate Antecipado Facultativo Total:** A Companhia poderá, observados os prazos, termos e condições estabelecidos na Escritura de Emissão, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade do Debenturista e, consequentemente, dos titulares dos CRI, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, sendo vedado o resgate parcial ("Resgate Antecipado Facultativo Total").

(u) **Oferta Facultativa de Resgate Antecipado:** A Companhia poderá, a qualquer momento a partir da Data de Emissão, incluindo na ocorrência de uma Alteração Tributária (conforme abaixo definida), a seu exclusivo critério, realizar oferta facultativa de resgate antecipado da totalidade das Debêntures, com o consequente cancelamento das Debêntures que venham a ser resgatadas na forma da Escritura de Emissão, que será endereçada ao Debenturista, de acordo com os termos e condições previstos na Escritura de Emissão ("Oferta Facultativa de Resgate Antecipado").

(v) **Amortização Extraordinária Facultativa:** A Companhia não poderá realizar a amortização extraordinária das Debêntures em Circulação.

(w) **Vencimento Antecipado:** As Debêntures estarão sujeitas às hipóteses de vencimento antecipado automático e não automático a serem definidas na Escritura de Emissão.

(x) **Local de Pagamento**. Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia, nos termos da Escritura de Emissão, serão realizados pela Companhia, mediante crédito a ser realizado exclusivamente na respectiva Conta do Patrimônio Separado necessariamente até às 10:00 horas (inclusive) da respectiva data de pagamento prevista na Escritura de Emissão.

(y) **Encargos Moratórios:** Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Companhia à Debenturista nos termos da Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da respectiva Remuneração das Debêntures e Atualização Monetária, calculada *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou

interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios").

(z) **Garantia Fidejussória**: Para assegurar o fiel, pontual e integral cumprimento da totalidade das obrigações principais e acessórias, presentes e futuras assumidas na Escritura pela Companhia, o **GRUPO MATEUS S.A.**, sociedade por ações, com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, com sede na cidade de São Luís, estado do Maranhão, na Avenida Daniel de La Touche, nº 73, Loja 03, Cohama, CEP 65074-115, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.990.777/0001-09, na forma do artigo 275 e seguintes, bem como do artigo 818 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, obrigar-se-á, em caráter irrevogável e irretratável, como coobrigada e devedora solidária, prestando fiança em favor da Securitizadora, obrigando-se, bem como a seus sucessores a qualquer título, como fiadora, principal pagadora, coobrigada e devedora solidária com a Companhia, pelo fiel e exato cumprimento de todas as obrigações e por todos os valores devidos nos termos da Escritura de Emissão, até a quitação integral do valor garantido no âmbito da Escritura de Emissão.

(aa) **Publicidade**. Todos os atos e decisões relativos às Debêntures deverão ser comunicados, na forma de aviso, no jornal "Jornal Pequeno", bem como comunicados à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, sempre imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado. A Companhia poderá alterar o jornal acima por outro jornal de grande circulação e de edição nacional que seja adotado para suas publicações societárias, mediante comunicação por escrito ao Agente Fiduciário dos CRI e a publicação, na forma de aviso, no jornal a ser substituído.

(iii) Autorizaram a Diretoria da Companhia, direta ou indiretamente por meio de procuradores, para praticar todos e quaisquer atos e celebrar todos e quaisquer documentos que se façam necessários ou convenientes à efetivação dos atos previstos no item acima, inclusive a assinar quaisquer instrumentos e respectivos aditamentos necessários à Emissão das Debêntures e à implementação da Oferta, inclusive os aditamentos que irão ratificar o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, podendo, inclusive, mas não se limitando, (a) definir e aprovar o teor dos documentos relacionados à Emissão e à Oferta, conforme aplicável; (b) praticar os atos necessários à assinatura da Escritura de Emissão e do Contrato de Distribuição e de quaisquer outros documentos necessários à realização da Oferta e quaisquer aditamentos; (c) praticar os atos necessários à

contratação das instituições necessárias para a realização da Emissão e da Oferta, incluindo, mas não se limitando, a contratação dos Coordenadores, na qualidade de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, a contratação dos assessores legais, do escriturador, do banco liquidante, do agente fiduciário, da instituição custodiante, do auditor independente, do formador de mercado, se for o caso, entre outros, podendo, para tanto, negociar e assinar os respectivos instrumentos de contratação e eventuais alterações, fixar-lhes honorários, bem como ratificar os atos já praticados pela Diretoria da Companhia neste sentido; (d) realizar a publicação e o arquivamento dos documentos de natureza societária perante a JUCEMA; (e) realizar a inscrição da Escritura de Emissão de Debêntures perante a JUCEMA; e (f) tomar as providências necessárias junto a quaisquer órgãos ou autarquias, nos termos da legislação em vigor, bem como tomar todas as demais providências necessárias para a efetivação da Emissão e da Oferta; bem como a ratificação de todos os atos já praticados pela Diretoria da Companhia relacionados à Emissão e à Oferta com relação exclusivamente aos atos anteriormente deliberados.

6. ENCERRAMENTO, LAVRATURA, APROVAÇÃO E ASSINATURA DA ATA: Nada mais havendo a tratar, oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso, não houve qualquer manifestação, sendo assim os trabalhos foram suspensos pelo tempo necessário à lavratura da presente ata que, lida, conferida, achada conforme e aprovada, foi assinada por todos os presentes. **Acionistas Presentes**: **(i)** Ilson Mateus Rodrigues; e **(ii)** Grupo Mateus S.A., representada por seu diretor-presidente, Ilson Mateus Rodrigues.

São Luís, 23 de maio de 2022

A presente é cópia fiel do original lavrado em livro próprio.

MESA:

ILSON MATEUS RODRIGUES:22584013304
Assinado de forma digital por ILSON MATEUS RODRIGUES:22584013304
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=AC SOLUTI Multipla v5, ou=Renovacao Eletronica, ou=Certificado Digital, ou=Certificado PF A1, cn=ILSON MATEUS RODRIGUES:22584013304
Dados: 2022.05.23 15:54:22 -03'00'

Ilson Mateus Rodrigues
Presidente

QUEZIA SOUZA CARMO:03269481390
Assinado de forma digital por QUEZIA SOUZA CARMO:03269481390
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=AC SOLUTI Multipla v5, ou=35622406000190, ou=Presencial, ou=Certificado PF A1, cn=QUEZIA SOUZA CARMO:03269481390
Dados: 2022.05.23 15:58:48 -03'00'

Quezia Souza Carmo
Secretária

ASSINATURA ELETRÔNICA

Certificamos que o ato da empresa MATEUS SUPERMERCADOS S.A. consta assinado digitalmente por:

IDENTIFICAÇÃO DO(S) ASSINANTE(S)	
CPF/CNPJ	Nome
03269481390	QUEZIA SOUZA CARMO
22584013304	ILSON MATEUS RODRIGUES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA FIADORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

GRUPO MATEUS S.A.
Companhia Aberta
CNPJ/ME Nº 24.990.777/0001-09
NIRE: 213.0001235-4

ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO REALIZADA EM 23 DE MAIO DE 2022

1. DATA, HORÁRIO E LOCAL: Em 23 de maio de 2022, às 10:00 horas, na sede social da Grupo Mateus S.A. ("Companhia"), na cidade de São Luís, estado do Maranhão, na Avenida Daniel de La Touche, nº 73-A, Loja 03, Bairro Cohama, CEP. 65.074-115.

2. COMPOSIÇÃO DA MESA: Presidente: Ilson Mateus Rodrigues; Secretária: Quezia Souza Carmo.

3. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA: Dispensada a publicação da convocação, tendo em vista a presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia, a saber, Srs. Jesuíno Martins Borges Filho, Ilson Mateus Rodrigues, Ilson Mateus Júnior, Isabella Saboya de Albuquerque e Carlos Henrique Bandeira de Mello Junior.

4. ORDEM DO DIA: deliberar sobre: (i) a outorga, pela Companhia, de garantia fidejussória, na forma de fiança, conforme artigos 275 e seguintes, bem como do artigo 818 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), para garantir as obrigações assumidas pela **MATEUS SUPERMERCADOS S.A.**, sociedade anônima de capital fechado, com sede na cidade de São Luis, estado do Maranhão, na Avenida Daniel de La Touche, nº 73-A Bairro Cohama, CEP. 65.074-115, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.995.515/0013-09 ("Emissora") no âmbito da 3ª (terceira) emissão de debêntures simples da Emissora, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória adicional, em série única, para colocação privada ("Emissão" e "Debêntures", respectivamente), conforme os termos e condições do "*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (terceira) Emissão Privada de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, da Mateus Supermercados S.A.*" ("Escritura de Emissão"), a ser celebrado entre a Emissora, a **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 1211, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00 e na JUCESP sob o NIRE nº 35.300.444.957 ("Securitizadora"), na qualidade de debenturista, e a Companhia, na qualidade de fiadora (respectivamente, "Fiadora" e "Garantia"), cujas principais características estão descritas abaixo; (ii) autorização à Diretoria da Companhia, direta ou indiretamente por meio de procuradores, a praticar todos e quaisquer atos e celebrar todos e quaisquer documentos que se façam necessários ou convenientes à efetivação dos atos previstos no item (i), inclusive a assinar quaisquer instrumentos e respectivos aditamentos necessários à Emissão das Debêntures e outorga da Garantia.

5. DELIBERAÇÕES: Dando início aos trabalhos, os Srs. Conselheiros examinaram os itens constantes da Ordem do Dia e tomaram as seguintes deliberações, por unanimidade e sem quaisquer ressalvas:

(i) autorizar a outorga da Garantia, pela Companhia, no âmbito da Emissão das Debêntures, conforme disposto na Escritura de Emissão, sendo certo que as Debêntures possuem as seguintes características:

(a) Valor Total e Data da Emissão: O valor total da Emissão de Debêntures será, inicialmente, de R$ 800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais) na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão"), observado que o valor originalmente ofertado poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, chegando, neste caso, ao valor de até R$ 960.000.000,00 (novecentos e sessenta milhões de reais).

(b) Quantidade de Debêntures: Serão emitidas, inicialmente, 800.000 (oitocentas mil) Debêntures na Data de Emissão, observada que a quantidade originalmente ofertada poderá ser aumentada em até 20% (vinte por cento), conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, chegando, neste caso, ao volume de até 960.000 (novecentas e sessenta mil) Debêntures, sendo que neste caso o montante de eventual Opção de Lote Adicional será colocado em melhores esforços de colocação pelas instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários responsáveis pela distribuição dos CRI, quando referidas em

conjunto ("Coordenadores").

(c) Valor Nominal Unitário: As Debêntures terão valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão das Debêntures ("Valor Nominal Unitário").

(d) Atualização Monetária do Valor Nominal Unitário das Debêntures: O Valor Nominal Unitário das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA"), a partir da primeira Data de Integralização, inclusive, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização ou a data do pagamento imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento ("Atualização Monetária"), sendo que o produto da Atualização Monetária das Debêntures será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures"). A Atualização Monetária será calculada de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão.

(e) Número de Séries: A Emissão será realizada em série única.

(f) Forma e Comprovação de Titularidade: As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela averbação nos (i) "*Livro de Registro de Debêntures Nominativas*", onde constarão as condições essenciais da Emissão, nos termos do parágrafo 4º, do artigo 62, da Lei das Sociedades por Ações, e (ii) "*Livro de Transferência de Debêntures Nominativas*", onde serão registradas todas as transações que envolvam a transferência da titularidade das Debêntures (em conjunto "Livros de Debêntures"), conforme aplicáveis.

(g) Conversibilidade: As Debêntures serão simples, portanto, não conversíveis em ações de emissão da Emissora.

(h) **Espécie**: As Debêntures serão da espécie quirografária, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações, sem garantia e sem preferência. Adicionalmente, as Debêntures contam com garantia fidejussória, nos termos a serem previstos pela Escritura de Emissão.

(i) **Prazo e Data de Vencimento**. Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, as Debêntures terão prazo de vencimento de 4.411 (quatro mil, quatrocentos e onze) contados da data de emissão que vier a ser fixada na Escritura de Emissão ("Data de Emissão" e "Data de Vencimento das Debêntures", respectivamente).

(j) **Regime de Colocação e Procedimento de Distribuição das Debêntures**: As Debêntures serão objeto de colocação privada.

(k) **Prazo de Subscrição:** Respeitado o atendimento dos requisitos previstos na Escritura de Emissão, as Debêntures serão subscritas, a qualquer tempo, até a Data de Integralização (conforme definido abaixo).

(l) **Forma de Subscrição e de Integralização e Preço de Integralização:** As Debêntures serão subscritas por meio da assinatura de boletim de subscrição, conforme modelo constante da Escritura de Emissão. As Debêntures serão integralizadas na data de integralização dos CRI ("Data de Integralização"), à vista e em moeda corrente nacional. As Debêntures serão integralizadas a qualquer tempo, durante o período da Oferta, conforme ocorra a integralização dos CRI, à vista, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Integralização, conforme ocorra a integralização dos CRI (sendo cada data, uma "Data de Integralização"), observados os termos e condições do Termo de Securitização (conforme abaixo definido). Todas as Debêntures deverão ser subscritas e integralizadas na Data de Integralização, observado que: (i) na primeira Data de Integralização, as Debêntures serão integralizadas pelo seu Valor Nominal Unitário das Debêntures; e (ii) para as demais integralizações, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido da respectiva Remuneração, contada desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior

(inclusive), conforme o caso, até a respectiva data de integralização das Debêntures (exclusive) ("Preço de Integralização"). As Debêntures poderão ser colocadas com ágio ou deságio, em comum acordo, a ser definido pelos Coordenadores, se for o caso, no ato de subscrição e integralização das Debêntures, o qual será aplicado à totalidade das Debêntures que sejam subscritas e integralizadas em uma mesma data, observado, no que aplicável, o disposto no Contrato de Distribuição.

(m) Destinação dos Recursos: Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão ou do resgate antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, os recursos líquidos obtidos e captados pela Emissora com a Emissão das Debêntures serão destinados, integral e exclusivamente, pela Emissora (i) para reembolso de gastos, custos e despesas, de natureza imobiliária e predeterminadas, incorridos pela Emissora anteriormente à emissão das Debêntures, observado o limite de 24 (vinte e quatro) meses que antecederem o encerramento da Oferta dos CRI ("Reembolso"), diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma de unidades de negócios localizadas nos imóveis descritos na Escritura de Emissão de Debêntures ("Empreendimentos") e/ou (ii) para pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos, de natureza imobiliária, diretamente atinentes à aquisição de terrenos e/ou imóveis e à construção e/ou reformas dos imóveis em que serão implementadas novas lojas e centros de distribuição, conforme descritos na Escritura de Emissão ("Empreendimentos Futuros" e, em conjunto com Empreendimentos "Empreendimentos Lastro"), observado o cronograma indicativo da utilização dos recursos descrito na Escritura de Emissão.

(n) Securitização e Vinculação aos CRI. Após a subscrição das Debêntures pela Securitizadora, as Debêntures serão vinculadas aos CRI, a serem colocados junto a investidores no mercado de capitais, por meio de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM 400, com coordenação dos Coordenadores nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 3ª Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A.*", a ser celebrando entre a Securitizadora e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Termo de Securitização" e "Agente Fiduciário dos CRI", respectivamente) e do Contrato de Distribuição ("Operação").

(o) Remuneração: A partir da primeira Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado à maior taxa entre: (i) 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida exponencialmente da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA + com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2028, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* ou (ii) 5,95% (cinco inteiros e noventa e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Debêntures será calculada conforme fórmula a ser prevista na Escritura de Emissão.

(p) Amortização do Valor Nominal Unitário: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures será amortizado em parcelas mensais e sucessivas, após o período de carência que se encerra no 25ª (vigésimo quinto) mês (inclusive) contado da Data de Emissão das Debêntures, sendo o último pagamento na Data de Vencimento das Debêntures, conforme percentuais e datas a serem indicados na Escritura de Emissão.

(q) Pagamento da Remuneração das Debêntures: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, a Remuneração será paga em parcelas mensais e sucessivas, sem período de carência, o primeiro pagamento devido em 11 de agosto de 2022 e o último pagamento na Data de Vencimento das Debêntures, conforme vier a ser

indicado na tabela da Escritura de Emissão (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures").

(r) Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento: No âmbito da oferta pública dos CRI, será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento dos potenciais investidores nos CRI, organizado pelos Coordenadores, nos termos do artigo 23, parágrafos 1º e 2º, e do artigo 44 e 45 da Instrução CVM 400, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos para definição (i) da taxa final da remuneração dos CRI e, consequentemente, da Remuneração das Debêntures, observado o limite previsto na Escritura de Emissão; e (ii) do volume final da emissão dos CRI e, consequentemente, da quantidade e volume finais das Debêntures a serem emitidas, considerando a eventual emissão de CRI em razão do exercício parcial ou total da Opção de Lote Adicional ("*Procedimento de Bookbuilding*"). O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento a Escritura de Emissão, anteriormente à Primeira Data de Integralização e sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora, nos termos desta assembleia, de realização de Assembleia Geral de Debenturista ou de qualquer deliberação pela Securitizadora ou pelos titulares dos CRI, observadas as formalidades descritas na Escritura de Emissão.

(s) Repactuação Programada: Não haverá repactuação programada.

(t) Resgate Antecipado Facultativo Total: A Emissora poderá, observados os prazos, termos e condições estabelecidos na Escritura de Emissão, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade do Debenturista e, consequentemente, dos titulares dos CRI, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, sendo vedado o resgate parcial ("Resgate Antecipado Facultativo Total").

(u) Oferta Facultativa de Resgate Antecipado: A Emissora poderá, a qualquer momento a partir da Data de Emissão, incluindo na ocorrência de uma Alteração Tributária (conforme abaixo definida), a seu exclusivo critério, realizar oferta facultativa de resgate antecipado da totalidade das Debêntures, com o consequente cancelamento das Debêntures que venham a ser resgatadas na forma da Escritura de Emissão, que será endereçada ao Debenturista, de acordo com os termos e condições previstos na Escritura de Emissão ("Oferta Facultativa de Resgate Antecipado").

(v) Amortização Extraordinária Facultativa: A Emissora não poderá realizar a amortização extraordinária das Debêntures em Circulação.

(w) Vencimento Antecipado: As Debêntures estarão sujeitas às hipóteses de vencimento antecipado automático e não automático a serem definidas na Escritura de Emissão.

(x) Local de Pagamento. Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora, nos termos da Escritura de Emissão, serão realizados pela Emissora, mediante crédito a ser realizado exclusivamente na respectiva Conta do Patrimônio Separado necessariamente até às 10:00 horas (inclusive) da respectiva data de pagamento prevista na Escritura de Emissão.

(y) Encargos Moratórios: Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Emissora à Debenturista nos termos da Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da respectiva Remuneração das Debêntures e Atualização Monetária, calculada *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios").

(z) Garantia Fidejussória: Para assegurar o fiel, pontual e integral cumprimento da totalidade das obrigações principais e acessórias, presentes e futuras assumidas na Escritura pela Emissora, a Emissora, na forma do artigo 275 e seguintes, bem como do artigo 818 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, obrigar-se-á, em caráter irrevogável e irretratável, como coobrigada e devedora solidária, prestando fiança em favor da Securitizadora, obrigando-se, bem como a seus sucessores a qualquer título, como fiadora, principal pagadora, coobrigada e devedora solidária com a Emissora, pelo fiel e exato cumprimento de todas as obrigações e por todos os valores devidos nos termos da Escritura de Emissão, até a quitação integral do valor garantido no âmbito da Escritura de

Emissão.

(aa) Publicidade. Todos os atos e decisões relativos às Debêntures deverão ser comunicados, na forma de aviso, no jornal "Jornal Pequeno", bem como comunicados à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, sempre imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado. A Emissora poderá alterar o jornal acima por outro jornal de grande circulação e de edição nacional que seja adotado para suas publicações societárias, mediante comunicação por escrito ao Agente Fiduciário dos CRI e a publicação, na forma de aviso, no jornal a ser substituído.

(ii) autorizar a Diretoria da Companhia, direta ou indiretamente por meio de procuradores, a praticar todos e quaisquer atos e celebrar todos e quaisquer documentos que se façam necessários ou convenientes à efetivação das deliberações do item (i) acima, inclusive a assinar quaisquer instrumentos e respectivos aditamentos necessários à Emissão das Debêntures e outorga da Garantia.

6. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso, não houve qualquer manifestação, sendo assim foram os trabalhos suspensos para a lavratura desta ata. Reabertos os trabalhos, foi a presente ata lida, achada conforme e aprovada, tendo sido assinada por todos os presentes. Certifico que a presente ata é cópia fiel da ata lavrada no livro de Registro de Atas de Reunião do Conselho de Administração da Companhia.

São Luís, 23 de maio de 2022.

ILSON MATEUS RODRIGUES:22584013304

Assinado de forma digital por ILSON MATEUS RODRIGUES:22584013304
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=AC SOLUTI Multipla v5, ou=Renovacao Eletronica, ou=Certificado Digital, ou=Certificado PF A1, cn=ILSON MATEUS RODRIGUES:22584013304
Dados: 2022.05.23 16:05:38 -03'00'

Ilson Mateus Rodrigues
Presidente

QUEZIA SOUZA CARMO:03269481390

Assinado de forma digital por QUEZIA SOUZA CARMO:03269481390
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=AC SOLUTI Multipla v5, ou=35622406000190, ou=Presencial, ou=Certificado PF A1, cn=QUEZIA SOUZA CARMO:03269481390
Dados: 2022.05.23 16:06:38 -03'00'

Quezia Souza Carmo
Secretário

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO: Jesuíno Martins Borges Filho, Ilson Mateus Rodrigues, Ilson Mateus Júnior, Isabella Saboya de Albuquerque e Carlos Henrique Bandeira de Mello Junior.

ASSINATURA ELETRÔNICA

Certificamos que o ato da empresa GRUPO MATEUS S.A. consta assinado digitalmente por:

IDENTIFICAÇÃO DO(S) ASSINANTE(S)	
CPF/CNPJ	Nome
03269481390	QUEZIA SOUZA CARMO
22584013304	ILSON MATEUS RODRIGUES

CERTIFICO O REGISTRO EM 24/05/2022 09:31 SOB Nº 20220649103.
PROTOCOLO: 220649103 DE 24/05/2022.
CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO: 12206581129. CNPJ DA SEDE: 24990777000109.
NIRE: 21300012354. COM EFEITOS DO REGISTRO EM: 23/05/2022.
GRUPO MATEUS S.A.

JUCEMA

RICARDO DINIZ DIAS
SECRETÁRIO-GERAL
www.empresafacil.ma.gov.br

A validade deste documento, se impresso, fica sujeito à comprovação de sua autenticidade nos respectivos portais, informando seus respectivos códigos de verificação.

ANEXO V

ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM SÉRIE ÚNICA, DA MATEUS SUPERMERCADOS S.A.

entre

MATEUS SUPERMERCADOS S.A.,
como emissora

TRUE SECURITIZADORA S.A.,
como Debenturista

e

GRUPO MATEUS S.A.
como fiadora

_____

Datado de

24 de maio de 2022

_____

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM SÉRIE ÚNICA, DA MATEUS SUPERMERCADOS S.A.

Celebram este "*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (terceira) Emissão Privada de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, da Mateus Supermercados S.A.*" ("**Escritura de Emissão**"):

(1) como emissora das debêntures objeto desta Escritura de Emissão:

MATEUS SUPERMERCADOS S.A., sociedade anônima de capital fechado, com sede na cidade de São Luis, estado do Maranhão, na Avenida Daniel de La Touche, nº 73-A Bairro Cohama, CEP. 65.074-115, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.995.515/0013-09, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Companhia**");

(2) como titular das Debêntures e securitizadora dos Créditos Imobiliários (conforme abaixo definidos):

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 1211, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00 e na JUCESP sob o NIRE nº 35.300.444.957, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Debenturista**" ou "**Securitizadora**"); e

(3) como fiadora:

GRUPO MATEUS S.A., sociedade por ações, com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na cidade de São Luís, estado do Maranhão, na Avenida Daniel de La Touche, nº 73, Loja 03, Cohama, CEP 65074-115, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.990.777/0001-09, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("**Fiadora**");

sendo a Companhia, a Fiadora e a Securitizadora doravante designados, em conjunto, como "**Partes**" e, individual e indistintamente, como "**Parte**".

CONSIDERANDO QUE:

(A) no âmbito de suas atividades e nos termos do seu objeto social, a Companhia tem interesse em emitir debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, em série única, para colocação privada, de sua 3ª (terceira) emissão, nos termos desta Escritura de Emissão, as quais serão subscritas e integralizadas de forma privada pelo Debenturista ("**Emissão**" e "**Debêntures**", respectivamente);

(B) os recursos a serem captados, por meio da Emissão, deverão ser utilizados exclusivamente e integralmente para as atividades da Companhia relacionadas à destinação imobiliária prevista na Cláusula 5 abaixo;

(C) em razão da emissão das Debêntures pela Companhia e subscrição da totalidade das Debêntures pelo Debenturista, o Debenturista será o único titular das Debêntures, as quais, observado o disposto nesta Escritura de Emissão, representarão Créditos Imobiliários nos termos da Medida Provisória 1.103, da Resolução CVM 60 e demais leis e regulamentações

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

aplicáveis em vigor à época, e servirão de lastro para a emissão da CCI (conforme definida abaixo), representativa dos Créditos Imobiliários, os quais serão vinculados como lastro dos CRI (conforme definido abaixo);

(D) a Emissão insere-se no contexto de uma operação de securitização de Créditos Imobiliários, que resultará na emissão dos CRI (conforme definidos abaixo), pela Securitizadora, lastreados nos Créditos Imobiliários devidos pela Companhia, por meio da celebração do Termo de Securitização (conforme definido abaixo), por meio do qual os Créditos Imobiliários serão vinculados aos CRI, nos termos da Resolução CVM 60 e demais leis e regulamentações aplicáveis em vigor à época;

(E) o Agente Fiduciário dos CRI (abaixo definido), na qualidade de representante dos titulares dos CRI, a ser contratado pela Securitizadora por meio do Termo de Securitização, acompanhará a destinação dos recursos captados com a presente Emissão de Debêntures, nos termos da Cláusula 5 abaixo; e

(F) os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública, em regime misto de garantia firme para o Valor Total da Emissão (conforme abaixo definido) e de e melhores esforços de colocação para o Lote Adicional (conforme abaixo definido), nos do Contrato de Distribuição (conforme abaixo definido) termos da Instrução CVM 400 (conforme definida abaixo), da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares em vigor e aplicáveis ("**Oferta**").

RESOLVEM celebrar esta Escritura de Emissão, de acordo com os seguintes termos e condições:

1 DEFINIÇÕES

1.1 São considerados termos definidos, para os fins desta Escritura de Emissão, no singular ou no plural, os termos a seguir:

"**Agente Fiduciário dos CRI**": a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira constituída sob a forma de sociedade anônima, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34;

"**ANBIMA**": significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;

"**Atualização Monetária**": tem o significado previsto na Cláusula 7.15 abaixo;

"**Auditor Independente**": significa o auditor independente registrado na CVM;

"**Banco Liquidante**": significa o **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Itausa, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI, na forma prevista no Termo de Securitização;

"**B3**": significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

"**CCI**": significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, a ser emitida pela Securitizadora nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários;

"**Código Civil**" significa a Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.

"**Código de Processo Civil**": significa a Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;

"**COFINS**": significa a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social;

"**Coligadas**": significa, com relação a qualquer pessoa, qualquer sociedade coligada a tal pessoa, conforme definido no artigo 243, parágrafo 1º, da Lei das Sociedades por Ações, bem como qualquer sociedade de controle comum;

"**Companhia**": tem o significado previsto no preâmbulo acima;

"**Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total**": tem o significado previsto na Cláusula 7.19.1 abaixo;

"**Comunicação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado**" tem o significado previsto na Cláusula 7.20.2 abaixo;

"**Conta do Patrimônio Separado**": significa a conta corrente de titularidade da Securitizadora n.º 56926-5, mantida na agência n.º 0350, do Banco Itaú Unibanco S.A. (código 341);

"**Contrato de Distribuição**": significa o "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime Misto de Garantia Firme e Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 3ª Emissão, em série única, da True Securitizadora S.A. Securitização*", celebrado em 24 de maio de 2022 entre a Companhia, a Fiadora, a Securitizadora e os Coordenadores, conforme aditado de tempos em tempos;

"**Controlada**": significa qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente, pela Companhia;

"**Controladoras**": significa qualquer controlador (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Companhia;

"**Coordenadores**": significam as instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários responsáveis pela distribuição dos CRI, quando referidas em conjunto;

"**CNPJ/ME**": significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;

"**CPF/ME**": significa o Cadastro Nacional da Pessoa Física do Ministério da Economia;

"**Créditos Imobiliários** ": significam os direitos creditórios devidos pela Companhia por força das Debêntures, que deverão ser pagos acrescidos da Remuneração, incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, a partir da primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades,

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes desta Escritura de Emissão;

"**CRI**": significam, os certificados de recebíveis imobiliários, que serão emitidos pela Securitizadora, com lastro nos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, representados integralmente pelas CCI, no valor total de, inicialmente, R$ 800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais), observado que este valor poderá ser aumentado mediante exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, isto é, em até 160.000 (cento e sessenta mil) CRI; equivalente a R$ 160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais), nos termos do Termo de Securitização;

"**CSLL**": significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;

"**CVM**": significa a Comissão de Valores Mobiliários;

"**Data de Emissão das Debêntures**": tem o significado previsto na Cláusula 7.9 abaixo;

"**Data de Integralização**": tem o significado previsto na Cláusula 7.11 abaixo;

"**Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures**": tem o significado previsto na Cláusula 7.17.1 abaixo;

"**Data de Vencimento das Debêntures**": tem o significado previsto na Cláusula 7.13.1 abaixo;

"**Debêntures em Circulação**": significam todas as Debêntures subscritas e integralizadas e não resgatadas, excluídas as Debêntures mantidas em tesouraria e, ainda, adicionalmente, para fins de constituição de quórum, excluídas as Debêntures pertencentes, direta ou indiretamente, (i) à Companhia; (ii) a quaisquer Controladoras e/ou a qualquer Controlada de qualquer das pessoas indicadas no item anterior; ou (iii) a qualquer diretor, conselheiro, cônjuge, companheiro, ascendente, descendente ou colateral até o 2º (segundo) grau de qualquer das pessoas referidas nos itens anteriores;

"**Decreto 8.420**": significa o Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015, conforme alterado;

"**Debenturista**": significa o titular das Debêntures e dos créditos representados pelas Debêntures;

"**Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Fiadora**": tem o significado previsto na Cláusula 9.1(i)(a) abaixo;

"**Demonstrações Financeiras Consolidadas da Fiadora**": tem o significado previsto na Cláusula 9.1(i)(b)abaixo;

"**Demonstrações Financeiras Consolidadas Revisadas da Fiadora**": tem o significado previsto na Cláusula 9.1(i)(b) abaixo;

"**Dia Útil**": significa (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo da Atualização Monetária, Remuneração e Encargos Moratórios, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão, qualquer dia, que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional e, em ambos os

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

casos, no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e na Cidade de São Luis, estado do Maranhão;

"**Documentos Comprobatórios da Destinação**": tem o significado previsto na Cláusula 5.2. abaixo;

"**Documentos da Operação**": significam, em conjunto; (i) esta Escritura de Emissão; (ii) o boletim de subscrição das Debêntures; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) o Termo de Securitização; (v) o Contrato de Distribuição; (vi) os Prospectos (conforme definidos no Termo de Securitização); (vii) o Pedido de Reserva (conforme definido no Termo de Securitização); (viii) Aviso ao Mercado (conforme definido no Termo de Securitização); (ix) Anúncio de Início (conforme definido no Termo de Securitização); (x) Anúncio de Encerramento (conforme definido no Termo de Securitização); (xi) os demais documentos relativos à Emissão dos CRI e à oferta dos CRI e (xii) os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima;

"**Efeito Adverso Relevante**": significa um efeito adverso relevante (i) na situação financeira, nos negócios, na reputação (conforme informação pública, obtida por meios lícitos ou notícia divulgada por veículos de circulação nacional ou regional, físico ou digital, de alcance nacional ou regional, bem como em veículos especializados e voltados ao meio empresarial), nos bens e/ou nos resultados operacionais da Companhia e/ou da Fiadora; ou (ii) a capacidade da Companhia e/ou da Fiadora de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação;

"**Emissão**": significa esta 3ª (terceira) emissão privada das Debêntures, em série única, da Companhia, nos termos desta Escritura de Emissão e da Lei das Sociedades por Ações;

"**Emissão dos CRI**": significa a 3ª Emissão, em série única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora;

"**Empreendimentos**": tem o significado previsto na Cláusula 5.1 abaixo;

"**Empreendimentos Futuros**": tem o significado previsto na Cláusula 5.1 abaixo;

"**Empreendimentos Lastro**": tem o significado previsto na Cláusula 5.1 abaixo;

"**Encargos Moratórios**": tem o significado previsto na Cláusula 7.27.1 abaixo;

"**Escriturador**": significa o **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64, que será a instituição prestadora de serviços de escrituração dos CRI, na forma prevista no Termo de Securitização;

"**Escritura de Emissão de CCI**": significa o "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural*", a ser celebrado entre a Securitizadora, na qualidade de emitente da CCI, e a Instituição Custodiante, conforme aditado de tempos em tempos;

"**Escritura de Emissão**": tem o significado previsto no preâmbulo;

"**Eventos de Inadimplemento**": tem o significado previsto na Cláusula 8.1 abaixo;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

"**Eventos de Inadimplemento Automático**": tem o significado previsto na Cláusula 8.1.1abaixo;

"**Eventos de Inadimplemento Não Automático**": tem o significado previsto na Cláusula 8.1.2 abaixo;

"**Fiadora**": tem o significado previsto no preâmbulo acima;

"**Fiança**": tem o significado previsto no Cláusula 7.18;

"**IFRS 16**": significa a norma internacional "IFRS 16", promulgada pelo *International Accounting Standards Board*, a qual fornece orientações sobre a contabilização de arrendamentos;

"**Instituição Custodiante**": significa a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, que realizará a custódia da Escritura de Emissão de CCI;

"**Instrução CVM 400**": significa a Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;

"**IPCA**": significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

"**IRRF**": significa o Imposto de Renda Retido na Fonte;

"**ISS**": significa o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza;

"**Jornais de Publicação**": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.1, abaixo;

"**JUCEMA**": significa a Junta Comercial do Estado do Maranhão;

"**JUCESP**": significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo;

"**Lei 9.613**": significa a Lei n.º 9.613, de 3 março de 1998, conforme alterada;

"**Lei 12.846**": significa a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada;

"**Lei 10.931**": significa a Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;

"**Lei 14.030**": significa a Lei n.º 14.030, de 28 de julho de 2020, conforme alterada;

"**Lei das Sociedades por Ações**": significa a Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;

"**Lei do Mercado de Valores Mobiliários**": significa a Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada;

"**Leis Anticorrupção**": qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção, lavagem ou ocultação de bens, direitos ou valores, ou contra o sistema financeiro nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional, crimes contra a ordem econômica ou tributária ou atos lesivos à administração pública e ao patrimônio público, incluindo, sem limitação, das Leis nº 9.613/1998, conforme alterada, nº 12.529/2011, nº 12.846/13, o Decreto nº 8.220/2015 e Decreto 8.420, o Decreto-Lei nº 2.848/40, Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006 que promulgou a Convenção das

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

Nações Unidas contra a Corrupção, adotada pela Assembleia Geral das Nações Unidas em 31 de outubro de 2003, o *US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* e o *UK Bribery Act*, as portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União nos termos da lei e decreto acima mencionados, bem como todas as leis, decretos, regulamentos e demais atos normativos expedidos por autoridade governamental com jurisdição sobre a Companhia, a Fiadora, em questão, relacionados as referidas matérias, conforme aplicáveis;

"**Leis Socioambientais**": (i) a legislação ambiental, incluindo, sem limitação, o disposto na Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais, bem como proceder a todas as diligências exigidas para a atividade da espécie, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor ("**Leis Ambientais**"); e (ii) a legislação e regulamentação trabalhista e previdenciária, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional, combate à exploração da prostituição, à discriminação de raça ou gênero, e assédio moral ou sexual, prevenção do trabalho infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou relativa a direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente ("**Legislação de Proteção Social**" e, em conjunto com Leis Ambienteis, "**Leis Socioambientais**");

"**Medida Provisória 1.103**": significa a Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022;

"**Oferta Facultativa de Resgate Antecipado**": tem o significado previsto na Cláusula 7.21 abaixo;

"**Ônus**": significa hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima;

"Opção de Lote Adicional": significa o aumento de até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 160.000 (cento e sessenta mil) Debênture que a quantidade originalmente ofertada de CRI, e consequentemente de Debêntures, poderá sofrer, após consulta e concordância prévia dos Coordenadores e da Companhia, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400;

"**Parte**": significa a Companhia, o Debenturista e a Fiadora, conforme aplicável;

"**Período de Capitalização**": tem o significado previsto na Cláusula 7.16.3 Abaixo;

"**Pessoa**": significa qualquer pessoa ou grupo de pessoas agindo em conjunto e representando o mesmo interesse na aquisição, titularidade ou venda de ações da Companhia;

"**PIS**": significa a contribuição ao Programa de Integração Social;

"**Preço de Integralização**": tem o significado previsto na Cláusula 7.11.1 abaixo;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

"**Procedimento de *Bookbuilding***": tem o significado previsto na Cláusula 7.12.1 abaixo;

"**Relatório de Verificação**": tem o significado previsto na Cláusula 5.2 abaixo;

"**Remuneração** ": tem o significado previsto na Cláusula 7.16 abaixo;

"**Representantes**": significa os diretores, membros de conselho de administração e funcionários da Companhia e/ou da Fiadora, conforme aplicável, bem como seus acionistas, empregados, agentes, assessores, terceiros e subcontratados, quando atuando pelos direitos e interesses da Companhia e/ou da Fiadora, conforme aplicável;

"**Resgate Antecipado Facultativo Total**": tem o significado previsto na Cláusula 7.20 abaixo;

"**Resolução CVM 17**": significa a Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor;

"**Resolução CVM 60**": significa a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, de 2 de maio de 2022. A Resolução CVM 60 revoga a Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, que vigorou até 2 de maio de 2022;

"**Termo de Securitização**": significa o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 3ª Emissão, em série única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.*", a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI, conforme aditado de tempos em tempos;

"**Tributos**": tem o significado previsto na Cláusula 7.29 abaixo;

"**Valor Nominal Unitário das Debêntures**": tem o significado previsto na Cláusula 7.5.1 abaixo;

"**Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures**": tem o significado previsto na Cláusula 7.16.1 abaixo; e

"**Valor Total da Emissão**": significa o valor total da emissão previsto na Cláusula 7.15.1 abaixo.

2 AUTORIZAÇÃO

2.1 A Emissão e a celebração da presente Escritura de Emissão e do Contrato de Distribuição é firmada com base nas deliberações da assembleia geral extraordinária da Companhia realizada em 23 de maio de 2022, na qual (i) foram aprovados os termos e condições da Emissão de Debêntures, nos termos do artigo 59, §1º, da Lei das Sociedades por Ações; e (ii) a diretoria da Companhia foi autorizada a praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações ali consubstanciadas, abrangendo a celebração de todos os documentos necessários à concretização da Emissão das Debêntures, inclusive o aditamento à Escritura de Emissão para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, o Contrato de Distribuição e dos demais documentos da Oferta ("**AGE Companhia**").

2.2 A constituição da Fiança e a celebração da presente Escritura de Emissão e dos Documentos da Oferta pela Fiadora são realizadas com base nas deliberações da reunião do Conselho da Fiadora realizada em 23 de maio de 2022, na qual (i) foram aprovados os termos e

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

condições da outorga da Fiança nas Debêntures; e (ii) a diretoria da Fiadora foi autorizada a praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações ali consubstanciadas, abrangendo a celebração de todos os documentos necessários à concretização da outorga da Fiança, inclusive o aditamento à Escritura de Emissão para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, o Contrato de Distribuição e dos demais documentos da Oferta ("**RCA Fiadora**").

3 REQUISITOS

A Emissão será realizada com observância aos seguintes requisitos:

3.1 Arquivamento e Publicação dos Atos Societários:

3.1.1 Nos termos do artigo 62, inciso I, do artigo 142, parágrafo 1º, e do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, a ata da AGE Companhia e a RCA Fiadora foram devidamente protocoladas para arquivamento perante a JUCEMA em 23 de maio de 2022, sob os nº MAE2200627882 e MAE2200627856, respectivamente e serão publicadas no jornal "Jornal Pequeno", com divulgação simultânea da íntegra dos documentos na respectiva página do referido jornal na rede mundial de computadores, que deverá providenciar certificação digital da autenticidade dos documentos mantidos nas páginas próprias emitidas por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil).

3.1.2 A Companhia se compromete a enviar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI: (i) 1 (uma) cópia eletrônica (formato PDF) do comprovante do protocolo de inscrição dos Atos Societários na JUCEMA em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da realização dos Atos Societários; (ii) 1 (uma) cópia eletrônica (formato PDF) dos Atos Societários arquivados na JUCEMA, contendo a chancela digital de inscrição na JUCEMA, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da obtenção do referido registro; e (iii) 1 (uma) cópia eletrônica (formato PDF) das publicações dos Atos Societários nos Jornais de Publicação, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data das referidas publicações. A Companhia arcará com todos os custos dos referidos registros e publicações.

3.2 Inscrição desta Escritura de Emissão e seus Aditamentos:

3.2.1 Nos termos do artigo 62, inciso II e parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, esta Escritura de Emissão e seus aditamentos serão apresentados para inscrição na JUCEMA em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva celebração.

3.2.2 Esta Escritura de Emissão será objeto de aditamento, aprovado previamente na AGE Companhia, para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, sem necessidade de aprovação prévia do Debenturista, reunido em Assembleia Geral de Debenturista, ou de qualquer deliberação pela Securitizadora ou pelos titulares dos CRI e/ou de qualquer aprovação societária adicional pela Companhia, o qual será inscrito na JUCEMA, nos termos da Cláusula 3.2.1 acima.

3.2.3 A Companhia se compromete a enviar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI: (i) 1 (uma) cópia eletrônica (formato PDF) do comprovante do protocolo de inscrição desta Escritura de Emissão ou de seu aditamento na JUCEMA em até 5

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

(cinco) Dias úteis contados da respectiva celebração; e (ii) 1 (uma) cópia eletrônica (formato PDF) desta Escritura de Emissão ou de seu aditamento, conforme o caso, arquivada na JUCEMA, contendo a chancela digital de inscrição na JUCEMA, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da obtenção do referido registro. A Companhia arcará com todos os custos dos referidos registros.

3.3 Registro desta Escritura de Emissão e de seus aditamentos no Cartório de Registro de Títulos e Documentos

3.3.1 Em função da Fiança, a presente Escritura de Emissão e seus aditamentos deverão ser registrados nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Luis, estado do Maranhão e da cidade de São Paulo, estado de São Paulo ("**RTDs**"). A presente Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos deverão ser protocolados perante os RTDs, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de celebração desta Escritura de Emissão ou dos respectivos aditamentos, conforme o caso, obrigando-se, ainda, a Companhia a enviar 1 (uma) cópia eletrônica (PDF) desta Escritura de Emissão e de seus eventuais aditamentos devidamente registrados nos RTDs em até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data do respectivo registro à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI.

3.4 Registro do "Livro de Registro de Debêntures Nominativas" e "Livro de Transferência de Debêntures Nominativas"

3.4.1 Deverão ser arquivados e registrados na JUCEMA um "*Livro de Registro de Debêntures Nominativas*", onde constarão as condições essenciais da Emissão, nos termos do parágrafo 4º, do artigo 62, da Lei das Sociedades por Ações, e um "*Livro de Transferência de Debêntures Nominativas*", onde serão registradas todas as transações que envolvam a transferência da titularidade das Debêntures (em conjunto, "**Livros de Debêntures**").

3.4.2 A Companhia deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Integralização, enviar ao Debenturista cópia do protocolo do "*Livro de Registro de Debêntures Nominativas*" perante a JUCEMA e, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do efetivo registro do "*Livro de Registro de Debêntures Nominativas*", enviar ao Debenturista com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, cópia do registro da titularidade das Debêntures pelo Debenturista devidamente lavrado no respectivo livro. Adicionalmente, na ocorrência de (i) alteração nas condições das Debêntures, conforme estabelecidas nesta Escritura de Emissão e/ou (ii) da transferência de titularidade das Debêntures, a Companhia deverá enviar ao Debenturista, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da efetiva atualização e/ou transferência, cópia do "*Livro de Registro de Debêntures Nominativas*" e/ou *"Livro de Transferência de Debêntures Nominativas*" atualizados, conforme aplicável, respectivamente.

3.5 Registro da Emissão pela CVM e pela ANBIMA

3.5.1 A Emissão não será objeto de registro pela CVM ou pela ANBIMA, uma vez que as Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, ou qualquer esforço de colocação perante investidores indeterminados, observado o disposto na Cláusula 3.6 abaixo.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

3.6 Colocação

3.6.1 As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, não estando sujeitas, portanto, ao registro de emissão perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei de Mercado de Valores Mobiliários, e ao registro perante a ANBIMA, conforme previsto na Cláusula 3.3 acima.

3.7 Negociação

3.7.1 As Debêntures não serão registradas para negociação em qualquer mercado regulamentado de valores mobiliários. As Debêntures não poderão ser, sob qualquer forma, cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, exceto em caso de eventual liquidação do patrimônio separado dos CRI, nos termos a serem previstos no Termo de Securitização.

4 OBJETO SOCIAL DA COMPANHIA

4.1 A Companhia tem por objeto social (i) comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios – supermercados; (ii) lojas de departamentos ou magazines, exceto lojas francas (*duty free*); (iii) comércio varejista especializado de equipamentos de telefonia e comunicação; (iv) comércio varejista de: (a) móveis; (b) artigos de colchoaria; (c) tecidos; (d) artigos de armarinho; (e) artigos de cama, mesa e banho; (f) instrumentos musicais e acessórios; (g) artigos do vestuário e acessórios; (h) artigos de papelaria; e (i) carnes – açougue; (v) restaurantes e similares; (vi) estacionamento de veículos; (vii) administração de cartões de crédito; (viii) emissão de vales-alimentação, vale transporte e similares; (ix) serviços combinados de escritório e apoio administrativo; (x) preparação de documentos e serviços especializados de apoio administrativo; (xi) atividade de intermediação e agenciamento de serviços e negócios em geral, sem especialização definida; (xii) promoção de vendas; (xiii) comércio atacadista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios; (xiv) administração de obras; (xv) comércio atacadista de máquinas, aparelhos e equipamentos para uso odonto médico-hospitalar; partes e peças; (xvi) comércio atacadista de: (a) artigos de escritório e de papelaria; (b) de artigos de escritório e de papelaria; (xvii) fabricação de laticínios; (xviii) fabricação de alimentos e pratos prontos; (xix) fabricação de outros alimentos não especificados anteriormente (produção de alimentos pré-preparados para restaurantes, lanchonetes e semelhantes); (xx) peixaria; e (xxi) preservações de peixes, crustáceos e moluscos.

5 DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

5.1 Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão ou do resgate antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, os recursos líquidos obtidos e captados pela Companhia com a Emissão das Debêntures serão destinados, integral e exclusivamente, pela Companhia (i) para reembolso de gastos, custos e despesas, de natureza imobiliária e predeterminadas, incorridos pela Companhia anteriormente à emissão das Debêntures, observado o limite de 24 (vinte e

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

quatro) meses que antecederem o encerramento da Oferta dos CRI ("**Reembolso**"), diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma de unidades de negócios localizadas nos imóveis descritos na Tabela 4 do **Anexo I** à presente Escritura de Emissão de Debêntures ("**Empreendimentos**") e/ou (ii) para pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos, de natureza imobiliária, diretamente atinentes à aquisição de terrenos e/ou imóveis e à construção e/ou reformas dos imóveis em que serão implementadas novas lojas e centros de distribuição conforme descritos na tabela 1 do **Anexo I** desta Escritura de Emissão ("**Empreendimentos Futuros**" e, em conjunto com Empreendimentos "**Empreendimentos Lastro**"), observado o cronograma indicativo da utilização dos recursos descritos nas tabelas 3 e 4 do **Anexo I** desta Escritura de Emissão.

5.1.1 Os recursos serão destinados conforme a Cláusula 5.1 acima até a Data de Vencimento das Debêntures ou até que a Companhia comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, sendo certo que, ocorrendo resgate antecipado ou vencimento antecipado das Debêntures, as obrigações da Companhia e as obrigações do Agente Fiduciário dos CRI referentes a destinação dos recursos perdurarão até a Data de Vencimento das Debêntures ou até a destinação da totalidade dos recursos ser efetivada, o que ocorrer primeiro.

5.1.2 Os Empreendimentos e os gastos, custos e despesas referentes aos Empreendimentos ("**Custo e Despesas Reembolso**") encontram-se devidamente descritos na Tabela 4 do **Anexo I** à presente Escritura de Emissão, com **(i)** identificação dos valores envolvidos; **(ii)** detalhamento dos Custos e Despesas Reembolso; **(iii)** especificação individualizada dos Empreendimentos, vinculados aos Custos e Despesas Reembolso; e **(iv)** a indicação do Cartório de Registro de Imóveis em que os Empreendimentos Lastro estão registrados e suas respectivas matrículas. Adicionalmente, os Custos e Despesas Reembolso foram incorridos em prazo inferior a 24 (vinte e quatro) meses de antecedência com relação à data de encerramento da oferta pública dos CRI, conforme verificado pelo Agente Fiduciário dos CRI.

5.1.3 A Companhia declara que os recursos a serem destinados aos Empreendimentos Futuros serão integralmente utilizados pela Companhia, nas porcentagens indicadas nas tabelas do **Anexo I**. A porcentagem destinada a cada Empreendimento Futuro, conforme descrita na tabela do **Anexo I**, poderá ser alterada a qualquer tempo (permanecendo a totalidade dos recursos investida nos Empreendimentos Futuro), caso o cronograma de obras ou a necessidade de caixa de cada um dos Empreendimentos Futuros seja alterado após a integralização das Debêntures, independentemente da anuência prévia da Debenturista ou dos titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento a esta Escritura de Emissão e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Futuro.

5.1.4 Os Custos e Despesas Reembolso não foram objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Companhia, conforme previsto na Tabela 4 do **Anexo I** à presente Escritura de Emissão.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

5.1.5 Os Custos e Despesas Reembolso foram integralmente utilizados pela Companhia nas porcentagens indicadas na Tabela 4 do **Anexo I** à presente Escritura de Emissão.

5.1.6 Com relação ao cronograma constante no **Anexo I**, tal cronograma é meramente indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo, desde que, em observância ao disposto na Cláusula 5.1.3 acima, as porcentagens destinadas a cada Empreendimento Futuro, conforme descritas na tabela do Anexo IX do Termo de Securitização não sejam alteradas (i) não será necessário notificar o Debenturista e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco aditar esta Escritura de Emissão ou o Termo de Securitização e (ii) não implicará em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures ou em resgate antecipado dos CRI.

5.1.7 A Companhia declara ter encaminhado ao Agente Fiduciário dos CRI notas fiscais, faturas e outros documentos que comprovam os desembolsos realizados e justificam os reembolsos de gastos e despesas de natureza imobiliária em relação aos Empreendimentos. Com base em referida documentação, o Agente Fiduciário dos CRI verificou, em data anterior à data de assinatura desta Escritura de Emissão e, consequentemente, do Termo de Securitização, os documentos encaminhados para comprovar os valores da presente Emissão das Debêntures destinados para o Reembolso, comprovando o total de R$ 424.201.529,40 (quatrocentos e vinte e quatro milhões, duzentos e um mil, quinhentos e vinte e nove reais e quarenta centavos).

5.1.8 A Companhia poderá, a qualquer tempo até a data de vencimento dos CRI, inserir novos imóveis dentre aqueles identificados como Empreendimentos Lastro, para que sejam também objeto de destinação de recursos, além daqueles inicialmente previstos no **Anexo I** desta Escritura de Emissão, mediante prévia anuência do Debenturista, conforme decisão dos titulares de CRI reunidos em assembleia geral, observadas as regras de convocação e instalação previstas na Cláusula 10 abaixo. Caso proposta pela Companhia, tal inserção será aprovada por titulares de CRI em assembleia geral que representem (i) em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) da totalidade dos CRI em Circulação; e (ii) em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) dos CRI presentes, desde que representem, pelo menos, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação.

5.1.9 A inserção de novos Empreendimentos Lastro, nos termos da Cláusula 5.1.8 acima, (i) deverá ser solicitada à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação pela Companhia nesse sentido; (ii) após o recebimento da referida comunicação, o Debenturista deverá convocar assembleia geral de titulares de CRI em até (5 cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível; e (iii) caso aprovada em assembleia pelos titulares de CRI na forma da Cláusula 5.1.7 acima, a mesma deverá ser refletida por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão, ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da assembleia geral de titulares de CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que a formalização de tal aditamento

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.

5.2 A Companhia encaminhará para o Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI (i) em até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada semestre social; (ii) até que os recursos sejam utilizados na integralidade, caso ocorra antes da Data de Vencimento das Debêntures ou, ainda; (iii) se assim for necessário para cumprir com a solicitação realizada, sempre que solicitado pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pelo Debenturista, após questionamento de qualquer um dos órgãos reguladores e/ou fiscalizadores, em até 30 (trinta) dias contados de referida solicitação ou no prazo estabelecido por estes, o que for menor, (a) relatório no formato constante do **Anexo II** desta Escritura de Emissão devidamente assinado por seu diretor financeiro ("**Relatório de Verificação**"), informando o valor total destinado a cada Empreendimento Lastro durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação; e (b) os respectivos documentos comprobatórios, conforme cada caso, da destinação dos recursos para os Empreendimentos Lastro (cronograma físico financeiro, termo de quitação, contrato de compra e venda e/ou notas fiscais, notas de débito e faturas, por exemplo), da destinação dos recursos para os Empreendimentos Lastro, bem como outros documentos do gênero que a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI julgarem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capazes de comprovar a origem e a existência do direito creditório e da correspondente operação que o lastreia ("**Documentos Comprobatórios da Destinação**").

5.3 O Agente Fiduciário dos CRI envidará seus melhores esforços para obter, junto à Companhia, o Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios da Destinação, a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos recebidos pela Devedora em decorrência das Debêntures, sendo que, caso a Companhia não entregue o Relatório de Verificação nos termos e condições previstos nesta Escritura de Emissão e no Termo de Securitização, a Companhia incorrerá em inadimplemento de obrigação não pecuniária, cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Debenturista tomar todas as medidas cabíveis nos termos previstos nesta Escritura de Emissão e no Termo de Securitização.

5.4 Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos demais documentos previstos na Cláusula 5.2 acima, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, o cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidas pela Companhia na forma acima prevista.

5.5 A Companhia será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures, nos termos desta Cláusula 5.

5.5.1 O Agente Fiduciário dos CRI, poderá indicar terceiros, às expensas do patrimônio separado dos CRI, mediante solicitação por escrito com, no mínimo, 10 (dez) dias de antecedência à Companhia, para visitar os Empreendimentos Lastro durante o horário comercial para verificar quaisquer informações referentes aos Relatórios de Verificação e demais documentos previstos na Cláusula 5.2 acima apresentados.

5.6 Não obstante o disposto nas Cláusulas acima, o montante dos recursos líquidos obtidos com a Opção de Lote Adicional será destinado integralmente na forma prevista nesta Cláusula 5.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

5.6.1 Caso após a consulta aos Investidores, por meio do Procedimento de *Bookbuilding*, a Opção de Lote Adicional não seja exercida, as tabelas do **Anexo I**, contendo a porcentagem destinada a cada Empreendimento Futuro, bem como o cronograma de utilização de recursos, serão alteradas para refletir o volume final da Emissão, por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão e ao Termo de Securitização.

5.7 A Companhia se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar o Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula 5.

6 VINCULAÇÃO À OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

6.1 As Debêntures serão subscritas exclusivamente pelo Debenturista, no âmbito da securitização dos recebíveis imobiliários relativos às Debêntures, para compor o lastro dos CRI, conforme estabelecido no Termo de Securitização.

6.1.1 A titularidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures será adquirida pela Securitizadora mediante subscrição das Debêntures por meio da assinatura do boletim de subscrição das Debêntures, conforme modelo constante do **Anexo IV** desta Escritura de Emissão, sendo certo que tal aquisição ocorrerá anteriormente à 15 de junho de 2022.

6.1.2 Considerando o disposto na Cláusula 6.1.1 acima, a emissão dos CRI será precedida da efetiva transferência à Securitizadora dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures que lastreiam os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI à Securitizadora serão observadas anteriormente à emissão e distribuição dos CRI, bem como ao registro da Oferta dos CRI pela CVM.

6.2 As Debêntures e os Créditos Imobiliários representados pelas CCI comporão o lastro dos CRI, a serem emitidos por meio de oferta pública de distribuição, nos termos da Lei de Mercado de Valores Mobiliários, da Instrução CVM 400, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

6.3 A Companhia obriga-se a tomar todas as providências necessárias à viabilização da operação de securitização a que se refere a Cláusula 6.1 acima.

6.4 Em vista da vinculação a que se refere a Cláusula 6.1 acima, a Companhia declara ter ciência e concorda que, uma vez ocorrida a subscrição das Debêntures e dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, em razão dos regimes fiduciários a serem instituídos pela Securitizadora, na forma do artigo 24 da Medida Provisória 1.103, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade das Debêntures e dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos investidores dos CRI.

7 CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DAS DEBÊNTURES

7.1 Número da Emissão de Debêntures

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

7.1.1 As Debêntures representam a 3ª (terceira) emissão de debêntures da Companhia.

7.2 Número de Séries

7.2.1 A Emissão será realizada em série única.

7.3 Valor Total da Emissão de Debêntures

7.3.1 O valor total da Emissão de Debêntures será, inicialmente, de R$ 800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais) na Data de Emissão ("**Valor Total da Emissão**"), observado que o valor originalmente ofertado poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), conforme o exercício, total ou parcial, da opção de lote adicional ("**Opção de Lote Adicional**"), chegando, neste caso, ao valor de até R$ 960.000.000,00 (novecentos e sessenta milhões de reais).

7.4 Quantidade

7.4.1 Serão emitidas, inicialmente, 800.000 (oitocentas mil) Debêntures na Data de Emissão, observada que a quantidade originalmente ofertada poderá ser aumentada em até 20%, conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, chegando, neste caso, ao volume de até 960.000 (novecentas e sessenta mil) Debêntures, sendo que neste caso o montante de eventual Opção de Lote Adicional será colocado em melhores esforços de colocação pelos Coordenadores.

7.5 Valor Nominal Unitário

7.5.1 As Debêntures terão valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão das Debêntures ("**Valor Nominal Unitário das Debêntures**").

7.6 Forma e Comprovação de Titularidade

7.6.1 As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela averbação nos Livro de Registro, conforme aplicáveis.

7.7 Conversibilidade

7.7.1 As Debêntures serão simples, portanto, não conversíveis em ações de emissão da Companhia.

7.8 Espécie

7.8.1 As Debêntures serão da espécie quirografária, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações, sem garantia e sem preferência. Adicionalmente, as Debêntures contam com garantia fidejussória, nos termos da Cláusula 7.18 abaixo.

7.9 Data de Emissão das Debêntures

7.9.1 Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 15 de junho de 2022 ("**Data de Emissão das Debêntures**").

7.10 Prazo de Subscrição

7.10.1 Respeitado o atendimento dos requisitos a que se refere a Cláusula 3 acima, as Debêntures serão subscritas, a qualquer tempo, até a Data de Integralização.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

7.11 Forma de Subscrição e de Integralização e Preço de Integralização

7.11.1 As Debêntures serão subscritas por meio da assinatura de boletim de subscrição, conforme modelo constante no **Anexo IV** desta Escritura de Emissão. As Debêntures serão integralizadas na data de integralização dos CRI ("**Data de Integralização**"), à vista e em moeda corrente nacional.

7.11.2 As Debêntures serão integralizadas a qualquer tempo, durante o período da Oferta, conforme ocorra a integralização dos CRI, à vista, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Integralização, conforme ocorra a integralização dos CRI (sendo cada data, uma "**Data de Integralização**"), observados os termos e condições do Termo de Securitização.

7.11.3 A integralização das Debêntures será realizada pela Securitizadora, na data do cumprimento de todas as Condições Precedentes incluindo a integralização dos CRI, caso estas sejam cumpridas até as 16:00 horas (inclusive). Na hipótese de serem cumpridas após as 16:00 horas a integralização das Debêntures será realizada no Dia Útil imediatamente subsequente.

7.13.2 Todas as Debêntures deverão ser subscritas e integralizadas na Data de Integralização, observado que: (i) na primeira Data de Integralização, as Debêntures serão integralizadas pelo seu Valor Nominal Unitário das Debêntures; e (ii) para as demais integralizações, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido da respectiva Remuneração, contada desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a respectiva data de integralização das Debêntures (exclusive) ("**Preço de Integralização**").

7.13.3 As Debêntures poderão ser colocadas com ágio ou deságio, a ser definido pelos Coordenadores, se for o caso, no ato de subscrição e integralização das Debêntures, o qual será aplicado à totalidade das Debêntures que sejam subscritas e integralizadas em uma mesma data, observado, no que aplicável, o disposto no Contrato de Distribuição.

7.12 Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento

7.12.1 No âmbito da oferta pública dos CRI, será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento dos potenciais investidores nos CRI, organizado pelos Coordenadores, nos termos do artigo 23, parágrafos 1º e 2º, e do artigo 44 e 45 da ICVM 400, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos para definição (i) da taxa final da remuneração dos CRI e, consequentemente, da Remuneração das Debêntures, observado o limite previsto na Cláusula 7.16 abaixo; e (ii) do volume final da emissão dos CRI e, consequentemente, da quantidade e volume finais das Debêntures a serem emitidas, considerando a eventual emissão de CRI em razão do exercício parcial ou total da Opção de Lote Adicional ("***Procedimento de Bookbuilding***"). O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão, anteriormente à Primeira Data de Integralização e sem necessidade de nova aprovação societária pela Companhia, nos termos da AGE Companhia, de realização de Assembleia Geral

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

de Debenturista ou de qualquer deliberação pela Securitizadora ou pelos titulares dos CRI, observadas as formalidades descritas na Cláusula 3.2 acima.

7.13 Prazo e Data de Vencimento

7.13.1 Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, as Debêntures terão prazo de vencimento de 4.411 (quatro mil, quatrocentos e onze) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de julho de 2034 ("**Data de Vencimento das Debêntures**").

7.14 Amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures

7.14.1 Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures será amortizado em parcelas mensais e sucessivas, após o período de carência que se encerra no 25ª (vigésimo quinto) mês (inclusive) contado da Data de Emissão das Debêntures, sendo o primeiro pagamento devido em 13 de agosto de 2024 e o último pagamento na Data de Vencimento das Debêntures, nos percentuais e datas indicados na tabela do **Anexo III** desta Escritura de Emissão.

7.15 Atualização Monetária das Debêntures

7.15.1 O Valor Nominal Unitário das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA, a partir da primeira Data de Integralização, inclusive, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização ou a data do pagamento imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento ("**Atualização Monetária**"), sendo que o produto da Atualização Monetária das Debêntures será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso ("**Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures**"). A Atualização Monetária será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$VN_a = VN_e \times$$

onde:

VN_a = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

C = Fator acumulado das variações mensais dos números-índice utilizados, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

forma:

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

onde:

k = número de ordem de NI_k, variando de 1 até n*;*

n = número total de números – índice considerados na Atualização Monetária, sendo "n" um número inteiro;

NIk = valor do número-índice do IPCA do mês imediatamente anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário das Debêntures. Após a respectiva Data de Aniversário, o "NI_k" corresponderá ao valor do número-índice do IPCA do mês de atualização.;

NI_{k-1} = valor do número-índice do mês anterior ao mês "k";

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, o que ocorrer por último (inclusive) e a data de cálculo da atualização exclusive, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do preço, sendo "dup" um número inteiro. Excepcionalmente para o primeiro período de Atualização Monetária, deve-se considerar 2 (dois) Dias Úteis adicionais no “dup”; e

dut = número de Dias Úteis contidos entre a última (inclusive) e próxima Data de Aniversário (exclusive), sendo "dut" um número inteiro, sendo que para a primeira Atualização Monetária o “dut” será igual a 21 (vinte e um) Dias Úteis.

Sendo que:

(i) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;

(ii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de qualquer formalidade;

(iii) considera-se como "**Data de Aniversário**" todo segundo Dia Útil anterior ao dia 15 (quinze) de cada mês ou o Dia Útil subsequente, caso dia 15 não seja um Dia Útil;

(iv) o fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

(v) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento; e

(vi) os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente, apropriando o “pro rata” do último Dia Útil anterior.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

7.15.2 Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, o IPCA não estiver disponível, será utilizado, para apuração da Atualização Monetária em sua substituição, o percentual correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Companhia e o Debenturista, quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

7.15.2.1 Caso seja utilizado o último IPCA divulgado para fins de cálculo da Atualização Monetária da Debêntures, o mesmo será aplicado para no cálculo da atualização monetária dos CRI, conforme descrito na Atualização Monetária acima, mesmo que a divulgação do NIk ocorra entre os dois eventos, sendo que não será devida nenhuma compensação entre a Companhia e os Titulares de CRI neste caso e quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

7.15.3 Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do IPCA às Debêntures ou aos CRI por proibição legal ou judicial, será utilizada, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de (i) não haver um substituto legal para o IPCA ou (ii) havendo um substituto legal para o IPCA, na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para o IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para o IPCA às Debêntures ou aos CRI por proibição legal ou judicial, a Companhia deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados (a) do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de extinção do substituto legal do IPCA ou (b) da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Geral de Debenturista para deliberar, em comum acordo com o Debenturista e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de Atualização Monetária das Debêntures e/ou dos CRI a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado que, por se tratar de operação estruturada para a Emissão dos CRI, a decisão do Debenturista deverá ser tomada única e exclusivamente conforme definido na assembleia geral de titulares dos CRI, convocada para deliberar sobre o novo parâmetro de atualização monetária dos CRI a ser aplicado, e, consequentemente, o novo parâmetro de atualização monetária das Debêntures a ser aplicado, observado os termos e condições do Termo de Securitização. Até a deliberação desse novo parâmetro de atualização monetária das Debêntures, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizada a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Companhia e o Debenturista quando da deliberação do novo parâmetro de Atualização Monetária das Debêntures.

7.15.4 Caso o IPCA ou o substituto legal para o IPCA, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização da assembleia geral de Debenturista prevista acima, ressalvada a hipótese de sua inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial,

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

referida assembleia geral de Debenturista não será realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão.

7.15.5 Caso, na Assembleia Geral de Debenturista prevista na Cláusula 7.15.3 acima, não haja acordo sobre a nova Atualização Monetária das Debêntures entre a Companhia e o Debenturista ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, a Companhia deverá resgatar a totalidade das Debêntures, com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da assembleia geral de Debenturista prevista acima, ou da data em que a referida assembleia deveria ter ocorrido, ou na Data de Vencimento das Debêntures, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures aplicável, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizado, para o cálculo, o último IPCA divulgado oficialmente.

7.16 Remuneração

7.16.1 A partir da primeira Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado à maior taxa entre: (i) 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida exponencialmente da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA + com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 2028, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* ou (ii) 5,95% (cinco inteiros e noventa e cinco centésimos por cento) ao ano, base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração**"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Debêntures será calculada conforme fórmula abaixo:

$$J_i = VNa \times \left(FatorJuros - 1\right)$$

onde:

J_i = valor unitário da Remuneração das Debêntures devida no final do i-ésimo Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, calculado com 8 (oito)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

$$FatorJuros = \left\{ \left[(taxa + 1)^{\frac{DP}{252}} \right] \right\}$$

onde:
taxa = a ser definido conforme o Procedimento de *Bookbuilding*, em qualquer caso limitado à maior taxa entre os itens (i) e (ii) da Cláusula 7.16.1 acima;

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data do Pagamento de Remuneração das Debêntures (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "DP" um número inteiro. Excepcionalmente para o primeiro Período de Capitalização, deve-se considerar 2 (dois) Dias Úteis adicionais no “DP”.

7.16.2 A Remuneração será ratificada por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão, após a apuração no Procedimento de *Bookbuilding*, independentemente de qualquer aprovação societária adicional da Companhia ou de Assembleia Geral de Debenturista, observado o disposto na Cláusula 3.2 acima.

7.16.3 Para fins de cálculo da Remuneração, define-se "**Período de Capitalização**" como o intervalo de tempo que se inicia (i) na primeira Data de Integralização (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento de Remuneração (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou (ii) na última data de pagamento da Remuneração (inclusive) e termina na próxima Data de Pagamento da Remuneração (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento das Debêntures.

7.17 Pagamento da Remuneração das Debêntures

7.17.1 Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, a Remuneração será paga em parcelas mensais e sucessivas, nas Datas de Pagamento listadas no **Anexo III** desta Escritura de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 11 de agosto de 2022 e o último pagamento na Data de Vencimento das Debêntures, conforme indicado na tabela do **Anexo III** à presente Escritura de Emissão (cada uma, uma “**Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures**").

7.18 Garantia Fidejussória

7.18.1 A Fiadora, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, aceita a presente Escritura de Emissão e garante e responsabiliza-se, na qualidade de fiadora, devedora solidária junto à Companhia e principal pagadora, na forma do artigo 275 e seguintes, bem como do artigo 818 e seguintes do Código Civil, obrigando-se, ou seus sucessores, a qualquer título pelo fiel e exato cumprimento de todas as obrigações e pelo pagamento integral de todos e quaisquer valores devidos ao Debenturista em

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

relação à dívida representada pelas Debêntures, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento integral do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, da Remuneração, dos Encargos Moratórios, multas, penalidades, despesas e custas devidos pela Companhia, nos termos das Debêntures e desta Escritura de Emissão, remuneração e eventuais despesas, bem como, quando houver, gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações judiciais ou medidas extrajudiciais propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI em benefício do Debenturista, desde que, em quaisquer dos casos, as pertinentes despesas sejam devidamente comprovadas ("**Fiança**" e "**Obrigações Garantidas**", respectivamente).

7.18.2 Nenhuma objeção ou oposição da Companhia poderá ser admitida ou invocada pela Fiadora com o objetivo de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante o Debenturista.

7.18.3 As Obrigações Garantidas serão arcadas pela Fiadora no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de comunicação por escrito enviada pelo Debenturista à Fiadora informando a falta de pagamento, na respectiva data de pagamento, de qualquer valor devido pela Companhia com relação às Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão, incluindo, sem limitação, os montantes devidos ao Debenturista a título de principal, remuneração ou encargos de qualquer natureza, em qualquer hipótese independentemente de qualquer pretensão, ação, disputa ou reclamação que a Companhia venha a ter ou exercer em relação às suas obrigações sobre as Debêntures. Os pagamentos serão realizados pela Fiadora de acordo com os procedimentos estabelecidos nesta Escritura de Emissão. Tal notificação deverá ser imediatamente emitida pelo Debenturista após a ciência da ocorrência de falta de pagamento pela Companhia de qualquer valor devido em relação às Debêntures nas datas de pagamento definidas nesta Escritura de Emissão ou quando do vencimento antecipado das Debêntures nos termos aqui previstos.

7.18.4 O pagamento citado na Cláusula 7.20.3 acima deverá ser realizado pela Fiadora de acordo com instruções recebidas do Debenturista.

7.18.5 A Fiadora poderá efetuar o pagamento das Obrigações Garantidas independente do recebimento das notificações a que se refere a Cláusula 7.20.3 acima.

7.18.6 A Fiadora expressamente renuncia aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 822, 824, 827, 830, 834, 835, 837, 838 e seus incisos 839 e 844, parágrafo 1º, todos do Código Civil, e artigos 130, 131 e 794 do Código de processo Civil.

7.18.7 A Fiadora declara-se neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, garantidora, principal pagadora e coobrigada de todos os valores devidos pela Companhia no âmbito da presente Emissão, solidariamente responsável com a Companhia pelas Obrigações Garantidas, até a liquidação integral das Debêntures, e firma esta Escritura de Emissão declarando conhecer e concordar com todos os seus termos e condições.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

7.18.8 A Fiadora sub-rogar-se-á nos direitos de crédito do Debenturista contra a Companhia, caso venha a honrar, total ou parcialmente, a Fiança, até o limite da parcela da dívida efetivamente por ela honrada.

7.18.9 A Fiadora, desde já, concorda e se obriga a, (i) somente após a integral liquidação de todos os valores devidos pela Companhia e/ou pela Fiadora com relação às Debêntures ao Debenturista, nos termos desta Escritura de Emissão, exigir e/ou demandar a Companhia em decorrência de qualquer valor que tiver honrado nos termos desta Escritura de Emissão; e (ii) caso receba qualquer valor da Companhia em decorrência de qualquer valor que tiver honrado nos termos desta Escritura de Emissão antes da integral liquidação de todos os valores relacionados às Debêntures devidos ao Debenturista nos termos desta Escritura de Emissão, repassar, no prazo de 1 (um) Dia Útil contado da data de seu recebimento, tal valor para pagamento ao Debenturista.

7.18.10 A Fiadora desde já reconhece que a Fiança é prestada por prazo determinado, encerrando-se este prazo na data do pagamento integral das Obrigações Garantidas não sendo aplicável, portanto, o artigo 835 do Código Civil.

7.18.11 A Fiança de que trata esta Cláusula foi devidamente consentida e outorgada de boa-fé pela Fiadora, nos termos das disposições legais aplicáveis.

7.18.12 Fica desde já certo e ajustado que a inobservância, pelo Debenturista, dos prazos para execução de quaisquer garantias constituídas em favor do Debenturista desta Emissão não ensejará, em qualquer hipótese, perda de qualquer direito ou faculdade aqui prevista.

7.18.13 A Fiança foi devidamente consentida de boa-fé pela Fiadora, nos termos das disposições legais aplicáveis.

7.18.14 A presente Fiança poderá ser excutida e exigida pelo Debenturista, judicial ou extrajudicialmente, quantas vezes forem necessárias até a integral liquidação das Obrigações Garantidas. Fica desde já certo e ajustado que a inobservância, pelo Agente Fiduciário dos CRI, dos prazos para execução de quaisquer garantias constituídas em favor dos Debenturistas desta Emissão não ensejará, sob hipótese alguma, perda de qualquer direito ou faculdade aqui prevista.

7.18.15 Para os fins de renúncia ao disposto no artigo 835 do Código Civil, a Fiadora, neste ato, declara ter sido informada sobre os riscos decorrentes da prestação da presente Fiança, e declara, ainda, ter aceitado os riscos com o intuito, dentre outros, de assegurar a Debenturista incremento na segurança jurídica do negócio, de modo a beneficiar a Companhia e a Debenturista, declarando-se solidariamente responsável pelo pagamento das Obrigações Garantidas até que as Debêntures tenham sido totalmente quitadas e/ou resgatas.

7.18.16 Todos e quaisquer pagamentos realizados pela Fiadora em decorrência da Fiança serão realizados livres e líquidos, sem a dedução de quaisquer tributos, impostos, taxas, contribuições de qualquer natureza, encargos ou retenções, presentes ou futuros, bem como de quaisquer juros, multas ou demais exigibilidades fiscais, devendo a Fiadora pagar as quantias adicionais que sejam necessárias para que o

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

Debenturista receba, após tais deduções, recolhimentos ou pagamentos, uma quantia equivalente à que teria sido recebida se tais valores não fossem devidos.

7.19 Repactuação Programada

7.19.1 Não haverá repactuação programada.

7.20 Resgate Antecipado Facultativo Total

7.20.1 A Companhia poderá, a partir de 15 de julho de 2029 (inclusive), observados os termos e condições estabelecidos a seguir, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade do Debenturista e, consequentemente, dos titulares dos CRI, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, sendo vedado o resgate parcial ("**Resgate Antecipado Facultativo Total**").

7.20.2 O Resgate Antecipado Facultativo Total somente poderá ocorrer mediante publicação de comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total ou por meio do envio de tal comunicação de forma individual, dirigida ao Debenturista nos termos da Cláusula 7.20.1 acima, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias e máxima de 30 (trinta) dias da data do Resgate Antecipado Facultativo Total ("**Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total**").

7.20.3 O valor a ser pago pela Companhia em relação a cada uma das Debêntures, no âmbito do Resgate Antecipado Facultativo Total, será equivalente ao valor indicado no item (i) ou no item (ii) abaixo, o que for maior;

(i) valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido (a) da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total (exclusive); (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer obrigações pecuniárias referentes às Debêntures a serem resgatadas; ou

(ii) valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures e eventuais encargos caso haja, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* mais próxima a *duration* remanescente das Debêntures, na data do Resgate Antecipado Facultativo Total, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo Total, calculado conforme cláusula abaixo, e acrescido (a) dos Encargos Moratórios, se houver; e (b) de quaisquer obrigações pecuniárias referentes às Debêntures a serem resgatadas:

$$VP = \left[\sum_{k=1}^{n} \frac{VNEk}{FVPk} \times \right)\right]$$

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento das Debêntures;

C = fator C acumulado até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total;

VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores futuros devidos das Debêntures, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, referenciado à primeira Data de Integralização;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures, sendo "n" um número inteiro;

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

$$FVPk = [(1 + TESOUROIPCA)^{\frac{nk}{252}}]$$

TESOUROIPCA = taxa interna de retorno da NTN-B, com *duration* mais próxima a *duration* remanescente das Debêntures na data do Resgate Antecipado Facultativo Total; e

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo Total e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda.

7.20.4 Na Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total deverá constar: (i) a data do Resgate Antecipado Facultativo Total; (ii) menção a fórmula de cálculo e o valor estimado do Resgate; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total.

7.20.5 As Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total serão obrigatoriamente canceladas.

7.20.6 A data para realização de qualquer Resgate Antecipado Facultativo Total deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

7.20.7 Não será admitido o resgate antecipado parcial das Debêntures.

7.21 Oferta Facultativa de Resgate Antecipado

7.21.1 A Companhia poderá a qualquer momento, a partir da Data de Emissão, incluindo na ocorrência de uma Alteração Tributária (conforme abaixo definida), a seu exclusivo critério, realizar oferta facultativa de resgate antecipado da totalidade das Debêntures, mediante o envio da Comunicação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, com o consequente cancelamento das Debêntures que venham a ser resgatadas na forma da Cláusula 7.20.1 abaixo, que será endereçada ao Debenturista, e sem a necessidade de adesão de percentual mínimo das Debêntures em Circulação, de acordo com os termos e condições previstos abaixo ("**Oferta Facultativa de Resgate Antecipado**"):

(i) o valor a ser pago em relação a cada uma das Debêntures indicadas por seus respectivos titulares em adesão à Oferta de Resgate Antecipado corresponderá ao Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido (a) da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; (b) de prêmio de resgate antecipado, se o caso, a ser oferecido ao Debenturista objeto do resgate, a exclusivo critério da Companhia, que não poderá ser negativo; e (c) Encargos Moratórios, se o caso ("**Valor da Oferta de Resgate**");

(ii) a Companhia realizará a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado por meio de comunicação ao Agente Fiduciário dos CRI e ao Debenturista ("**Comunicação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado**"), a qual deverá descrever os termos e condições da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, incluindo (a) o Valor da Oferta de Resgate; (b) a forma de manifestação, à Companhia, pelo Debenturista sobre o número de Debêntures que aderirão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado; (c) a data efetiva para o resgate antecipado e o pagamento das Debêntures, que deverá ocorrer no prazo de, no mínimo, 30 (trinta) Dias Úteis contados da data da Comunicação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado; e (d) demais informações necessárias para a tomada de decisão pelos titulares de CRI e à operacionalização do resgate antecipado das Debêntures no âmbito da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado;

(iii) em caso de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado decorrente de Alteração Tributária, a comunicação mencionada no item (i) acima deverá incluir a descrição pormenorizada do fundamento para pagamento do tributo em questão;

(iv) a partir do recebimento da Comunicação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, o Debenturista terá 25 (vinte e cinco) dias corridos para responder à Companhia se irá aderir ou não à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, sendo certo que a adesão do Debenturista dependerá da adesão dos titulares de CRI à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), observados os prazos e procedimentos previstos no Termo de Securitização;

(v) exceto em caso de uma Oferta Facultativa de Resgate Antecipado decorrente de Alteração Tributária, a Companhia poderá condicionar a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado à aceitação por um percentual mínimo de titulares de CRI e, consequentemente das Debêntures da Emissão, conforme descrito acima, sendo que a Companhia deverá resgatar antecipadamente as Debêntures de todos aqueles titulares que manifestarem seu desejo de aderir à referida Oferta;

(vi) a Companhia deverá (a) dentro de até 2 (dois) Dias Úteis após o término do prazo de adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado indicado no 7.21.1(i) subitem (b) acima, confirmar à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI a realização ou não do resgate antecipado, conforme os critérios estabelecidos na Comunicação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, exceto no caso de Oferta de Resgate Antecipado por Alteração

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

Tributária, em que não há a possibilidade de estabelecimento de percentual mínimo para resgate; e

(vii) a obrigação do acréscimo de novos tributos que decorra de eventual Alteração Tributária, conforme prevista na Cláusula 7.29.1 abaixo, se encerrará com a realização da Oferta de Resgate Antecipado e o resgate antecipado das Debêntures que tiverem aderido à referida Oferta, promovida em decorrência desta eventual Alteração Tributária.

7.21.1 As despesas relacionadas à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures serão arcadas pela Companhia e antecipadas pela à Debenturista, o que inclui as despesas de comunicação e resgate dos CRI.

7.21.2 Não será admitida a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado que não seja oferecida à totalidade das Debêntures.

7.22 Amortização Extraordinária Facultativa

7.22.1 A Companhia não poderá realizar a amortização extraordinária das Debêntures em Circulação.

7.23 Aquisição Facultativa

7.23.1 A Companhia não poderá adquirir Debêntures em Circulação.

7.24 Direito ao Recebimento dos Pagamentos

7.24.1 Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido ao Debenturista nos termos desta Escritura de Emissão aquele que for Debenturista no encerramento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.

7.25 Local de Pagamento

7.25.1 Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia, nos termos desta Escritura de Emissão, serão realizados pela Companhia, mediante crédito a ser realizado exclusivamente na respectiva Conta do Patrimônio Separado necessariamente até às 10:00 horas (inclusive) da respectiva data de pagamento prevista no **Anexo III** à esta Escritura de Emissão.

7.26 Prorrogação dos Prazos

7.26.1 Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

7.27 Encargos Moratórios

7.27.1 Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Companhia à Debenturista nos termos desta Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da respectiva Remuneração das Debêntures e Atualização Monetária, calculada *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) ("**Encargos Moratórios**").

7.28 Decadência dos Direitos aos Acréscimos

7.28.1 O não comparecimento do Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer obrigações pecuniárias nas datas previstas nesta Escritura de Emissão ou em qualquer comunicação realizada ou aviso publicado nos termos desta Escritura de Emissão não lhe dará o direito a qualquer acréscimo no período relativo ao atraso no recebimento, assegurados, todavia, os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou pagamento, no caso de impontualidade no pagamento.

7.29 Tributos

7.29.1 A Companhia será responsável pelo custo de todos os tributos (inclusive na fonte), incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos na forma desta Escritura de Emissão, inclusive após eventual cessão, endosso ou qualquer outra forma de transferência das Debêntures. Assim, todos os Tributos que incidam sobre os pagamentos feitos pela Companhia em virtude das Debêntures serão suportados pela Companhia, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre tais pagamentos, de forma que o Debenturista sempre receba o valor programado líquido de Tributos ou qualquer forma de retenção Do mesmo modo, quaisquer transferências realizadas pela Emissora aos Titulares de CRI serão realizadas líquidas de tributos ("**Tributos**"). Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta Escritura de Emissão e/ou no Termo de Securitização, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos previstos nesta Escritura de Emissão e/ou no Termo de Securitização, a Companhia será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos ("**Alteração Tributária**"). Nesta situação, a Companhia deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que o Debenturista e os Titulares de CRI recebam os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada, até a realização da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado com o efetivo resgate das Debêntures, e consequentemente dos CRI que tiverem aderido à referida Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, com fundamento em Alteração Tributária, observado o disposto na Cláusula 7.21 acima.

7.30 Publicidade

7.30.1 Todos os atos e decisões relativos às Debêntures deverão ser comunicados, na forma de aviso, nos Jornais de Publicação, bem como comunicados à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, sempre imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado. A Companhia poderá alterar o jornal acima por

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

outro jornal de grande circulação e de edição nacional que seja adotado para suas publicações societárias, mediante comunicação por escrito ao Agente Fiduciário dos CRI e a publicação, na forma de aviso, no jornal a ser substituído.

8 VENCIMENTO ANTECIPADO

8.1 Sujeito ao disposto nesta Cláusula 8, a Debenturista deverá declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pela Companhia e/ou pela Fiadora, dos valores devidos nos termos da Cláusula 8.1.6 abaixo, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 8.1.1 e 8.1.2 abaixo, e observados, quando expressamente indicados abaixo, os respectivos prazos de cura (cada um, um "**Evento de Inadimplemento**").

8.1.1 Constitui evento de inadimplemento que acarreta o vencimento automático das obrigações decorrentes das Debêntures ("**Eventos de Inadimplemento Automático**"), independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, aplicando-se o disposto na Cláusula 8.1.3 abaixo, a ocorrência de qualquer um dos eventos descritos abaixo:

(i) inadimplemento, pela Companhia e/ou pela Fiadora, de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures, aos Documentos da Operação e/ou aos CRI, na respectiva data de pagamento, não sanado no prazo de 1 (um) Dia Útil contado da data do respectivo inadimplemento;

(ii) questionamento judicial pela Companhia, pela Fiadora, seus Representantes, Controladores, Controladas e/ou Coligadas (incluindo seus respectivos representantes), da validade ou exequibilidade desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, bem como de quaisquer das obrigações estabelecidas por referidos instrumentos;

(iii) na hipótese da legalidade ou exequibilidade de qualquer das disposições dos Documentos da Operação ser questionada administrativamente, judicialmente ou em sede arbitral por qualquer pessoa que não as previstas na alínea (ii) acima, não sanada, ainda que em sede de decisão liminar, no prazo de 30 (trinta) dias;

(iv) sejam reconhecidas ou declaradas a inexistência, invalidade, nulidade, ineficácia ou inexigibilidade de qualquer dos Documentos da Operação, declarada em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa ou decisão interlocutória, de exequibilidade imediata;

(v) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Companhia e/ou pela Fiadora, de qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação, exceto se previamente autorizado pela Debenturista;

(vi) a ocorrência de: (a) extinção, liquidação, dissolução, insolvência da Companhia e/ou da Fiadora e/ou de qualquer de suas Controladoras, Controladas e/ou Coligadas; (b) pedido de autofalência formulado pela

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

Companhia e/ou pela Fiadora e/ou por qualquer de suas Controladoras, Controladas e/ou Coligadas; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Companhia e/ou da Fiadora e/ou de qualquer de suas Controladoras, Controladas e/ou Coligadas não elidido no prazo legal; (d) decretação de falência da Companhia e/ou da Fiadora e/ou de qualquer de suas Controladoras, Controladas e/ou Coligadas;–(e) proposta, a qualquer credor ou classe de credores, de plano de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Companhia e/ou da Fiadora e/ou de qualquer de suas Controladoras, Controladas e/ou Coligadas, independentemente do deferimento ou homologação do respectivo pedido; ou requerimento, pela Companhia e/ou pela Fiadora e/ou por qualquer de suas Controladoras, Controladas e/ou Coligadas, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; ou, ainda; (f) qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei, requerido pela ou decretado contra a Companhia, a Fiadora e/ou qualquer de suas Controladoras, Controladas e/ou Coligadas;

(vii) cisão, incorporação, incorporação de ações, fusão, venda ou qualquer outra forma de reorganização societária da Companhia e/ou da Fiadora e/ou suas Controladoras, Controladas e/ou Coligadas exceto se (1) realizada exclusivamente entre sociedades pertencentes ao grupo econômico da Companhia e/ou da Fiadora e desde que a Companhia e/ou a Fiadora não sejam incorporadas e/ou cindidas, e conforme o caso, permaneçam como Controladoras (diretas ou indiretas) de eventual sociedade resultante; ou (2) obtida anuência prévia dos titulares de CRI e da Securitizadora;

(viii) mudança ou transferência de controle acionário direto ou indireto da Companhia e/ou da Fiadora, exceto se obtida anuência prévia dos titulares de CRI e da Securitizadora;

(ix) transformação da forma societária da Companhia de modo que a Companhia deixe de ser uma sociedade por ações, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(x) vencimento antecipado ou inadimplemento de qualquer dívida ou obrigação pecuniária da Companhia e/ou da Fiadora, no Brasil ou no exterior, em valor individual ou agregado superior a R$ 74.000.000,00 (setenta e quatro milhões de reais), ou seu valor equivalente em outras moedas;

(xi) protesto de títulos em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 74.000.000,00 (setenta e quatro milhões de reais) contra a Companhia e/ou a Fiadora, ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis tiver sido validamente comprovado que o(s) protesto(s) foi(ram) cancelado(s) ou suspenso(s);

(xii) inadimplemento de qualquer decisão judicial, administrativa e/ou de qualquer decisão arbitral, com exigibilidade imediata, contra a Companhia e/ou Fiadora, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

R$ 74.000.000,00 (setenta e quatro milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas;

(xiii) alienação ou cessão de ativos da Companhia e/ou da Fiadora (a) em montante individual ou agregado superior a R$ 74.000.000,00 (setenta e quatro milhões de reais), ou seu valor equivalente em outras moedas, exceto se reaplicados em atividades englobadas no curso ordinário dos nos negócios da Companhia e/ou da Fiadora, conforme descritos no seu, respectivo, estatuto social na presente data ou (b) não aprovados pelos Titulares de CRI;

(xiv) distribuição e/ou pagamento, pela Companhia e/ou pela Fiadora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos seus acionistas, caso a Companhia e/ou a Fiadora estejam em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas nesta Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, exceto pelos dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;

(xv) redução de capital social da Companhia e/ou da Fiadora, exceto se previamente autorizado pela Securitizadora agindo em nome dos titulares de CRI, ou nos casos de redução de capital realizada com o objetivo de absorver prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações;

(xvi) concessão de mútuos, adiantamentos ou quaisquer espécies de empréstimos pela Companhia e/ou pela Fiadora a qualquer outra sociedade, exceto (a) em benefício de suas Controladas, no curso ordinário dos negócios e desde que tais mútuos tenham vencimento posterior à presente Emissão; ou (b) se previamente autorizada pelos titulares dos CRI;

(xvii) caso sejam realizadas, sem a autorização dos titulares de CRI reunidos em assembleia geral, quaisquer alterações nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação por suas respectivas partes, exceto pelas alterações expressamente permitidas nos termos desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação;

(xviii) alteração do objeto social da Companhia e/ou da Fiadora, conforme disposto em seu estatuto social, conforme o caso, vigente nesta data, que resulte em alteração da atividade principal da Companhia e/ou da Fiadora, conforme aplicável;

(xix) destinação dos recursos diversa daquela disposta na Cláusula 5 acima e/ou não utilização dos recursos.

8.1.2 Constitui Evento de Inadimplemento não automático ("**Eventos de Inadimplemento Não Automático**" e, quando em conjunto com os Eventos de Inadimplemento Automático, "**Eventos de Inadimplemento**") que pode acarretar o vencimento não automático das obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o disposto na Cláusula 8.1.5 abaixo, a ocorrência de qualquer um dos eventos previstos em lei e/ou de qualquer um dos eventos descritos abaixo:

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

(i) inadimplemento, pela Companhia e/ou pela Fiadora, de obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão ou nos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contado da data do respectivo inadimplemento, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico ou para qualquer dos demais Eventos de Inadimplemento;

(ii) comprovação de que qualquer das declarações e garantias prestadas pela Companhia, pela Fiadora, bem como por seus respectivos Representantes, nesta Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação sejam falsas, incorretas, inconsistentes, insuficientes (em qualquer aspecto relevante) ou enganosas;

(iii) ocorrência de arresto, sequestro ou penhora de bens da Companhia e/ou da Fiadora, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$ 74.000.000,00 (setenta e quatro milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas;

(iv) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, alvarás e licenças, inclusive as ambientais, consideradas relevantes para a manutenção das atividades desenvolvidas pela Companhia e/ou pela Fiadora, parcial ou integralmente, exceto se, (a) antes da licença, autorização, permissão ou alvará deixe de ser válida eficaz ou vigente seja solicitada a respectiva renovação nos termos da legislação vigente; ou (b) no prazo de 60 (sessenta) dias contados do evento em que a licença, autorização, permissão ou alvará deixe de ser válida, eficaz ou vigente, a Companhia e/ou a Fiadora, conforme o caso, comprovem a existência de um provimento jurisdicional ou ato administrativo que autorize a regular manutenção das atividades da Companhia e/ou da Fiadora até a obtenção de tal licença, autorização, permissão ou alvará;

(v) inobservância das Leis Ambientais, conforme (a) verificado por decisão administrativa não judicializada ou existência de sentença condenatória de 1ª (primeira) instância contra a Companhia, a Fiadora, seus respectivos Representantes, Controladores, Controladas e/ou Coligadas (incluindo seus respectivos representantes), em razão de tal inobservância ou incentivo; ou (b) haja inclusão da Companhia, da Fiadora, suas respectivas, Controladas, Controladoras, Coligadas e/ou Representantes em qualquer espécie de lista oficial emitida por órgão governamental brasileiro de sociedades que descumpram Leis Socioambientais;

(vi) descumprimento pela Companhia, pela Fiadora, seus Representantes, Controladores, Controladas e/ou Coligadas (incluindo seus respectivos representantes), conforme aplicável, da Legislação de Proteção Social;

(vii) violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório das Leis Anticorrupção pela Companhia, pela Fiadora, e seus respectivos Representantes, Controladores, Controladas e/ou Coligadas (incluindo seus respectivos representantes), materializada seja em um procedimento administrativo ou

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

judicial, na instauração de um inquérito, no oferecimento ou recebimento de denúncia ou em despacho ou decisão administrativa ou judicial; e

(viii) desapropriação, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda, da Companhia, da Fiadora e/ou das suas, respectivas, Controladas e/ou Controladoras, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou de mais do que R$ 74.000.000,00 (setenta e quatro milhões de reais) de seus ativos permanentes nessa data; e

(ix) não observância, pela Fiadora, dos dois seguintes índices financeiros abaixo indicados, calculados pela Fiadora e verificados trimestralmente pelo Agente Fiduciário dos CRI, com base nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Fiadora, divulgadas regularmente pela Companhia, sendo que a primeira verificação pelo Agente Fiduciário dos CRI ocorrerá com relação à apuração relativa às demonstrações financeiras de 31 de março de 2022 e deverá ser acompanhada até a Data de Vencimento. Os Índices Financeiros deverão ser calculados pela Fiadora em até 60 (sessenta) dias a contar do encerramento de cada trimestre e em até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social ("**Índices Financeiros**") para fins de envio ao Agente Fiduciário, e serão obtidos:

(a) pela razão entre Dívida Líquida e EBITDA, que deverá resultar em um quociente igual ou menor a 2,50 (dois inteiros e cinquenta centésimos); ou

(b) pela razão entre EBITDA e Despesas Financeiras que deverá resultar em um quociente maior ou igual a 2,25 (dois inteiros e vinte e cinco centésimos).

onde:

"**Dívida**": significa o somatório da rubrica de empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos, incluídos os títulos descontados com regresso, os saldos de crédito cedidos junto à instituições financeiras oriundos de antecipação de recebíveis de cartão de crédito, as fianças e avais prestados em benefício de terceiros, compor e outros mecanismos análogos de financiamento via fornecedores, os valores referentes às ações resgatáveis, dívidas relacionadas a aquisições imobiliárias e de empresas, arrendamento mercantil/leasing financeiro e os títulos de renda fixa não conversíveis frutos de emissão pública ou privada, nos mercados local ou internacional, excluindo-se os efeitos do IFRS 16. Inclui também os passivos decorrentes de instrumentos financeiros (derivativos), sendo este considerado sobre os números auditados e consolidados da Fiadora;

"**Dívida Líquida**": significa a subtração do valor da Dívida pelas disponibilidades em caixa, aplicações financeiras e ativos decorrentes de instrumentos financeiros (derivativos), sendo este considerado sobre os números auditados e consolidados da Fiadora;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

"**EBITDA**": significa o resultado relativo antes do imposto de renda e contribuição social, da depreciação e amortização, do resultado financeiro, do Resultado Não Operacional, da equivalência patrimonial e da participação de acionistas minoritários e decrescido do eventual saldo de recebíveis vencidos acima de 180 (cento e oitenta) dias e não provisionados, sendo este, considerado sobre os números auditados e consolidados da Fiadora, excluindo-se os efeitos do IFRS 16;

"**Resultado Não Operacional**": significa o resultado da venda de ativos; *impairment*, despesas pontuais de reestruturação e todo e qualquer receita não recorrente e/ou condizente com a operação de varejo da Fiadora, sendo este considerado sobre os números auditados e consolidados da Fiadora;

"**Despesas Financeiras**": significa o somatório dos juros sobre dívidas financeiras, mútuos, títulos e valores mobiliários, com antecipação de recebíveis inclusos os de cartão de crédito, deságio na cessão de direitos creditórios, custos de estruturação de operações bancárias ou de mercado de capitais, variações monetárias e cambiais passivas, despesas relacionadas a hedge/derivativos, excluindo juros sobre capital próprio, sendo este considerado sobre os números auditados e consolidados da Fiadora, excluindo-se os efeitos do IFRS 16.

Os Índices Financeiros serão calculados com base nas demonstrações financeiras auditadas da Fiadora, auditadas por empresa de auditoria independente registrada na CVM, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil em vigor na Data de Emissão. Caso tais práticas sejam alteradas após a Data de Emissão, tais Índices Financeiros deverão continuar sendo calculados de acordo com as práticas contábeis em vigor na Data de Emissão, conforme as definições mencionadas neste item (ix).

8.1.3 Os valores constantes das Cláusulas 8.1.1 e 8.1.2 acima deverão ser atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("**IGP-M/FGV**"). Caso a Companhia e/ou a Fiadora assumam qualquer dívida cujos parâmetros de hipóteses de vencimento antecipado sejam inferiores, cada qual, a R$ 74.000.000,00 (setenta e quatro milhões de reais), tal valor passará a ser automaticamente aplicável à presente Emissão.

8.1.4 Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Automático (observados os respectivos prazos de cura, se houver) previstos na Cláusula 8.1.1 acima, as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

8.1.5 Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Não Automático (observados os respectivos prazos de cura, se houver) previstos na Cláusula 8.1.2 acima, o Debenturista deverá convocar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, assembleia geral de titulares de CRI, a se realizar no prazo mínimo previsto no Termo de Securitização. Caso a assembleia geral de titulares de CRI delibere (observados os quóruns previstos no Termo de

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

Securitização) pelo **não** vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, pelo **não** resgate antecipado dos CRI, o Debenturista deverá formalizar a ata de assembleia geral de Debenturista aprovando a **não** declaração do vencimento antecipado de todas as obrigações da Companhia constantes desta Escritura de Emissão.

(i) Caso a assembleia geral de titulares de CRI mencionada na cláusula acima: (a) seja instalada em primeira ou segunda convocação, mas não haja deliberação dos titulares de CRI (observados os quóruns previstos no Termo de Securitização) sobre o **não** vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI, o Debenturista deverá formalizar uma ata de assembleia geral de Debenturista consignando a declaração do vencimento antecipado de todas as obrigações da Companhia constantes das Debêntures.

8.1.6 Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures (tanto o automático, quanto o não automático), a Companhia e/ ou a Fiadora obrigam-se a pagar o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia e/ou pela Fiadora nos termos desta Escritura de Emissão ("**Valor Vencimento Antecipado**").

8.1.7 Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures (tanto o automático, quanto o não automático), a Companhia obriga-se a resgatar a totalidade das Debêntures, com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento do Valor Vencimento Antecipado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da declaração do vencimento antecipado mediante comunicação por escrito a ser enviada pelo Debenturista à Companhia, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios.

8.1.8 Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures (tanto o automático, quanto o não automático), os recursos recebidos deverão ser aplicados, na medida em que forem sendo recebidos, na amortização ou, se possível, quitação do saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as obrigações decorrentes das Debêntures, tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem, de tal forma que, uma vez quitados os valores referentes ao primeiro item, os recursos sejam alocados para o item imediatamente seguinte, e assim sucessivamente: (i) quaisquer custos ou despesas devidos pela Companhia nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação (incluindo a remuneração e as despesas incorridas pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário dos CRI), que não sejam os valores a que se referem os itens "(ii)", "(iii)" e "(iv)"abaixo, com relação às Debêntures; (ii) Encargos Moratórios e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes das Debêntures; (iii)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

Remuneração das Debêntures; e (iv) Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures.

8.1.9 A Companhia e/ou a Fiadora permanecerão responsáveis pelo saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures que não tiverem sido pagas, conforme o caso, sem prejuízo dos acréscimos de Remuneração das Debêntures, Encargos Moratórios e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures, enquanto não forem pagas, sendo considerada dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.

9 OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA COMPANHIA E DA FIADORA

9.1 A Companhia está adicionalmente obrigada a:

(i) Disponibilizar ao Agente Fiduciário dos CRI e ao Debenturista:

(a) até o decurso de 90 (noventa) dias contados da data de término de cada exercício social ou 5 (cinco) Dias Úteis da data da efetiva divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Fiadora auditadas pelo Auditor Independente, relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM ("**Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Fiadora**"), acompanhando da memória de cálculo dos Índices Financeiros da Fiadora para fins de verificação pelo Agente Fiduciário, compreendendo todas as rubricas necessárias que demonstrem os cálculos dos Índices Financeiros e assinados por representantes legais da Companhia, sob pena de descumprimento de obrigação não pecuniária e impossibilidade de verificação, pelo Agente Fiduciário, dos respectivos Índices Financeiros, podendo este solicitar à Companhia todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários; e

(b) até o decurso de 60 (sessenta) dias contados da data de término de cada trimestre de seu exercício social (exceto pelo último trimestre de seu exercício social) ou 5 (cinco) Dias Úteis da data da efetiva divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Fiadora com revisão limitada pelo Auditor Independente, relativas a tal trimestre, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM ("**Demonstrações Financeiras Consolidadas Revisadas da Fiadora**", sendo as Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Fiadora e as Demonstrações Financeiras Consolidadas Revisadas da Fiadora, quando referidas indistintamente, "**Demonstrações Financeiras Consolidadas da Fiadora**"), acompanhando da memória de cálculo dos Índices Financeiros da Fiadora para fins de verificação pelo Agente Fiduciário, compreendendo todas as rubricas necessárias que demonstrem os cálculos dos Índices Financeiros e assinados por representantes legais da Companhia, sob pena de descumprimento de obrigação não pecuniária e impossibilidade de verificação, pelo Agente

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

Fiduciário, dos respectivos Índices Financeiros, podendo este solicitar à Companhia todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

(ii) fornecer ao Agente Fiduciário dos CRI e ao Debenturista:

(a) no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de término de cada exercício social, declaração firmada pelos Representantes da Companhia, na forma de seu estatuto social, atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; e (2) a não ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento e a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão;

(b) prestar todas as informações que venham a ser razoavelmente solicitadas pelo Agente Fiduciário dos CRI e pela Debenturista, por escrito, que sejam necessárias para a realização do citado relatório anual dos CRI da emissão da Debenturista;

(c) no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que forem realizados, avisos ao Debenturista;

(d) no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que os respectivos atos societários forem realizados, cópia de qualquer ata de assembleia geral de acionistas, de reunião do conselho de administração e de reunião do conselho fiscal da Companhia (neste último caso, se instalado) que deva ser divulgada nos termos da Lei das Sociedades por Ações e que contenha assunto relacionado com a Emissão de Debêntures, com as Debêntures e/ou com o Debenturista;

(e) no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento, informações a respeito da ocorrência (1) de qualquer inadimplemento, pela Companhia, de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão; e/ou (2) de qualquer Evento de Inadimplemento. O descumprimento desta obrigação pela Companhia não impedirá o Agente Fiduciário dos CRI e/ou o Debenturista de, a seu critério, exercer seus poderes e faculdades previstos nesta Escritura de Emissão;

(f) no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data de recebimento, cópia de qualquer correspondência ou notificação, judicial ou extrajudicial, recebida pela Companhia, indicando a ocorrência de qualquer (1) inadimplemento, pela Companhia, de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão; e/ou (2) um Evento de Inadimplemento e/ou (3) questionamento da presente Escritura de Emissão por terceiros;

(g) no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data da ocorrência, informações a respeito da ocorrência de qualquer evento ou situação que cause um Efeito Adverso Relevante;

(h) cópia eletrônica (formato PDF), contendo a chancela digital de inscrição na JUCEMA dos atos e reuniões do Debenturista que integrem a Emissão, devidamente registrados na JUCEMA; e

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

(i) no prazo de até 10 (dez) dias contados da data de recebimento da respectiva solicitação, informações e/ou documentos relacionados à esta Escritura de Emissão ou aos demais Documentos da Operação que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário dos CRI;

(iii) apresentar ao Agente Fiduciário dos CRI e a Securitizadora (a) 1 (uma) cópia eletrônica (formato PDF) do comprovante do protocolo de inscrição dos Atos Societários na JUCEMA em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da realização dos Atos Societários; (b) 1 (uma) cópia eletrônica (formato PDF) da ata dos Atos Societários na JUCEMA, contendo a chancela digital de inscrição na JUCEMA, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da obtenção do referido registro; e (c) 1 (uma) cópia eletrônica (formato PDF) das publicações dos Atos Societários nos Jornais de Publicação, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data das referidas publicações, conforme previsto na Cláusula 3.1 acima e/ou a Securitizadora.

(iv) apresentar ao Agente Fiduciário dos CRI e a Securitizadora (a) 1 (uma) cópia eletrônica (formato PDF) do comprovante do protocolo de inscrição desta Escritura de Emissão ou de seu aditamento na JUCEMA em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva celebração; (b) 1 (uma) cópia eletrônica (formato PDF) desta Escritura de Emissão ou de seu aditamento, conforme o caso, arquivada na JUCEMA, contendo a chancela digital de inscrição na JUCEMA, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da obtenção do referido registro; (c) 1 (uma) cópia eletrônica (formato PDF) desta Escritura de Emissão ou de seu aditamento, conforme o caso, devidamente protocolado nos RTDs, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva celebração; e (d) 1 (uma) cópia eletrônica (formato PDF) desta Escritura de Emissão ou de seu aditamento, conforme o caso, devidamente registrado nos RTDs, em até 5 (cinco) Dias Úteis Agente Fiduciário dos CRI contados da data da obtenção do referido registro;

(v) manter, assim como suas Controladas e Coligadas, em dia o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas (a) questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e cuja sua exigibilidade esteja suspensa, e que tenham sido devidamente provisionadas, quando aplicável, em conformidade com as normas contábeis vigentes, e (b) cujo atraso de pagamento não possa causar um Efeito Adverso Relevante;

(vi) obter e, se for o caso, manter, e fazer com que suas Controladas mantenham, sempre válidas, regulares e em vigor, todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, consideradas relevantes para o exercício de suas atividades, exceto por aquelas (a) questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, cuja a sua exigibilidade esteja suspensa, e haja provimento jurisdicional ou autorização por autoridade competente, conforme aplicável, autorizando a continuidade das respectivas atividades sem as referidas licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás ou que suspenda a sua respectiva exigibilidade, e (b) cuja ausência não possa causar um Efeito Adverso Relevante;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

(vii) manter, e fazer com que as Controladas mantenham, contratados e vigentes, seguros adequados para seus bens e ativos relevantes aplicáveis à sua atividade e aderentes às práticas de mercado, inclusive de danos civis, conforme práticas atualmente adotadas pela Companhia;

(viii) manter sempre válidas, regulares e em vigor todas as autorizações necessárias à celebração desta Escritura de Emissão e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas;

(ix) contratar e manter contratados, às suas expensas, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, incluindo o Agente Fiduciário dos CRI e o Auditor Independente;

(x) realizar o recolhimento de todos os Tributos que incidam ou venham a incidir sobre as Debêntures que sejam de responsabilidade da Companhia;

(xi) realizar o pagamento (a) da remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, nos termos da Cláusula 12 abaixo, inciso (i) abaixo; e (b) desde que assim solicitado e somente se devidamente comprovadas, as despesas incorridas pelo Agente Fiduciário dos CRI;

(xii) cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis à Emissão das Debêntures e à Emissão dos CRI, incluindo, mas não se limitando, à Lei das Sociedades por Ações, à Resolução CVM 60 e à Instrução CVM 400;

(xiii) proceder à adequada publicidade de suas informações econômico-financeiras, nos termos da Lei das Sociedades por Ações e dos regulamentos emitidos pela CVM, conforme aplicáveis;

(xiv) arcar com todos os custos (a) decorrentes da Emissão; (b) de registro e de publicação dos atos necessários à Emissão, tais como esta Escritura de Emissão, seus eventuais aditamentos e os Atos Societários; e (c) do Agente Fiduciário dos CRI e dos demais prestadores de serviços que se façam necessários do âmbito da Emissão, e mantê-los contratados durante todo o prazo de vigência das Debêntures;

(xv) manter sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;

(xvi) na hipótese da legalidade ou exequibilidade de qualquer das disposições relevantes desta Escritura de Emissão ou dos demais Documentos da Operação ser questionada judicialmente por qualquer pessoa, e tal questionamento judicial possa afetar a capacidade da Companhia em cumprir suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão ou no respectivo Documento da Operação, deverá informar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do seu conhecimento, tal acontecimento ao Agente Fiduciário dos CRI e ao Debenturista;

(xvii) caso a Companhia seja citada no âmbito de uma ação que tenha como objetivo a declaração de invalidade ou ineficácia total ou parcial desta Escritura de Emissão, a

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

Companhia obriga-se a tomar todas as medidas necessárias para contestar tal ação no prazo legal;

(xviii) notificar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis, o Agente Fiduciário dos CRI da convocação, pela Companhia, de qualquer assembleia geral de Debenturista, notificação essa que deverá conter, no mínimo, informações sobre as respectivas datas de realização e ordem do dia;

(xix) convocar, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da ciência da Companhia de que o Agente Fiduciário dos CRI não convocou tal assembleia geral no prazo aplicável, assembleia geral de Debenturista para deliberar sobre qualquer das matérias que sejam do interesse do Debenturista, caso o Agente Fiduciário dos CRI deva fazer, nos termos da lei e/ou desta Escritura de Emissão, mas não o faça, no prazo aplicável;

(xx) comparecer, por meio de seus Representantes, às assembleias gerais de Debenturista, sempre que solicitada ou sempre que convocar qualquer assembleia geral de Debenturista, conforme o caso;

(xxi) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;

(xxii) não omitir qualquer fato de qualquer natureza que seja de seu conhecimento e que cause alteração substancial na situação econômico-financeira, reputacional, operacional ou jurídica da Companhia em prejuízo do Debenturista;

(xxiii) cumprir todas as leis e todas as regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realizar negócios ou possua ativos;

(xxiv) prestar, no âmbito da Emissão, informações verdadeiras, consistentes, completas, corretas e suficientes ao Agente Fiduciário dos CRI e aos Debenturistas, manter válidas, completas e verdadeiras todas as declarações e garantias prestadas na presente Escritura de Emissão e informar a estes imediatamente, caso quaisquer destas informações deixem de ser verdadeiras, consistentes, corretas e/ou suficientes, sob pena de indenizar, de forma irrevogável e irretratável, os Debenturistas e o Agente Fiduciário dos CRI, por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) incorridos e comprovados pelos Debenturistas e o Agente Fiduciário dos CRI em razão da falta de veracidade, consistência, qualidade e suficiência das suas declarações prestadas na presente Escritura de Emissão;

(xxv) notificar, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da ciência do fato, o Agente Fiduciário dos CRI e a Securitizadora (a) sobre qualquer ato ou fato que cause um Efeito Adverso Relevante ou (b) faça com que as demonstrações ou informações financeiras disponibilizadas pela Companhia em seu site não mais reflitam a real condição econômica e financeira da Companhia;

(xxvi) cumprir e fazer com que seus Representantes cumpram rigorosamente, bem como adotar políticas que visem assegurar o cumprimento, por seus Representantes, Controladores, Controladas e/ou Coligadas (incluindo seus respectivos representantes), o disposto nas Leis Ambientais, adotando as medidas e ações

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social, responsabilizando-se, única e exclusivamente, pela destinação dos recursos financeiros obtidos com a presente Emissão, assim como, a proceder a todas as diligências exigidas para a atividade da espécie, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(xxvii) cumprir, integralmente e sem qualquer ressalva, bem como adotar políticas que visem assegurar o cumprimento por seus Representantes, Controladores, Controladas e/ou Coligadas (incluindo seus respectivos representantes) do disposto na Legislação de Proteção Social;

(xxviii) não transferir ou, por qualquer forma, ceder ou prometer ceder a terceiros os direitos e obrigações que respectivamente adquiriu e assumiu na presente Escritura de Emissão;

(xxix) utilizar os recursos líquidos obtidos com a Emissão exclusivamente de acordo com o disposto na Cláusula 5 acima e assegurar que os recursos líquidos obtidos com a Oferta não sejam empregados em (a) qualquer oferta, promessa ou entrega de pagamento ou outra espécie de vantagem indevida a funcionário, empregado ou agente público, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos, em âmbito nacional ou internacional, ou a terceiras pessoas relacionadas; (b) pagamentos que possam ser, considerados como propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência ou atos de corrupção em geral em relação a autoridades públicas nacionais e estrangeiras; e (c) qualquer outro ato que possa ser considerado lesivo à administração pública nos termos das Leis Anticorrupção e/ou quaisquer atos que violem as Leis Socioambientais;

(xxx) não realizar e nem autorizar seus Representantes a realizarem, em benefício próprio ou para a Emissão: (a) o uso de recursos para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas; (b) qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros, ou quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; e/ou (c) qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, “caixinha” ou outro pagamento ilegal; e

(xxxi) (1) cumprir; (2) adotar políticas que visem assegurar o cumprimento, por suas Controladoras, Controladas, Coligadas e Representantes; e (3) envidar melhores esforços para que suas subcontratadas cumpram qualquer dispositivo de qualquer Leis Anticorrupção, por meio da (a) adoção e manutenção de políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção, nos termos do Decreto 8.420, assim como das melhores práticas mundiais relativas ao tema; (b) divulgação de tais normas a todos os/as seus/suas Controladores, Controladas, Coligadas e seus administradores, empregados, agentes, representantes, fornecedores, contratados, subcontratados ou terceiros agindo em seu nome, previamente ao início de sua atuação no âmbito da Oferta e da Emissão;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

(c) abstenção da prática de atos de corrupção e lesivos à administração pública, nacional ou estrangeira em violação as Leis Anticorrupção; e (d) notificação o Agente Fiduciário dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que tomar ciência, de que a Companhia, a Fiadora, suas Controladoras, Controladas e/ou Representantes encontram-se envolvidos em investigação, inquérito, ação, procedimento e/ou processo judicial ou administrativo, conduzidos por autoridade administrativa ou judicial nacional ou estrangeira, relativos à prática de atos lesivos às Leis Anticorrupção.

9.2 A Fiadora está adicionalmente obrigada:

(i) manter, assim como suas Controladas, em dia o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas (a) questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e cuja sua exigibilidade esteja suspensa, e que tenham sido devidamente provisionadas, quando aplicável, em conformidade com as normas contábeis vigentes, ou (b) cujo atraso de pagamento não possa causar um Efeito Adverso Relevante;

(ii) obter e, se for o caso, manter, e fazer com que suas Controladas mantenham, sempre válidas, regulares e em vigor, todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, consideradas relevantes para o exercício de suas atividades, exceto por aquelas (a) questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, cuja a sua exigibilidade esteja suspensa, e haja provimento jurisdicional ou autorização por autoridade competente, conforme aplicável, autorizando a continuidade das respectivas atividades sem as referidas licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás ou que suspenda a sua respectiva exigibilidade, ou (b) que estejam em prazo tempestivo de renovação; e, em ambos os casos, (c) cuja ausência não possa causar um Efeito Adverso Relevante;

(iii) manter sempre válidas, regulares e em vigor todas as autorizações necessárias à celebração desta Escritura de Emissão e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas;

(iv) cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis à Emissão das Debêntures e à Emissão dos CRI, incluindo, mas não se limitando, à Lei das Sociedades por Ações, à Resolução CVM 60 e à Instrução CVM 400;

(v) proceder à adequada publicidade de suas informações econômico-financeiras, nos termos da Lei das Sociedades por Ações e dos regulamentos emitidos pela CVM, conforme aplicáveis;

(vi) manter sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;

(vii) na hipótese da legalidade ou exequibilidade de qualquer das disposições relevantes desta Escritura de Emissão ou dos demais Documentos da Operação ser questionada judicialmente por qualquer pessoa, e tal questionamento judicial possa

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

afetar a capacidade da Fiadora em cumprir suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão ou no respectivo Documento da Operação, deverá informar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do seu conhecimento, tal acontecimento ao Agente Fiduciário dos CRI e ao Debenturista;

(viii) caso a Fiadora seja citada no âmbito de uma ação que tenha como objetivo a declaração de invalidade ou ineficácia total ou parcial desta Escritura de Emissão, a Fiadora obriga-se a tomar todas as medidas necessárias para contestar tal ação no prazo legal;

(ix) comparecer, por meio de seus representantes, às assembleias gerais de Debenturista, sempre que solicitada;

(x) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;

(xi) não omitir qualquer fato de qualquer natureza que seja de seu conhecimento e que cause alteração substancial na situação econômico-financeira, reputacional, operacional ou jurídica da Fiadora em prejuízo do Debenturista;

(xii) cumprir todas as leis e, todas as regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realizar negócios ou possua ativos;

(xiii) prestar, no âmbito da Emissão, informações verdadeiras, consistentes, completas, corretas e suficientes ao Agente Fiduciário dos CRI e aos Debenturistas, manter válidas, completas e verdadeiras todas as declarações e garantias prestadas na presente Escritura de Emissão e informar a estes, imediatamente, caso quaisquer destas informações deixem de ser verdadeiras, consistentes, corretas e/ou suficientes, sob pena de indenizar, de forma irrevogável e irretratável, os Debenturistas e o Agente Fiduciário dos CRI, por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) incorridos e comprovados pelos Debenturistas e o Agente Fiduciário dos CRI em razão da falta de veracidade, consistência, qualidade e suficiência das suas declarações prestadas na presente Escritura de Emissão;

(xiv) notificar, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da ciência do fato, o Agente Fiduciário dos CRI e a Securitizadora sobre qualquer ato ou fato que (a) possa causar um Efeito Adverso Relevante; e (b) faça com que as demonstrações ou informações financeiras disponibilizadas pela Fiadora em seu site não mais reflitam a real condição econômica e financeira da Fiadora;

(xv) cumprir e fazer com que seus Representantes cumpram rigorosamente, bem como adotar políticas que visem assegurar o cumprimento, por seus Representantes, Controladores, Controladas e/ou Coligadas Representantes, Controladores, Controladas e/ou Coligadas (incluindo seus respectivos representantes), o disposto nas Leis Ambientais, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social, responsabilizando-se, única e exclusivamente, pela destinação dos recursos financeiros obtidos com a presente Emissão, assim como, a proceder a todas as diligências exigidas para a atividade da

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

espécie, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(xvi) cumprir, integralmente e sem qualquer ressalva, bem como adotar políticas que visem assegurar o cumprimento, por seus Representantes, Controladores, Controladas e/ou Coligadas Representantes, Controladores, Controladas e/ou Coligadas (incluindo seus respectivos representantes) do disposto na Legislação de Proteção Social;

(xvii) não transferir ou, por qualquer forma, ceder ou prometer ceder a terceiros os direitos e obrigações que respectivamente adquiriu e assumiu na presente Escritura de Emissão; e

(xviii) (1) cumprir; (2) adotar políticas que visem assegurar o cumprimento, por suas Controladoras, Controladas, Coligadas e Representantes; e (3) envidar melhores esforços para que suas subcontratadas cumpram qualquer dispositivo de qualquer Leis Anticorrupção, por meio da (a) adoção e manutenção de políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção, nos termos do Decreto 8.420, assim como das melhores práticas mundiais relativas ao tema; (b) divulgação de tais normas a todos os/as seus/suas Controladores, Controladas, Coligadas e seus administradores, empregados, agentes, representantes, fornecedores, contratados, subcontratados ou terceiros agindo em seu nome, previamente ao início de sua atuação no âmbito da Oferta e da Emissão; (c) abstenção da prática de atos de corrupção e lesivos à administração pública, nacional ou estrangeira em violação as Leis Anticorrupção; e (d) notificação o Agente Fiduciário dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que tomar ciência, de que a Companhia, a Fiadora, suas Controladoras, Controladas e/ou Representantes encontram-se envolvidos em investigação, inquérito, ação, procedimento e/ou processo judicial ou administrativo, conduzidos por autoridade administrativa ou judicial nacional ou estrangeira, relativos à prática de atos lesivos às Leis Anticorrupção.

10 ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTA

10.1 O Debenturista poderá, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberar sobre matéria de interesse do Debenturista ("**Assembleia Geral de Debenturista**").

10.2 Após a Emissão dos CRI, somente após orientação da assembleia geral de titulares dos CRI, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, poderá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso (i) a respectiva assembleia geral de titulares dos CRI não seja instalada; ou (ii) ainda que instalada a assembleia geral de titulares dos CRI, não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, 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 dos CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora, na qualidade de Debenturista, qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

10.3 As Assembleias Gerais de Debenturista poderão ser convocadas pela Companhia ou pelo próprio Debenturista.

10.4 A convocação da Assembleia Geral de Debenturista deverá ser realizada nos termos da Cláusula 10.3 acima, respeitadas as regras relacionadas à publicação de edital de convocação de assembleias gerais constante da Lei das Sociedades por Ações. Fica dispensada a convocação no caso da presença do Debenturista.

10.5 A presidência das Assembleias Gerais de Debenturista caberá ao Debenturista.

10.6 Nas deliberações das Assembleias Gerais de Debenturista, a cada uma das Debêntures em Circulação caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, Debenturista ou não. As deliberações do Debenturista nos termos desta Cláusula deverão ser tomadas, conforme aplicável, em conformidade com as deliberações dos titulares dos CRI, tomadas em assembleias gerais de titulares dos CRI realizadas em conformidade com o Termo de Securitização.

10.7 As deliberações tomadas pelo Debenturista, no âmbito de sua competência legal, serão válidas e eficazes perante a Companhia.

10.8 Aplica-se às assembleias gerais de Debenturista, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações, sobre a assembleia geral de acionistas.

11 DECLARAÇÕES DA COMPANHIA E DA FIADORA

11.1 Sem prejuízo das demais declarações prestadas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação de que seja parte (conforme aplicável), a Companhia e a Fiadora, conforme o caso e individualmente, nesta data, declaram que:

(i) é sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras, com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias à celebração desta Escritura de Emissão, à prestação da Fiança e a celebração dos Documentos da Operação, conforme aplicável, à assunção e ao cumprimento das obrigações deles decorrentes, tendo tomado todas as medidas de natureza contratual, legal e societária e/ou outras eventualmente necessárias para autorizar as suas celebrações, para implementar todas as operações respectivamente previstas e cumprir todas as obrigações respectivamente assumidas;

(iii) os seus representantes legais que assinam esta Escritura de Emissão têm poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome da Companhia e/ou da Fiadora, conforme o caso, as obrigações aqui previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(iv) as obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão constituem obrigações legalmente válidas e vinculantes da Companhia e da Fiadora, conforme o caso, exequíveis de acordo com seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

(v) exceto pelo disposto na Cláusula 3 acima, nenhuma aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou habilitação de ou perante qualquer instância judicial, órgão ou agência governamental ou órgão regulatório se faz necessário à celebração e ao cumprimento desta Escritura de Emissão, a prestação da Fiança e à realização da Emissão das Debêntures;

(vi) a celebração, os termos e condições desta Escritura de Emissão e o cumprimento das obrigações aqui previstas, a prestação da Fiança e a realização da Emissão de Debêntures, não infringem ou contrariam: (a) qualquer contrato ou documento no qual seja parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; ou (2) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Companhia e/ou da Fiadora; (b) qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Companhia e/ou a Fiadora e/ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou (c) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral em face da Companhia e/ou da Fiadora;

(vii) tem todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais, societárias e regulatórias) exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, estando todas elas plenamente válidas e em vigor, exceto por aquelas, cuja a ausência ou falta de renovação não cause um Efeito Adverso Relevante e (1) estejam em processo tempestivo de renovação; ou (2) estejam sendo questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e/ou cuja sua exigibilidade esteja suspensa;

(viii) cumpre leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, exceto por aquelas questionadas tempestivamente de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, cuja sua exigibilidade esteja suspensa e a cujo descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante;

(i) cumpre e faz com que suas Controladoras, Controladas, Coligadas e seus Representantes, sob qualquer forma cumpram as Leis Socioambientais, inclusive, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social, de forma que (a) a Companhia e a Fiadora (1) não utilizam, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil, nem promovem qualquer tipo de discriminação e nem violam os direitos de silvícolas; e (2) não incentivam, de qualquer forma, a prostituição; (b) os trabalhadores da Companhia e da Fiadora estão devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) a Companhia e a Fiadora cumprem as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; (d) a Companhia e a Fiadora cumprem a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas; (e) a Companhia e a Fiadora possuem todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

(ix) os documentos e informações fornecidos ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou ao Debenturista são, verdadeiros, completos, corretor, suficientes e precisos e estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre a Companhia, tendo sido disponibilizadas, informações sobre as transações relevantes da Companhia e da Fiadora, bem como sobre os direitos e obrigações materialmente relevantes delas decorrentes;

(x) não há, na data de assinatura desta Escritura de Emissão, qualquer ação judicial ou extrajudicial, procedimento ou processo administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental da qual a Companhia e/ou a Fiadora tenham sido notificadas, citadas, intimadas ou informadas por escrito, que possa vir a afetar de forma adversa e material as condições financeiras da Companhia e/ou da Fiadora, suas atividades e/ou capacidade de cumprir com suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, bem como não há qualquer outra ação judicial, procedimento ou processo administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação, que possa vir a causar um Efeito Adverso Relevante;

(xi) não há, na data de assinatura desta Escritura de Emissão, qualquer ação judicial ou extrajudicial, procedimento ou processo administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental da qual a Companhia, a Fiadora e/ou suas Controladoras, Controladas, Coligadas e Representantes tenham sido notificadas, citadas, intimadas ou informadas por escrito, decorrente do descumprimento das Leis Socioambientais e das Leis Anticorrupção;

(xii) as Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Companhia referentes aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2019, 2020 e 2021 são verdadeiras, completas, consistentes e corretas em todos os aspectos na data em que foram preparadas, refletem, de forma clara e precisa, a posição financeira e patrimonial, os resultados, operações e fluxos de caixa da Companhia no período, e desde 31 de dezembro de 2019 (a) não houve nenhum impacto adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais em questão; (b) não houve qualquer operação material relevante envolvendo a Companhia fora do curso normal de seus negócios, que seja relevante para a Companhia; (c) não houve qualquer aumento substancial do endividamento da Companhia; e (d) foram devidamente elaboradas em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM;

(xiii) as Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Fiadora referentes aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2019, 2020 e 2021 são verdadeiras, completas, consistentes e corretas em todos os aspectos na data em que foram preparadas, refletem, de forma clara e precisa, a posição financeira e patrimonial, os resultados, operações e fluxos de caixa da Fiadora no período, e desde 31 de dezembro de 2019 (a) não houve nenhum impacto adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais em questão; (b) não houve qualquer operação material relevante envolvendo a Fiadora fora do curso normal de seus negócios, que seja relevante para a Fiadora; (c) não houve qualquer aumento substancial do endividamento da Fiadora; e (d) foram devidamente elaboradas em

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM;

(xiv) não omitiu nem omitirá nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa da sua situação econômico-financeira, reputacional ou jurídica em prejuízo dos titulares dos CRI;

(xv) está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes desta Escritura de Emissão e não está, nesta data, incorrendo em nenhum dos Eventos de Inadimplementos;

(xvi) está em dia com pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, ou está discutindo de boa-fé a realização de pagamentos não realizados, nas esferas administrativa ou judicial e que não cause um Efeito Adverso Relevante;

(xvii) todas as informações prestadas pela Companhia e/ou pela Fiadora no âmbito desta Emissão são corretas, verdadeiras, completas, suficientes e consistentes em todos os seus aspectos na data na qual referidas informações foram prestadas e não omitem qualquer fato necessário para fazer com que referidas informações não sejam enganosas em referido tempo à luz das circunstâncias nas quais foram prestadas;

(xviii) mantém os seus bens considerados relevantes adequadamente segurados, conforme razoavelmente esperado e de acordo com as práticas correntes de mercado;

(xix) cumpre, bem como faz com que suas Controladas, Controladoras, Coligadas e seus Representantes cumpram, as Leis Anticorrupção, na medida em que (a) mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; (b) dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar, previamente ao início de sua atuação no âmbito da Emissão; e (c) abstém-se de praticar 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;

(xx) não há fatos relativos à Companhia e/ou à Fiadora que, até a presente data, não tenham sido divulgados ao Coordenadores, à Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI, cuja omissão, faça com que alguma declaração desta Escritura de Emissão seja enganosa, incorreta ou inverídica;

(xxi) inexiste, na presente data, violação ou indício de violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção, pela Companhia, pela Fiadora e/ou suas Controladas, Controladoras, Coligadas e Representantes;

(ii) não ocorreu nenhuma alteração adversa relevante nas condições econômicas, regulatórias, reputacionais, financeiras ou operacionais da Companhia e da Fiadora

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

desde a data das últimas demonstrações financeiras anuais auditadas da Companhia e da Fiadora;

(xxii) esta Escritura de Emissão e os demais Documentos da Operação constituem obrigações existentes, legais, válidas, eficazes e vinculativas da Companhia, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, incisos I e III, do Código de Processo Civil;

(xxiii) foi assessorada por assessores legais e tem conhecimento e experiência em finanças e negócios, bem como em operações semelhantes a esta, suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo deste negócio e são capazes de assumir tais obrigações, riscos e encargos;

(xxiv) foi informada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade;

(xxv) as discussões sobre esta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

(xxvi) a celebração desta Escritura de Emissão, a prestação da Fiança e dos demais Documentos da Operação de que é parte e o cumprimento das obrigações assumidas nos respectivos instrumentos não afetará de modo negativo sua capacidade financeira;

(xxvii) está apta a cumprir integralmente as obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação de que seja parte e agirá em relação aos mesmos de boa-fé e com lealdade;

(xxviii) possui, sob responsabilidade civil e criminal, patrimônio suficiente para garantir eventuais obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista e previdenciária, e de quaisquer outras obrigações impostas por lei;

(xxix) conhece e aceita todos os termos e condições de todos os Documentos da Operação;

(xxx) não há quaisquer pendências judiciais, arbitrais e administrativas que possam afetar substancial e adversamente sua situação econômica, financeira, operacional e reputacional;

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

(xxxii) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração do IPCA, e com a forma de cálculo da Atualização Monetária e da Remuneração das Debêntures foi acordada por livre vontade da Companhia, em observância ao princípio da boa-fé; e

(xxxiii) todas as declarações e garantias relacionadas à Companhia e/ou a Fiadora que constam nesta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação são verdadeiras, corretas, consistentes, completas e suficientes em todos os seus aspectos.

11.2 Sem prejuízo do disposto na Cláusula 11.1 acima, a Companhia obriga-se a notificar, no

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento, o Debenturista (por meio de publicação de anúncio nos termos da Cláusula 8 acima ou de comunicação individual ao Debenturista, neste caso, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI) e o Agente Fiduciário dos CRI caso qualquer das declarações prestadas nos termos da Cláusula 11.1 acima seja falsa, enganosa, incompleta e/ou incorreta (nestes dois últimos casos, em qualquer aspecto material), em qualquer das datas em que foi prestada.

12 DESPESAS

12.1 Todas e quaisquer despesas incorridas com a Emissão e/ou com a oferta dos CRI serão de responsabilidade do patrimônio separado dos CRI mantido às expensas da Companhia, sendo que as despesas flat, devidas até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI ("**Despesas Flat**"), serão retidas pela Debenturista, por conta e ordem da Companhia, com recursos retidos do valor a ser pago a título de integralização das Debêntures. As demais despesas serão pagas pela Securitizadora exclusivamente com recursos do Fundo de Despesas (abaixo definido), por conta e ordem da Companhia e em caso de insuficiência do Fundo de Despesas, deverão ser arcadas diretamente pela Companhia:

(i) remuneração do Escriturador e do Banco Liquidante, conforme definidos no Termo de Securitização, no valor de R$ 400,00 (quatrocentos reais) mensais a título de remuneração, atualizados anualmente, a partir do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei. O valor da referida remuneração será acrescido de ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração em questão, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(ii) remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:

(a) pela administração do patrimônio separado dos CRI, em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, bem como diante do disposto na Medida Provisória 1.103 e nos atos e instruções emanados da CVM, que estabelecem as obrigações da Securitizadora, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas mensais no valor de R$ 2.900,00 (dois mil e novecentos reais), atualizadas anualmente a partir do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga à Securitizadora em até 10 (dez) Dias Úteis da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais, na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI;

(b) pela emissão dos CRI, será devido o valor de R$ 13.000,00(treze mil reais), a ser paga à Securitizadora, ou a qualquer empresa do mesmo grupo econômico da Securitizadora, em até 10 (dez) Dias Úteis da data de subscrição e integralização dos CRI;

(c) os valores indicados nos itens acima serão acrescidos de ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

remuneração em questão, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

(iii) remuneração da Instituição Custodiante, pelos serviços prestados nos termos da Escritura de Emissão de CCI, nos seguintes termos;

(a) pela implantação e registro das CCI na B3, será devida parcela única no valor de R$ 13.000,00 (treze mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI;

(b) pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, serão devidas parcelas anuais no valor de R$ 8.000,00 (oito mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculada *pro rata die*, se necessário;

(c) os valores indicados nos itens acima serão acrescidos de ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante em questão, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(d) as parcelas citadas no item “a” poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/MF nº 17.595.680/0001-36;

(e) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die.

(f) a remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Securitizadora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI.

(iv) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, pelos serviços prestados no Termo de Securitização, nos seguintes termos:

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

(a) pelos serviços prestados nesta Escritura de Emissão, serão devidas (i) parcelas anuais no valor de R$ 14.500,00 (quatorze mil e quinhentos reais), devendo a primeira ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização ou em 30 (trinta) dias contados da presente data, o que ocorrer primeiro, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, (ii) parcela única de R$ 3.000,00 (três mil reais) à título de implantação, a qual deverá ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização ou em 30 (trinta) dias contados da presente data, o que ocorrer primeiro; (iii) por cada verificação semestral da destinação dos recursos o valor de R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) sendo a primeira parcela devida em 30 de janeiro de 2023 e a segunda em e 30 de julho de 2023e assim sucessivamente a cada semestre até a verificação integral da destinação dos recursos; (iv) pela verificação da destinação de recursos de Reembolso, será devida parcela única no valor de R$ 23.000,00 (vinte e três mil reais) ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização ou em 30 (trinta) dias contados da presente data, o que ocorrer primeiro; e (v) pela verificação dos Índices Financeiros, será devido o valor de R$ 1.000,00 (mil reais) por verificação, sendo certa que a remuneração deste item (iv) acima somente será devida em caso de encerramento dos CRI da 212ª série da 1ª emissão da Securitizadora. As parcelas acima serão atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo a partir da data do primeiro pagamento calculada *pro rata die*, se necessário. A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada pro rata die. Caso não haja integralização dos CRI e a oferta seja cancelada, o valor total anual descrito acima será devido a título de “abort fee”. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do patrimônio separado dos CRI. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Companhia, em razão das obrigações legais impostas ao Agente Fiduciário dos CRI, em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Companhia 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 Companhia assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário dos CRI até a integral comprovação da destinação dos recursos;

(b) em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, realização de assembleias ou de reestruturação das condições da Emissão, será devida ao Agente Fiduciário dos CRI uma remuneração adicional equivalente a R$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) comentários aos documentos da Emissão durante a estruturação da mesma, caso a operação

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

não venha se efetivar; (ii) execução das garantias; (iii) comparecimento em reuniões formais, assembleias ou conferências telefônicas com a Companhia, a Debenturista ou demais partes da Emissão; (iv) análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Emissão e atas de assembleia; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Companhia do respectivo "Relatório de Horas";

(c) os valores indicados na alínea (a) acima serão acrescidos de ISS, de PIS, da COFINS, da CSLL, do IRRF de responsabilidade da fonte pagadora e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida à Instituição Custodiante e ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme aplicável, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento; e

(d) a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI e da Instituição Custodiante não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário dos CRI, em valores razoáveis de mercado e devidamente comprovadas, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Companhia, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Companhia, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: publicações em geral; custos incorridos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI, as quais serão pagas pela Securitizadora (por conta e ordem da Companhia) com recursos do patrimônio separado do CRI se houver recursos no patrimônio separado do CRI para essas despesas, e reembolsados pela Companhia ou, em caso de inadimplência da Companhia, pelos titulares dos CRI.

(v) remuneração do Auditor Independente do patrimônio separado dos CRI, nos seguintes termos:

(a) o Auditor Independente do patrimônio separado dos CRI receberá da Companhia, mediante repasse dos valores a serem pagos pela Companhia, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e do Termo de Securitização, parcelas anuais de R$ 2.880,00 (dois mil oitocentos e oitenta reais), a serem pagas na data de subscrição e integralização dos CRI, as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes. Esses honorários serão atualizados anualmente, pela variação acumulada do IPCA e, no caso de sua supressão ou extinção, em sua substituição, índice de reajuste permitido por Lei; e

(b) os valores indicados nos itens acima serão acrescidos de ISS, de PIS, da COFINS e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração em questão, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

(vi) despesas com registro desta Escritura de Emissão de Debêntures na JUCEMA, bem como dos eventuais aditamentos;

(vii) despesas com as publicações eventualmente necessárias nos termos dos Documentos da Operação;

(viii) 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, conforme previsto no Termo de Securitização;

(ix) honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados ou fiscais, agência de classificação de risco, bem como as despesas razoáveis e devidamente comprovadas, com eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais, incluindo sucumbência, incorridas, de forma justificada, para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários integrantes dos patrimônios separados dos CRI;

(x) as perdas e danos, diretos e comprovados, obrigações ou despesas razoáveis, direta e comprovadas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes da emissão dos CRI, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Securitizadora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial transitada em julgado;

(xi) emolumentos e demais despesas de registro da B3 relativos às CCI e aos CRI;

(xii) custos relacionados a qualquer realização de assembleia geral realizada nos termos dos Documentos da Operação;

(xiii) despesas relativas à publicação de quaisquer avisos exigidos pela CVM no âmbito da emissão dos CRI;

(xiv) despesas com gestão, cobrança, realização e administração do patrimônio separado dos CRI e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, incluindo (a) a remuneração dos prestadores de serviços; (b) as despesas com sistema de processamento de dados; (c) as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral; (d) as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências; (e) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas; (f) as despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias, e (g) quaisquer outras despesas diretas relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do patrimônio separado dos CRI, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI vir a assumir a sua administração, nos termos previstos no Termo de Securitização;

(xv) averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, bem como em juntas comerciais, quando for o caso, assim como quaisquer despesas relativas a eventuais alterações nos Documentos da

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

Operação e os custos relacionados à Assembleia de Titulares dos CRI, conforme previsto no Termos de Securitização, cabendo a critério da Securitizadora contratar advogados para a execução de atividades necessárias, realizando o pagamento com os recursos do patrimônio separado dos CRI;Todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Securitizadora que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos;

(xvi) custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos, relacionados à Assembleia de Titulares dos CRI (conforme definida no Termo de Securitização);

(xvii) 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 dos CRI;

(xviii) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme ocaso, documentação societária relacionada aos CRI, à Escritura de Emissão, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos; e

(xix) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora e/ou ao patrimônio separado dos CRI e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização.

12.2 As Despesas Flat serão pagas prioritariamente com os recursos do Fundo de Despesas. Em caso de insuficiência do Fundo de Despesas deverão ser arcadas diretamente pela Companhia em até 5 (cinco) dias Úteis contados da notificação encaminhada pela Securitizadora neste sentido. Caso a Companhia não efetue o pagamento das despesas, estas deverão ser arcadas com eventuais recursos disponíveis no patrimônio separado dos CRI, devendo ser reembolsado pela Companhia à Securitizadora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes. Caso os recursos do patrimônio separado dos CRI não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da emissão dos CRI, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento da Companhia com as penalidades previstas na Cláusula 12.4 abaixo, ou somente se a Companhia não efetuar tal pagamento com as penalidades previstas, e os recursos do patrimônio separado dos CRI não sejam suficientes, a Securitizadora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da emissão dos CRI, conforme o caso, poderão solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no patrimônio separado dos CRI, devendo, para tanto, ser convocada Assembleia Geral de Titulares dos CRI para deliberação do aporte em razão da insuficiência do patrimônio separado dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

12.3 Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as obrigações de aporte e não haja recursos suficientes no patrimônio separado dos CRI para fazer frente a tal obrigação, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração e/ou amortização a que este Titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Securitizadora e/ou pelos demais titulares de CRI adimplentes com estas despesas. Em caso de aporte, os Titulares dos CRI possuirão o direito de regresso contra a Companhia. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas serão acrescidas à dívida da Companhia no âmbito dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, e deverão ser pagos de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

12.4 No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das Despesas pela Companhia, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; (ii) multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento); e (iii) atualização monetária pelo IPCA, calculada pro rata temporis desde a data de inadimplemento até a data do respectivo pagamento.

12.5 Quaisquer despesas recorrentes não mencionadas acima, e relacionadas à Emissão e à Oferta, serão arcadas nos termos das Cláusulas acima ("**Despesas Extraordinárias**").

12.6 As despesas que eventualmente sejam pagas diretamente pela Securitizadora, com a devida comprovação, por meio de recursos do patrimônio separado dos CRI, e/ou por meio de recursos próprios da Securitizadora deverão ser reembolsadas pela Companhia, conforme o caso, à Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação por escrito enviada pela Securitizadora, observado que, em nenhuma hipótese a Securitizadora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de despesas.

12.7 Sem prejuízo da Cláusula acima, na hipótese de eventual inadimplência da Companhia, a Securitizadora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Companhia, nos termos dos Documentos da Operação.

12.8 Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da assembleia geral dos Titulares dos CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os demais prestadores de serviços, descritos nesta Cláusula, continuarem exercendo as suas funções, as despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Companhia. Será devida, ainda, a remuneração da Securitizadora, do Agente Fiduciário dos CRI e demais prestadores de serviços da oferta mesmo após o vencimento final dos CRI, caso os mesmos ainda estejam exercendo atividades inerentes à sua função em relação à Emissão.

12.9 Em qualquer Reestruturação (conforme definida abaixo) que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de assembleias gerais dos Titulares dos CRI, ou enquanto estiver em curso uma hipótese de resgate antecipado obrigatório dos CRI, será devida, pela Companhia à Securitizadora, uma remuneração adicional, equivalente a R$1.000,00 (mil reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades,

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pela variação acumulada do IPCA no período anterior, acrescida de ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento. Também, a Companhia deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios razoáveis devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre a Securitizadora e a Companhia, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. Tal valor de remuneração adicional estará limitado a, no máximo, R$15.000,00 (quinze mil reais). O pagamento da remuneração prevista nesta Cláusula ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora e também será arcado pela Companhia, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da entrega, pela Securitizadora do respectivo relatório de horas, com as horas efetivamente trabalhadas e o valor efetivamente devido pela Companhia.

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

12.10 Fundo de Despesas: A Securitizadora irá reter do pagamento do Preço de Integralização, por conta e ordem da Companhia, o montante de R$ 149.000,00 (cento e quarenta e nove mil reais) ("**Valor Inicial do Fundo de Despesas**") para constituição do fundo de despesas que poderá ser utilizado para o pagamento das despesas vinculadas à emissão das Debêntures, conforme relação de despesas constantes da Cláusula 12.1.O Fundo de Despesas será apurado mensalmente pela Debenturista, e, caso o montante do Fundo de Despesas fique igual ou inferior à R$ 80.000,00 (oitenta mil reais) ("**Valor Mínimo do Fundo de Despesas**"), o mesmo deverá ser recomposto ao Valor Inicial do Fundo de Despesas, pela Companhia e no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de notificação para tanto ("**Fundo de Despesas**"). Os recursos depositados no Fundo de Despesas serão aplicados nos Investimentos Permitidos (conforme definido abaixo) e os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão o patrimônio separado do CRI, contabilizados sobre o Fundo de Despesas.

12.11 Após o pagamento da última parcela de remuneração e amortização dos CRI e cumpridas integralmente as obrigações dos CRI, conforme estipulados no Termo de Securitização, a Securitizadora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do termo de quitação do Agente Fiduciário dos CRI atestando o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação, liberar eventual saldo remanescente do Fundo de Despesas, juntamente com os rendimentos líquidos oriundos da aplicação nos Investimentos Permitidos, para a Companhia, em conta a ser indicada por esta. Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Securitizadora à Companhia, serão realizadas com os rendimentos livres de tributos, ressalvados os benefícios fiscais destes rendimentos à Companhia.

12.12 Os valores decorrentes do Fundo de Despesas enquanto retidos na Conta do Patrimônio

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

Separado deverão ser aplicados pela Securitizadora em: (a) Certificados e/ou Recibos de Depósito Bancário ou outros títulos de crédito privado com liquidez diária emitidos pelo Itaú Unibanco S.A.; ou, ainda, (b) títulos públicos federais de curta duração e indexados ao CDI e que tenha liquidez diária ("**Investimentos Permitidos**"), sendo certo que a Securitizadora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultantes de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo aqueles decorrentes de dolo e/ou culpa da Securitizadora, seus respectivos diretores, empregados ou agentes. Correrão por conta da Companhia todos e quaisquer tributos, impostos, taxas e contribuições incidentes sobre os Investimentos Permitidos. Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Securitizadora à Companhia, serão realizadas com os rendimentos livres de tributos, ressalvados os benefícios fiscais destes rendimentos à Securitizadora.

12.13 A Companhia obriga-se a manter indenes e a indenizar a Securitizadora, seus diretores, conselheiros e empregados, por toda e qualquer despesa extraordinária comprovadamente incorrida pela Securitizadora que não tenha sido contemplada nos Documentos da Operação, mas venha a ser devida diretamente em decorrência: (i) dos CRI, especialmente, mas não se limitando ao caso das declarações prestadas na presente Escritura serem falsas, incorretas ou inexatas; (ii) dos Documentos da Operação, exceto nos casos de dolo ou culpa da Securitizadora; (iii) de mudanças na legislação brasileira, e que estejam diretamente relacionadas à emissão dos CRI; (iv) demandas, ações ou processos judiciais e/ou extrajudiciais promovidos pela Companhia, Ministério Público ou terceiros com o fim de discutir os Créditos Imobiliários, danos ambientais e/ou fiscais, inclusive requerendo a exclusão do Securitizadora do polo passivo da demanda e contratando advogado para representar o Securitizadora na defesa dos direitos do patrimônio separado dos CRI ou ao cumprimento das obrigações decorrentes dos Documentos da Operação, podendo ou não decorrer de tributos, emolumentos, taxas ou custos de qualquer natureza, incluindo, mas sem limitação, as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais ou gastos com honorários advocatícios e terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais, nas ações propostas pelo Securitizadora ou contra elas intentadas, desde que para resguardar os Créditos Imobiliários, as Debêntures e os direitos e prerrogativas do Securitizadora definidos nos Documentos da Operação. Tal pagamento será realizado pela Companhia no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de comunicação escrita neste sentido, acompanhada das comprovações aqui exigidas.

12.14 O pagamento de qualquer indenização referida na Cláusula 12.13 acima deverá ser realizado à vista, em parcela única, mediante depósito na Conta Centralizadora, dentro de 5 (cinco) dias após o recebimento pela Companhia de comunicação por escrito da Securitizadora, indicando o montante a ser pago e que tal valor será aplicado no pagamento dos CRI e em eventuais despesas mencionadas na Cláusula 12.14 acima, conforme previsto no Termo de Securitização e conforme cálculos efetuados pela Debenturista, os quais, salvo manifesto erro, serão considerados vinculantes e definitivos.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

13 COMUNICAÇÕES

13.1 Todas as comunicações realizadas nos termos desta Escritura de Emissão à Companhia devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais partes pela parte que tiver seu endereço alterado.

(i) para a Companhia:

MATEUS SUPERMERCADOS S.A.
Avenida Daniel de La Touche, nº 73-A Bairro Cohama,
CEP 65.074-115 – São Luís – MA
At.: José Morgado Filho
Telefone: (98) 999022129
Correio eletrônico: jose.morgado@grupomateus.com.br
Página na rede mundial de computadores: www.grupomateus.com.br

(ii) para a Fiadora:

GRUPO MATEUS S.A.
Avenida Daniel de La Touche, nº 73-A Bairro Cohama,
CEP 65.074-115 – São Luís – MA
At.: José Morgado Filho
Telefone: (98) 999022129
Correio eletrônico: jose.morgado@grupomateus.com.br
Página na rede mundial de computadores: www.grupomateus.com.br

(iii) para o Debenturista:

TRUE SECURITIZADORA S.A.
Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º Andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição
CEP 04.506-000 - São Paulo – SP
At.: Arley Custódio Fonseca
Tel.: +55 (11) 3071-4475
Correio eletrônico: middle@truesecuritizadora.com.br /
juridico@truesecuritizadora.com.br
Página na rede mundial de computadores: https://truesecuritizadora.com.br/

(iv) para o Agente Fiduciário dos CRI:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, sala 132 – CEP 04.534-004, São Paulo/SP
At.: Antonio Amaro e Marica Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

Telefone: +55 (21) 3514-0000
Correio Eletrônico: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br; af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo)
Página na rede mundial de computadores: www.oliveiratrust.com.br

14 DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1 As obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

14.2 Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes, observado o disposto na Cláusula 14.3.1 abaixo.

14.3 É vedado a qualquer das partes, a que título for, compensar valores, presentes ou futuros, independentemente de sua liquidez e certeza, decorrentes de qualquer obrigação devida por tal Parte, nos termos de qualquer dos Documentos da Operação e/ou de qualquer outro instrumento jurídico, com valores, presentes ou futuros, independentemente de sua liquidez e certeza, decorrentes de qualquer obrigação devida por qualquer das demais Partes, nos termos de qualquer dos Documentos da Operação e/ou de qualquer outro instrumento jurídico.

14.3.1 Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral, nos termos e condições do Termo de Securitização, observado o disposto na Cláusula 3 acima. Fica desde já dispensada assembleia geral de titulares dos CRI para deliberar a alteração desta Escritura de Emissão, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de qualquer das Partes ou dos prestadores de serviços; (iii) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento; (iv) decorrer de correção de erro formal; (v) modificações já permitidas expressamente nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, e/ou (vi) decorrentes do resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i) a (vi) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares dos CRI.

14.4 Quaisquer transferências de recursos da Companhia à Securitizadora, determinada nos Documentos da Operação, serão realizadas pela Companhia líquidas de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) em conta corrente de titularidade da Securitizadora, conforme o caso, ressalvados à Companhia os benefícios fiscais de eventuais rendimentos.

14.5 A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura de Emissão não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento,

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

pelas partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

14.6 Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

14.7 As partes reconhecem esta Escritura de Emissão e as Debêntures como títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 784, incisos I e III, do Código de Processo Civil.

14.8 Para os fins desta Escritura de Emissão, as partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 538, 806 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão.

14.9 Para fins do artigo 10, parágrafo 2º, da Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, as Partes reconhecem a concordam expressamente com a assinatura eletrônica desta Escritura de Emissão, bem como quaisquer aditivos, por meio de qualquer plataforma de assinaturas eletrônicas, sendo certo que, em quaisquer hipóteses, deverão ser emitidas com certificado digital pela ICP-Brasil, constituindo forma legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade da declaração de vontade das respectivas Partes em celebrar esta Escritura de Emissão, bem como quaisquer aditivos.

15 LEGISLAÇÃO E FORO

15.1 Esta Escritura de Emissão é regida pelas leis da República Federativa do Brasil.

15.2 Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam a presente Escritura de Emissão, em formato eletrônico, juntamente com 2 (duas) testemunhas, que também o assinam.

São Luis, 24 de maio de 2022.

(As assinaturas seguem na página seguinte.)

(Restante desta página intencionalmente deixado em branco.)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

Página de Assinatura 1/4 do "*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (terceira) Emissão Privada de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, da 3ª (terceira) Emissão da Mateus Supermercados S.A.*"

MATEUS SUPERMERCADOS S.A.

Nome: Ilson Mateus Rodrigues	Nome: José Morgado Filho
Cargo:	Cargo:

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

Página de Assinatura 2/4 do "*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (terceira) Emissão Privada de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, da 3ª (terceira) Emissão da Mateus Supermercados S.A.*"

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Nome: Karine Simone Bincoletto	Nome: Rodrigo Henrique Botani
Cargo: Diretora	Cargo: Diretor

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

Página de Assinatura 3/4 do "*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (terceira) Emissão Privada de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, da 3ª (terceira) Emissão da Mateus Supermercados S.A.*"

GRUPO MATEUS S.A.

Nome: Ilson Mateus Rodrigues
Cargo:

Nome: José Morgado Filho
Cargo:

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

Página de Assinatura 4/4 do "*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (terceira) Emissão Privada de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, da 3ª (terceira) Emissão da Mateus Supermercados S.A.*"

TESTEMUNHAS:

Nome: Silvia Caroline Moi CPF:	Nome: Quezia Souza Carmo CPF:

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

ANEXO I

Tabela 1 – Identificação dos Empreendimento Lastro

Imóvel	CNPJ	Endereço	Matrícula	Cartório	Empreendimento foi objeto de destinação de recursos de outra emissão?	Possui Habite-se?	Está sob regime de incorporação?
MATEUS SUPERMERCADOS S A – MIX ARACAJU	03.995.515/0237-01	AV CHANC OSVALDO ARANHA, 1110, JOSE CONRADO DE ARAUJO	Matrículas n° 29.032 e n° 32.226	Serviço Notarial e Registral do 1º. Ofício de Aracajú (Cartório de Registro de Imóveis de Aracajú/SE)	NÃO	NÃO	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A – MIX VITÓRIA DA CONQUISTA	03.995.515/0244-22	AV JURACY MAGALHAES, BOA VISTA, 701, MUNICÍPIO DE VITORIA DA CONQUISTA	21.592, Livro 2 – G8, Fls 28	Cartório de 1º Ofício de Registro de Imóveis de Vitória da Conquista	NÃO	NÃO	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A – MIX MACEIO NORTE	03.995.515/0238-84	AV MENINO MARCELO, SERRARIA, MACEIO	Matrícula n° 45931	1°Cartório de Registro de Imóveis de Maceió/AL.	NÃO	NÃO	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A – MIX MACEIO SUL	03.995.515/0239-65	AV SIQUEIRA CAMPOS, 1295, QUADRA0034 LOTE 1034, PRADO, MACEIO	Matrícula nº 2.222	2º Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas de Maceió/AL	NÃO	NÃO	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A – MIX QUIXERAMOBIM	03.995.515/0245-03	R ANTONIO PINTO DE MENDONCA, S/N EDMILSON CORREIA, QUIXERAMOBIM, CE	Matrícula nº 7362	2º Ofício de registro de Imóveis de Quixeramobim/CE	NÃO	NÃO	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A – MIX CATU	03.995.515/0247-75	R JORGE CALMON, NÚMERO, S/N, COMPLEMENTO, LOTE 02 QUADRA, OSCAR PEREIRA DE SOUZA CATU - BA	8678	Cartório de Registro de Imóveis, Títulos, Documentos e Protesto da Comarca de Catu - BA	NÃO	NÃO	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A – MIX GUARABIRA	03.995.515/0250-70	ROD PB 075, AREIA BRANCA, S/N, GUARABIRA - PB	13224	Registro de Imóveis do Município de Guarabira - PB	NÃO	NÃO	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A – MIX PORTO SEGURO	03.995.515/0248-56	AV DOS TRABALHADORES, COMPLEMENTO, AREA 01, OUTEIRO DA GLORIA – SEDE, PORTO SEGURO - BA	Matrícula 18.909	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA	NÃO	NÃO	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX CAJAZEIRAS	N/A	RUA FRANCISCO APRIGIO NOGUEIRA, BAIRRO CAPOEIRA, CAJAZEIRAS - PB	Mat.29.260, fls.028, Livro 2-Ex	Cartório de Registro de Imóveis de Cajazeiras	NÃO	NÃO	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX ARARIPINA	N/a	ROD. BR 316, KM 24, CAVALLETI UM, ARARIPINA.	Mat. 6.352 e 15.551	Registro Geral de Imóveis	NÃO	NÃO	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX PAULISTA	N/A	AV. JOÃO PEREIRA DE OLIVEIRA, PAULISTA -PE	Mat. 70.246	Registro Geral de Imóveis PAULISTA -PE	NÃO	NÃO	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX FEIRA DE SANTANA LOJA	N/A	AVENIDA EDUARDO FROES DA MOTA, 2210, SANTO ANTONIO DOS PRAZERES, FEIRA DE SANTANA.	Mat. 28.706	1º Cartório de Registro de Imóvel	NÃO	NÃO	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX BOM JESUS DA LAPA	N/A	LOTEAMENTO MIRANTE DA LAPA, CIDADE BOM JESUS DA LAPA - BA	Mat. 16.501	Cartório de Registro Imobiliário da Comarca de Bom Jesus da Lapa	NÃO	NÃO	NÃO

334

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX CRATO	N/A	Terreno a ser desmembrado de um terreno constante de partes de terras anexas, dos sítios Buenos Aires e Fernando, formando um só corpo, de forma irregular constituído de terras de Brejo e de Arisco, medindo 1.179.135,30 m².	5.733	5º OFÍCIO DA COMARCA DE CRATO.	NÃO	NÃO	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX BALSAS	N/A	AV. GOVERNADOR LUIS ROCHA, QD 27, LOTEAMENTO VIVENDAS POTOSI, BAIRRO POTOSI, BALSAS	Matrícula 18.866	Cartório de Registro de Imóveis de Balsas	NÃO	NÃO	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX CABEDELO	N/A	Loteamento Jardim Gama, do Município de Cabedelo	Mat. 19917; 27.001; 27.002 27.003 27.004 27.005; 27.006 27.007; 27.008; 27.009; 27.010;	Cartório de Registro de Imóveis de Cabedelo	NÃO	NÃO	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX CAMPINA GRANDE	N/A	BR 230, ALÇA SUDOESTE, CAMPINA GRANDE	Mat.80.573 e 80.574	Cartório de Registro de Imóveis de Campina Grande	NÃO	NÃO	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX RECIFE CAXANGA	N/A	AVENIDA CAXANGA, 5362, IPUTINGA, RECIFE.	matrícula 64381	4º Registro de Imóvel de Recife	NÃO	NÃO	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX RECIFE AREIAS	N/A	Av. José Rufino, no bairro do Barro, freguesia dos Afogados, RECIFE.	Mat. 36.404	Cartório da 4ª Circunscrição de Registro de Imóveis de Recife	NÃO	NÃO	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX SOBRAL	03.995.515/0185-38	R. SANTOS MEDEIROS, N 200, BAIRRO JOCELY DANTAS DE ANDRADE TORRES, 62.42-120 SOBRAL - CE	Matrícula nº 883, 884, 11.039 e 4.588	Cartório Imobiliário do 1º Ofício da Comarca de Sobral	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX MARIO COVAS	03.995.515/0174-85	Avenida Mário Covas, S/N A, Bairro Coqueiro, Ananindeua – PA, CEP 67.113-330	26390/26735/20737	1º Ofício Extrajudicial de Ananindeua/PA	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX JUAZEIRO	03.995.515/0231-08	Avenida Epitácio Pessoa, SN, Gleba C, Bairro alto da aliança, Juazeiro– BA, CEP:48.909-347	Mat. 23.190	Cartório de Registro de Imóvel de Juazeiro - Ma	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX PARQUE SHOPPING	03.995.515/0225-60	Estrada do Bengui, 386, Bairro Parque Verde, Belém - PA, CEP 66.630-280	Mat. 12389	3º Registro de Imóveis de Belém	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX CAPANEMA	03.995.515/0146-21	Rua Holanda Rios, S/N, Bairro São Domingos, Capanema – PA, CEP: 68.701-480	Mat. 14106	Serventia Extrajudicial do 1º Ofício de Capanema	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX PETROLINA	03.995.515/0232-99	Rua O, SN, Gleba 1 – Remanescente, Distrito Industrial, Petrolina, –PE, CEP:56.310-770	Mat.28.497	Cartório de Registro de Imóveis de Petrolina - PE	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX TERESINA CEASA	03.995.515/0103-91	Avenida Henry Wall de Carvalho, nº 5300, Bairro Parque São João, Teresina-PI, CEP 64020338	matrícula 1.333	1º Ofício de Notas e Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Teresina	NÃO	NÃO	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX TUCURUÍ	03.995.515/0160-80	Rua B, nº 423, Galpão 01, Bairro Jardim Paraiso, Tucuruí – PA, CEP 68458-100	Mat. 9907	1º Ofício de Registro de Imóveis e Anexos de Tucuruí	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX REDENÇÃO	03.995.515/0163-22	Avenida Juscelino Kubitsheck, nº 01, Bairro Capuava, Redenção - PA, CEP 68.552-010	Mat. 8307	Cartório Extrajudicial de Notas da Comarca de Rendeção	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS SA - PRES DUTRA	03.995.515/0058-00	Rodovia BR 135, KM 339, S/N, Bairro Santa Maria, Presidente Dutra – MA, CEP 65.760.000	Mat. 3.632	1º Ofício Extrajudicial, Registro de Imóveis, Tabelionato de Notas e de Protesto	NÃO	SIM	NÃO

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX PARAGOMINAS	03.995.515/0188-80	Rua Lameira Bittencourt, S/N, Parque de exposições, Centro, Paragominas – PA, CEP: 68.625-140	Mat.nº 5.662	Cartório do único Ofício de Paragominas/PA	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX TIANGUÁ	03.995.515/0176-47	Avenida Prefeito Jacques Nunes, nº 1993, Bairro Seminário, Tianguá – CE, CEP 62.327..150		3º Ofício de Registro de Imóveis	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX UBATUBA	03.995.515/0189-61	Estrada de Ribamar , Km 09, nº 300-A, Bairro Ubatuba, São José, de Ribamar – MA	matrícula 5216	Cartório do 1º Ofício de São José de Ribamar	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX GUAJAJARAS FORQUILHA	03.995.515/0159-46	Rua São Bernardo, nº 30, Bairro Planalto Aurora, São Luís ¬ MA, CEP 65054-130	Mat. 3.078 e 3.077	2º Cartório de Registro de Imóveis de São Luís - Ma	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A - BURITICUPU	03.995.515/0167-56	Rua Divino Espírito Santo, S/N, Bairro Vila Mansueto, Buriticupu, – MA, CEP 65.393-000	Mat. 211	Cartório de Registro de Imóveis do Município de Santa Luzia	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX BRAGANÇA	03.995.515/0186-19.	Travessa Santos Dumont, s/n, Quadra 182, Lote 80, Bairro Padre Luiz, Bragança - PA, CEP 68.600-000	matrícula 14.746	1º Ofício do Registro de Imóveis de Bragança/PA	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A - BARRA DO CORDA	03.995.515/0111-00	Rodovia 226, S/N, Bairro Trizidela, Barra do Corda - MA, CEP 65.950-000	Mat. 32323	Cartório do 1º Ofício Extrajudicial Comarca de Barra do Corda.	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX COQUEIRO	03.995.515/0173-02	Rua C, Número 01 A, Quadra 16, Bairro Coqueiro, Ananindeua – PA, CEP 67.113-330	matrícula 20737, 26390 e 26735	1º Ofício de Registro e notas Faria Neto da Comarca de Ananindeua/PA e 1º OficioExtrajudicial de Ananindeua/PA	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - SUPER TAILANDIA	03.995.515/0143-89	Rodovia PA 150, KM 130, S/N, Bairro Industrial, Tailândia – PA, CEP: 68.695-000	Mat. 5992	1º Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Tailândia	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX NOVO REPARTIMENTO	03.995.515/0175-66	Rua Transamazônica Número 01, Quadra 3C, Bairro Vila Tucuruí, Novo Repartimento – PA, CEP 68.473-000	matrícula 790	Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais, de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas e de Registro de Imóveis e 1º Tabelionato de Notas e Protesto de Novo Repartimento/PA	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A SUPER BARCARENA	03.995.515/0155-12	Conego Batista Campos, s/nº, Qd: 376 Lt 0240, Bairro Operações, na Cidade de Barcarena – PA	matrícula 2.342	Cartório de Registro 1º Ofício de Barcarena/PA	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX DO REINO PI	03.995.515/0181-04	Av. Deputado Paulo Ferraz, S/nº, Bairro Livramento, Teresina – PI, CEP 64.078-820	Mat. 3430	1º Ofício de Notas e Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Teresina	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A COCO GRANDE ITZ	03.995.515/0029-68	Rodovia BR -010, S/N, Setor 003, Quadra 222, Lote 234, Bairro Coco Grande, Imperatriz –MA, CEP:65.909-170	Mat. 7.0004	6º Cartório de Ofício de Imperatriz de Registro de Imóveis e Tabelionato de Notas	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - COHAMA	03.995.515/0013-09	Avenida Daniel De La Touche, 73, loja 03, no bairro Cohama, São Luís – MA, CEP. 65.074-115	Mat. 29637999	Registro Geral de Imóveis, Cartório da 1ª Circunscrição	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX FLORIANO PI	03.995.515/0190-03	Rodovia BR 230, S/N, Sambaiba, Floriano –PI, CEP:64.804-140	matrículas 1.191, 1.647 e 17.220	Cartório do 1º ofício, Notas, Protesto e Registros Públicos de Floriano/PI	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX NOVA MARABA	03.995.515/0054-79	Quadra Especial, Nº 01, Nova Marabá, Marabá - PA, CEP 68.508-445	matrícula 33.007	Ofício de Imoveis de Marabá/PA	NÃO	SIM	NÃO

336

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

MATEUS SUPERMERCADOS S A - SUPER CANAA DOS CARAJAS	03.995.515/0180-23	Av. Weyne Cavalcante, Quadra 16, Lote 70, S/nº, Centro, Canaã dos Carajás – PA, CEP 68.537-000	matrícuça 6654	Cartório Mendes Soares 2º Ofício Registro Geral de Imóveis da Comarda de Canaa dos Carajas	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX ARACAGY	03.995.515/0140-36	Rua Rio Claro, S/N, Bairro Olho D´água, São Luís -MA, CEP 65.065-390	53.170	Registro Geral do Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis de São Luís/MA	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A SUPER PIRIPIRI	03.995.515/0202-73	Rua Julieta Rezende, S/N, Bairro Morro da Saudade, Piripiri - PI, CEP 64260-000	matrícula 25.371	1º Ofício de Registro de Imóveis de Piripiri/PI	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX BABACULANDIA	03.995.515/0045-88	Vila Lobão, Imperatriz - MA, 65913-475	Mat. 69.134	6º Cartório de Ofício de Imperatriz	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX BACURI	03.995.515/0027-04	Rua Leôncio Pires Dourado, nº 3200 – Bairro Bacuri – Imperatriz – MA., CEP: 65.901-020	Mat. 10.377	Cartório do 7º Ofício Extrajudicial 2ª Zona de Registro de Imóveis de Imperatriz - MA	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S. A. MIX ACAILANDIA	03.995.515/0123-35	Avenida Alexandre Costa, Nº 01, Letra A; Quadra 56; Lote 1-A, Residencial Tropical Prancha 02, Açailândia – MA, CEP 65.930-000	Mat. 30.996	Cartório do 1º Ofício Extrajudicial da Comarcade Açailândia	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A SUPER ESTREITO	03.995.515/0210-83	Rodovia BR 010, S/N, Setor 1, Quadra 86, Bairro Setor Aeroporto, Estreito- MA, CEP. 65.975-000	Mat. 11696	Cartório do 1º Ofício de Estreito - MA	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX VINHAIS	03.995.515/0039-30	Avenida Jerônimo de Albuquerque, Rua Parnaíba, nº 37, Recanto Vinhais, São Luís – MA., CEP: 65.070-076	Mat. 89.103	1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Luís	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. – SUPER SANTA INES	03.995.515/0003-29	Av. Castelo Branco, 2790	Mat. 5232	1º Ofício Extrajudicial da Comarca de Santa Inês	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - GOIAS	03.995.515/0004-00	UA GOIÁS N.3235 JARDIM TRÊS PODERES CEP: 65.903.060 - IMPERATRIZ MA	Mat. 39.239	Cartório do 6º Ofício Extrajudicial da comarca de Imperatriz/ma	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - CID. OPERARIA	03.995.515/0014-81	AV ARTERIAL OESTE INTERNA, Qd. 10-E, nº.07 CIDADE OPERARIA	Mat. 31.723	Ofício de Imóveis da Segunda Zona de São Luís - MA	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX ITZ	03.995.515/0015-62	RUA TAMANDARÉ, 1250 – BAIRRO RODOVIÁRIA.	Mat. 9.073 e 38.834C	Cartório do 1º Ofício da Comarca de São Luís	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - ACAILANDIA	03.995.515/0018-05	RUA DORGIVAL PINHEIRO DE SOUSA, Nº. 800 – CENTRO CEP: 65.930-000	Mat. 8618	Cartório do 1º Ofício Extrajudicial da Comarca de Açailândia - Ma	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX BALSAS	03.995.515/0026-15	RUA PROF. JOCA REGO, 120 – CENTRO.	Mat. 2.836	Cartório 1º Ofício de Registro Geral da Comarca de Balsas - MA	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX TIRIRICAL	03.995.515/0021-00	AV. GUAJAJARAS, Nº3505, QD.65, SALA B, BAIRRO TIRIRICAL	Mat. 33.794	2º Cartório de Registro de Imóveis de São Luís - Ma	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX MAIOBAO	03.995.515/0012-10	RODOVIA MA-53 km 07, "ESTRADA DE RIBAMAR", BAIRRO TIJUPA QUEIMADO, CEP: 65.110-000 JOSE DE RIBAMAR-MA	Mat. 4.366	Cartório do 1º Ofício Extrajudicial da Comarca de Paço do Lumiar - Ma	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - SUPER MARABA	03.995.515/0053-98	RODOVIA TRANSAMAZONICA QD 31(FL.33), N. 07 NOVA MARABÁ CEP: 68.507-300	matrícula 32.956	Cartório do 1º Ofício de Marabá/PA	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX MARABA	03.995.515/0052-07	RODOVIA TRANSAMAZONICA, Nº 3161 BAIRRO: CIDADE NOVA CEP: 68.502-290	matrícula 14.766	Cartório de Registro de Imóveis de Marabá/PA	NÃO	SIM	NÃO

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX STA INES	03.995.515/0030-00	RODOVIA BR 316, QUADRA 78 km 258 CANAA.	Mat.9125	Registro Geral do Registro Imobiliário da comarca de Santa Inês - MA	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX PARAUAPEBAS	03.995.515/0062-89	Rod PA 275, Qd QPNC, Lt 01 e 02	matrícula 18.559	Registro Geral do Cartório do 2º Ofício de Imóveis de Parauapebas/PA	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - BACANGA	03.995.515/0066-02	AVENIDA DOS PORTUGUESES Nº 2000 BAIRRO: VILA BACANGA	matrícula 12.979	Registro Geral do Cartório do 2º Ofício de Imóveis de São Luís/MA	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX JARDIM TROPICAL	03.995.515/0043-16	Estrada Velha de S. A Mata 01 Bairro: Maiobinha	Mat. 55999	2º Cartório de Registro de Imóveis de São Luís - Ma	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX TIMON	03.995.515/0060-17	AV. PIAUI Nº 860 – CENTRO	Mat. 34502	Cartório do 1º Ofício Extrajudicial da Comarca de Timon	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX BELEM	03.995.515/0092-02	RODOVIA AUGUSTO MONTE NEGRO, S/N TENONÉ ANEXO E KM 10	matrícula 12437	3º Registro de Imóveis de Belém/PA	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - CASTANHAL	03.995.515/0090-32	AV PRESIDENTE GETULIO VARGAS N° 4277 - BAIRRO: IANETAMA.	matrícula 29626	Cartório de Registro de Imóveis de Castanhal/PA	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX ALTAMIRA	03.995.515/0093-85	AVENIDA NOVA ALTAMIRA N° 1851 LOJA 01 –	matrícula 31204	Cartório do 1º Ofício de Imóveis de Altamira/PA	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - JADERLANDIA	03.995.515/0091-13	R SAO BENEDITO N° 506 - BAIRRO: ATALAIA.	matrícula 24528	Cartório de Registro de Imóveis de Ananideua/PA	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MAGUARI	03.995.515/0090-35	RUA CLAUDIO SANDERS N° 366 - COMPLEMENTO ESTRADA DO MAGUARI - BAIRRO: CENTRO	matrícula 21.359	1º Ofício de Registro de Imóveis e Notas da Comarca de Ananideua/PA (Cartório Faria Neto)	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MARAMBAIA	03.995.515/0096-28	AVE TAVARES BASTOS, Nº 1234 - BAIRRO: MARAMBAIA.	matrícula R-14-M-454 e R-38-M176	Cartório do Registro de Imóveis do 2º Ofício de Belém/PA	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS SA - MIX PEDREIRAS	03.995.515/0097-09	AV. JOÃO DO VALE Bairro: SÃO FRANCISCO	matrícula 6908	Cartório do 1º Ofício Extrajudicial da Comarca de Pedreira/MA	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX CHAPADINHA	03.995.515/0061-06	ROD BR 222 Nº 500	Mat. 12.049	Cartório do 1º Ofício Extrajudicial da Comarca de Chapadinha	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS SA - MIX BACABAL	03.995.515/0006-71	ROD BR 316 S/Nº	Mat. 16.200	Cartório do 1º Ofício Extrajudicial da Comarca de Bacabal	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS SA - MIX CASTANHAL	03.995.515/0112-82	AV FRANCISCO MARTINS BARATA, Nº 722	matrícula 3.990	Cartório de Registro de Imóveis de Castanhal/PA	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS SA - MIX ABAETETUBA	03.995.515/0113-63	ROD DR JOAO MIRANDA, S/N, PA 252	matrícula 5.913	1º Ofício de Notas - Registro de Imóveis da Comarca de Abaetetuba/PA	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - SUPER COHATRAC	03.995.515/0124-16	AV CONTORNO NORTE N° 1	Mat. 58.163	Cartório do 1º Ofício Extrajudicial da Comarca de São José de Ribamar	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS SA - MIX CAXIAS	03.995.515/0059-83	AV CENTRAL N° S/N BAIRRO: CENTRO	Mat. 972 e 19.581	Cartório de Registro de Imóveis e Tabelionato de Notas Alba Tania Fiuza	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. SUPER ANIL	03.995.515/0125-05	R EDSON BRANDAO N°1000	matrícula 33.868	2º Ofício de Registro de Imóveis, de São Luís/MA	NÃO	SIM	NÃO

338

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

MATEUS SUPERMERCADOS SA - MIX MARITUBA	03.995.515/0120-92	RODOVIA BR 316 KM 11 S/N	matrícula 1.214	2º Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Marituba/PA	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX PARQUE DOS CARAJAS	03.995.515/0138-11	ROD PA 160, Nº 2260 - PARQUE DOS CARAJASII - KM 4 5	matrícula 15.301	Cartório de Imóveis de Parauapebas/PA	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S.A - MIX TERESINA-NOVAFAPI	03.995.515/0135-79	AV ZEQUINHA FREIRE N- 1350, Bairro Uruguai, Teresina/PI	Mat. 82.282	2º Ofício denotas e Registro de Imóveis	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S.A - MIX PARNAIBA	03.995.515/0136-50	AV SÃO SEBASTIÃO N° S/N	matrícula 8.671	1º Ofício De Registro De Imóveis E Tabelionato De Notas - Parnaíba - PI	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADO S A SUPER CODO	03.995.515/0153-50	AVE JOAO RIBEIRO Nº 02 CEP: 65400000	matrícula 15.803	Cartório de Registro de Imóveis de Codó/MA	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - SUPER COHATRAC	03.995.515/0028-87	AV. A, QUADRA 06, Nº23, BAIRRO: COHATRAC CEP: 65.110-000.	matrícula 58.163	Cartório de Imóveis da Comarca de São José Ribamar/MA	NÃO	SIM	NÃO

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

Tabela 2 – Forma de Utilização dos Recursos nos Empreendimentos Imobiliários

Imóvel	Uso dos Recursos	Orçamento total previsto (R$) para o imóvel	Gastos já realizados (R$) em cada imóvel	Valores a serem destinados (R$) em cada imóvel	Valores a serem destinados (R$) em cada imóvel em função de outros CRI emitidos	Capacidade de alocação dos recursos (em R$) da presente Emissão em cada imóvel	Valor estimado dos recursos dos CRI a serem alocados no imóvel conforme cronograma da Tabela 3	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI alocado por imóvel
MATEUS SUPERMERCADOS S A – MIX ARACAJU	CONSTRUÇÃO CIVIL	R$ 31.050.000,00	R$0,00	R$ 31.050.000,00	R$0,00	R$ 31.050.000,00	R$ 20.000.000,00	2,08%
MATEUS SUPERMERCADOS S A – MIX VITÓRIA DA CONQUISTA	CONSTRUÇÃO CIVIL	R$ 31.694.400,00	R$0,00	R$ 31.694.400,00	R$0,00	R$ 31.694.400,00	R$ 20.000.000,00	2,08%
MATEUS SUPERMERCADOS S A – MIX MACEIO NORTE	CONSTRUÇÃO CIVIL	R$ 32.668.110,00	R$0,00	R$ 32.668.110,00	R$0,00	R$ 32.668.110,00	R$ 20.000.000,00	2,08%
MATEUS SUPERMERCADOS S A – MIX MACEIO SUL	CONSTRUÇÃO CIVIL	R$ 31.653.900,00	R$0,00	R$ 31.653.900,00	R$0,00	R$ 31.653.900,00	R$ 20.000.000,00	2,08%
MATEUS SUPERMERCADOS S A – MIX QUIXERAMOBIM	CONSTRUÇÃO CIVIL	R$ 19.378.100,00	R$0,00	R$ 19.378.100,00	R$0,00	R$ 19.378.100,00	R$ 19.378.100,00	2,02%
MATEUS SUPERMERCADOS S A – MIX CATU	CONSTRUÇÃO CIVIL	R$ 19.378.100,00	R$0,00	R$ 19.378.100,00	R$0,00	R$ 19.378.100,00	R$ 19.378.100,00	2,02%
MATEUS SUPERMERCADOS S A – MIX GUARABIRA	CONSTRUÇÃO CIVIL	R$ 31.694.400,00	R$0,00	R$ 31.694.400,00	R$0,00	R$ 31.694.400,00	R$ 20.000.000,00	2,08%
MATEUS SUPERMERCADOS S A – MIX PORTO SEGURO	CONSTRUÇÃO CIVIL	R$ 31.694.400,00	R$0,00	R$ 31.694.400,00	R$0,00	R$ 31.694.400,00	R$ 20.000.000,00	2,08%
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX CAJAZEIRAS	CONSTRUÇÃO CIVIL	R$ 31.694.400,00	R$0,00	R$ 31.694.400,00	R$0,00	R$ 31.694.400,00	R$ 20.000.000,00	2,08%
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX ARARIPINA	CONSTRUÇÃO CIVIL	R$ 31.694.400,00	R$0,00	R$ 31.694.400,00	R$0,00	R$ 31.694.400,00	R$ 20.000.000,00	2,08%
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX PAULISTA	CONSTRUÇÃO CIVIL	R$ 31.694.400,00	R$0,00	R$ 31.694.400,00	R$0,00	R$ 31.694.400,00	R$ 20.000.000,00	2,08%
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX FEIRA DE SANTANA LOJA	CONSTRUÇÃO CIVIL	R$ 31.694.400,00	R$0,00	R$ 31.694.400,00	R$0,00	R$ 31.694.400,00	R$ 20.000.000,00	2,08%
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX BOM JESUS DA LAPA	CONSTRUÇÃO CIVIL	R$ 31.694.400,00	R$0,00	R$ 31.694.400,00	R$0,00	R$ 31.694.400,00	R$ 20.000.000,00	2,08%
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX CRATO	CONSTRUÇÃO CIVIL	R$ 31.694.400,00	R$0,00	R$ 31.694.400,00	R$0,00	R$ 31.694.400,00	R$ 20.000.000,00	2,08%
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX BALSAS	CONSTRUÇÃO CIVIL	R$ 31.694.400,00	R$0,00	R$ 31.694.400,00	R$0,00	R$ 31.694.400,00	R$ 20.000.000,00	2,08%
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX CABEDELO	CONSTRUÇÃO CIVIL	R$ 31.694.400,00	R$0,00	R$ 31.694.400,00	R$0,00	R$ 31.694.400,00	R$ 20.000.000,00	2,08%

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX CAMPINA GRANDE	CONSTRUÇÃO CIVIL	R$ 31.694.400,00	R$0,00	R$ 31.694.400,00	R$0,00	R$ 31.694.400,00	R$ 20.000.000,00	2,08%
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX RECIFE CAXANGA	CONSTRUÇÃO CIVIL	R$ 31.694.400,00	R$0,00	R$ 31.694.400,00	R$0,00	R$ 31.694.400,00	R$ 20.000.000,00	2,08%
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX RECIFE AREIAS	CONSTRUÇÃO CIVIL	R$ 31.694.400,00	R$0,00	R$ 31.694.400,00	R$0,00	R$ 31.694.400,00	R$ 20.000.000,00	2,08%
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX NOVO REPARTIMENTO	CONSTRUÇÃO CIVIL	R$ 31.694.400,00	R$0,00	R$ 31.694.400,00	R$0,00	R$ 31.694.400,00	R$ 20.000.000,00	2,08%
MATEUS SUPERMERCADOS S A COCO GRANDE ITZ	CONSTRUÇÃO CIVIL	R$ 31.694.400,00	R$0,00	R$ 31.694.400,00	R$0,00	R$ 31.694.400,00	R$ 20.000.000,00	2,08%
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX SOBRAL	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 2.000.000,00	0,21%
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX MARIO COVAS	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 2.000.000,00	0,21%
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX JUAZEIRO	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 2.000.000,00	0,21%
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX PARQUE SHOPPING	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 2.000.000,00	0,21%
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX CAPANEMA	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 2.000.000,00	0,21%
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX PETROLINA	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 2.000.000,00	0,21%
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX TERESINA CEASA	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 2.000.000,00	0,21%
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX TUCURUÍ	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 2.000.000,00	0,21%
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX REDENÇÃO	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 2.000.000,00	0,21%
MATEUS SUPERMERCADOS SA - PRES DUTRA	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 2.000.000,00	0,21%
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX PARAGOMINAS	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 2.000.000,00	0,21%
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX TIANGUÁ	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 2.000.000,00	0,21%
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX UBATUBA	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 2.000.000,00	0,21%
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX GUAJAJARAS FORQUILHA	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 2.000.000,00	0,21%
MATEUS SUPERMERCADOS S A - BURITICUPU	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 2.000.000,00	0,21%
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX BRAGANÇA	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 2.000.000,00	0,21%

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

MATEUS SUPERMERCADOS S A - BARRA DO CORDA	MANUNTENÇÃO	R$ 2.000.000,00	R$0,00	R$ 2.000.000,00	R$0,00	R$ 2.000.000,00	R$ 2.000.000,00	0,21%
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX COQUEIRO	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 2.000.000,00	0,21%
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - SUPER TAILANDIA	MANUNTENÇÃO	R$ 2.000.000,00	R$0,00	R$ 2.000.000,00	R$0,00	R$ 2.000.000,00	R$ 2.000.000,00	0,21%
MATEUS SUPERMERCADOS S A SUPER BARCARENA	MANUNTENÇÃO	R$ 2.000.000,00	R$0,00	R$ 2.000.000,00	R$0,00	R$ 2.000.000,00	R$ 2.000.000,00	0,21%
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX DO REINO PI	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 2.000.000,00	0,21%
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - COHAMA	MANUNTENÇÃO	R$ 2.000.000,00	R$0,00	R$ 2.000.000,00	R$0,00	R$ 2.000.000,00	R$ 2.000.000,00	0,21%
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX FLORIANO PI	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 2.000.000,00	0,21%
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX NOVA MARABA	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 2.000.000,00	0,21%
MATEUS SUPERMERCADOS S A - SUPER CANAA DOS CARAJAS	MANUNTENÇÃO	R$ 2.000.000,00	R$0,00	R$ 2.000.000,00	R$0,00	R$ 2.000.000,00	R$ 2.000.000,00	0,21%
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX ARACAGY	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 2.000.000,00	0,21%
MATEUS SUPERMERCADOS S A SUPER PIRIPIRI	MANUNTENÇÃO	R$ 2.000.000,00	R$0,00	R$ 2.000.000,00	R$0,00	R$ 2.000.000,00	R$ 2.000.000,00	0,21%
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX BABACULANDIA	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 2.000.000,00	0,21%
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX BACURI	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 2.000.000,00	0,21%
MATEUS SUPERMERCADOS S. A. MIX ACAILANDIA	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 2.000.000,00	0,21%
MATEUS SUPERMERCADOS S A SUPER ESTREITO	MANUNTENÇÃO	R$ 2.000.000,00	R$0,00	R$ 2.000.000,00	R$0,00	R$ 2.000.000,00	R$ 2.000.000,00	0,21%
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX VINHAIS	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 2.000.000,00	0,21%
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. – SUPER SANTA INES	MANUNTENÇÃO	R$ 2.000.000,00	R$0,00	R$ 2.000.000,00	R$0,00	R$ 2.000.000,00	R$ 2.000.000,00	0,21%
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - GOIAS	MANUNTENÇÃO	R$ 2.000.000,00	R$0,00	R$ 2.000.000,00	R$0,00	R$ 2.000.000,00	R$ 1.500.000,00	0,16%
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - CID. OPERARIA	MANUNTENÇÃO	R$ 2.000.000,00	R$0,00	R$ 2.000.000,00	R$0,00	R$ 2.000.000,00	R$ 1.500.000,00	0,16%
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX ITZ	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 1.500.000,00	0,16%
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - ACAILANDIA	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 1.500.000,00	0,16%

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX BALSAS	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 1.500.000,00	0,16%
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX TIRIRICAL	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 1.500.000,00	0,16%
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX MAIOBAO	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 1.500.000,00	0,16%
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - SUPER MARABA	MANUNTENÇÃO	R$ 2.000.000,00	R$0,00	R$ 2.000.000,00	R$0,00	R$ 2.000.000,00	R$ 1.500.000,00	0,16%
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX MARABA	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 1.500.000,00	0,16%
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX STA INES	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 1.500.000,00	0,16%
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX PARAUAPEBAS	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 1.500.000,00	0,16%
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - BACANGA	MANUNTENÇÃO	R$ 2.000.000,00	R$0,00	R$ 2.000.000,00	R$0,00	R$ 2.000.000,00	R$ 1.500.000,00	0,16%
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX JARDIM TROPICAL	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 1.500.000,00	0,16%
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX TIMON	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 1.500.000,00	0,16%
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX BELEM	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 1.500.000,00	0,16%
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - CASTANHAL	MANUNTENÇÃO	R$ 2.000.000,00	R$0,00	R$ 2.000.000,00	R$0,00	R$ 2.000.000,00	R$ 1.500.000,00	0,16%
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX ALTAMIRA	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 1.500.000,00	0,16%
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - JADERLANDIA	MANUNTENÇÃO	R$ 2.000.000,00	R$0,00	R$ 2.000.000,00	R$0,00	R$ 2.000.000,00	R$ 1.500.000,00	0,16%
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MAGUARI	MANUNTENÇÃO	R$ 2.000.000,00	R$0,00	R$ 2.000.000,00	R$0,00	R$ 2.000.000,00	R$ 1.500.000,00	0,16%
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MARAMBAIA	MANUNTENÇÃO	R$ 2.000.000,00	R$0,00	R$ 2.000.000,00	R$0,00	R$ 2.000.000,00	R$ 1.500.000,00	0,16%
MATEUS SUPERMERCADOS SA - MIX PEDREIRAS	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 1.500.000,00	0,16%
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX CHAPADINHA	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 1.500.000,00	0,16%
MATEUS SUPERMERCADOS SA - MIX BACABAL	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 1.500.000,00	0,16%
MATEUS SUPERMERCADOS SA - MIX CASTANHAL	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 1.500.000,00	0,16%
MATEUS SUPERMERCADOS SA - MIX ABAETETUBA	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 1.500.000,00	0,16%
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - SUPER COHATRAC	MANUNTENÇÃO	R$ 2.000.000,00	R$0,00	R$ 2.000.000,00	R$0,00	R$ 2.000.000,00	R$ 1.500.000,00	0,16%

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

MATEUS SUPERMERCADOS SA - MIX CAXIAS	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 1.500.000,00	0,16%
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. SUPER ANIL	MANUNTENÇÃO	R$ 2.000.000,00	R$0,00	R$ 2.000.000,00	R$0,00	R$ 2.000.000,00	R$ 1.500.000,00	0,16%
MATEUS SUPERMERCADOS SA - MIX MARITUBA	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 1.500.000,00	0,16%
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX PARQUE DOS CARAJAS	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 1.500.000,00	0,16%
MATEUS SUPERMERCADOS S.A - MIX TERESINA-NOVAFAPI	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 1.500.000,00	0,16%
MATEUS SUPERMERCADOS S.A - MIX PARNAIBA	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 1.500.000,00	0,16%
MATEUS SUPERMERCADO S A SUPER CODO	MANUNTENÇÃO	R$ 2.000.000,00	R$0,00	R$ 2.000.000,00	R$0,00	R$ 2.000.000,00	R$ 1.500.000,00	0,16%
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - SUPER COHATRAC	MANUNTENÇÃO	R$ 2.000.000,00	R$0,00	R$ 2.000.000,00	R$0,00	R$ 2.000.000,00	R$ 1.542.270,60	0,16%

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

Tabela 3 – Cronograma Tentativo e Indicativo da Utilização dos Recursos dos CRI desta Emissão (Semestral)

Empreendimento Imobiliário	MATEUS SUPERMERCADOS S A – MIX ARACAJU	MATEUS SUPERMERCADOS S A – MIX VITÓRIA DA CONQUISTA	MATEUS SUPERMERCADOS S A – MIX MACEIO NORTE	MATEUS SUPERMERCADOS S A – MIX MACEIO SUL	MATEUS SUPERMERCADOS S A – MIX QUIXERAMOBIM	MATEUS SUPERMERCADOS S A – MIX CATU	MATEUS SUPERMERCADOS S A – MIX GUARABIRA	MATEUS SUPERMERCADOS S A – MIX PORTO SEGURO	MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX CAJAZEIRAS	MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX ARARIPINA
2º Semestre/22	20.000.000,00	20.000.000,00	20.000.000,00	20.000.000,00	19.378.100,00	19.378.100,00	20.000.000,00	20.000.000,00	20.000.000,00	20.000.000,00
1º Semestre/23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	20.000.000,00	20.000.000,00	20.000.000,00	20.000.000,00	19.378.100,00	19.378.100,00	20.000.000,00	20.000.000,00	20.000.000,00	20.000.000,00

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

Empreendimento Imobiliário	MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX PAULISTA	MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX FEIRA DE SANTANA LOJA	MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX BOM JESUS DA LAPA	MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX CRATO	MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX BALSAS	MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX CABEDELO	MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX CAMPINA GRANDE	MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX RECIFE CAXANGA	MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX RECIFE AREIAS	MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX NOVO REPARTIMENTO
2º Semestre/22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/23	20.000.000,00	20.000.000,00	20.000.000,00	20.000.000,00	20.000.000,00	20.000.000,00	20.000.000,00	20.000.000,00	20.000.000,00	20.000.000,00
2º Semestre/23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	20.000.000,00	20.000.000,00	20.000.000,00	20.000.000,00	20.000.000,00	20.000.000,00	20.000.000,00	20.000.000,00	20.000.000,00	20.000.000,00

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

Empreendimento Imobiliário	MATEUS SUPERMERCADOS S A COCO GRANDE ITZ	MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX SOBRAL	MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX MARIO COVAS	MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX JUAZEIRO	MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX PARQUE SHOPPING	MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX CAPANEMA	MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX PETROLINA	MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX TERESINA CEASA	MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX TUCURUÍ	MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX REDENÇÃO
2º Semestre/22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/23	20.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00
1º Semestre/24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	20.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

Empreendimento Imobiliário	MATEUS SUPERMERCADOS SA - PRES DUTRA	MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX PARAGOMINAS	MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX TIANGUÁ	MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX UBATUBA	MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX GUAJAJARAS FORQUILHA	MATEUS SUPERMERCADOS S A - BURITICUPU	MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX BRAGANÇA	MATEUS SUPERMERCADOS S A - BARRA DO CORDA	MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX COQUEIRO	MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - SUPER TAILANDIA
2º Semestre/22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/24	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00
2º Semestre/24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

Empreendimento Imobiliário	MATEUS SUPERMERCADOS S A SUPER BARCARENA	MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX DO REINO PI	MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - COHAMA	MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX FLORIANO PI	MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX NOVA MARABA	MATEUS SUPERMERCADOS S A - SUPER CANAA DOS CARAJAS	MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX ARACAGY	MATEUS SUPERMERCADOS S A SUPER PIRIPIRI	MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX BABACULANDIA	MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX BACURI
2º Semestre/22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/24	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00
1º Semestre/25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

Empreendimento Imobiliário	MATEUS SUPERMERCADOS S. A. MIX ACAILANDIA	MATEUS SUPERMERCADOS S A SUPER ESTREITO	MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX VINHAIS	MATEUS SUPERMERCADOS S.A. – SUPER SANTA INES	MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - GOIAS	MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - CID. OPERARIA	MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX ITZ	MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - ACAILANDIA	MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX BALSAS	MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX TIRIRICAL
2º Semestre/22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/25	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00
2º Semestre/25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

Empreendimento Imobiliário	MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX MAIOBAO	MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - SUPER MARABA	MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX MARABA	MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX STA INES	MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX PARAUAPEBAS	MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - BACANGA	MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX JARDIM TROPICAL	MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX TIMON	MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX BELEM	MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - CASTANHAL
2º Semestre/22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/25	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00
1º Semestre/26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

Empreendimento Imobiliário	MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX ALTAMIRA	MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - JADERLANDIA	MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MAGUARI	MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MARAMBAIA	MATEUS SUPERMERCADOS SA - MIX PEDREIRAS	MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX CHAPADINHA	MATEUS SUPERMERCADOS SA - MIX BACABAL	MATEUS SUPERMERCADOS SA - MIX CASTANHAL	MATEUS SUPERMERCADOS SA - MIX ABAETETUBA	MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - SUPER COHATRAC
2º Semestre/22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/26	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00
2º Semestre/26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

Empreendimento Imobiliário	MATEUS SUPERMERCADOS SA - MIX CAXIAS	MATEUS SUPERMERCADOS S.A. SUPER ANIL	MATEUS SUPERMERCADOS SA - MIX MARITUBA	MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX PARQUE DOS CARAJAS	MATEUS SUPERMERCADOS S.A - MIX TERESINA-NOVAFAPI	MATEUS SUPERMERCADOS S.A - MIX PARNAIBA	MATEUS SUPERMERCADO S A SUPER CODO	MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - SUPER COHATRAC
2º Semestre/22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/26	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.542.270,60
1º Semestre/27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.542.270,60

Total de Recursos dos CRI desta Emissão a serem alocados (destinados) aos Empreendimentos Lastro em cada semestre (R$)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

Os cronogramas acima são meramente indicativos, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, (i) não será necessário aditar qualquer Documento da Operação; e (ii) não implica em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures e nem dos CRI ou até que a Companhia 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 Emitente 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	
01 a 12 de 2019	R$34.017.904,77
01 a 12 de 2020	R$231.887.099,22
01 a 12 de 2021	R$363.790.638,60
Total	R$629.695.642,59

Tabela 4 – Identificação dos Empreendimentos objeto de Reembolso

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

Imóvel	Endereço	Matrícula	Cartório	Sociedade / CNPJ/ME	Montante dos recursos captados (R$) na Oferta para fins de reembolso	Percentual dos recursos captados na Oferta para fins de reembolso	Possui Habite-se?	Foi objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX MARIO COVAS	Avenida Mário Covas, S/N A, Bairro Coqueiro, Ananindeua – PA,CEP 67.113-330	26390/26735/20737	1º Ofício Extrajudicial de Ananindeua/PA	03.995.515/0174-85	29.173.186,48	3,04%	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX SOBRAL	R. SANTOS MEDEIROS, N 200, BAIRRO JOCELY DANTAS DE ANDRADE TORRES, 62.42-120 SOBRAL - CE	Matrícula nº 883, 884, 11.039 e 4.588	Cartório Imobiliário do 1º Ofício da Comarca de Sobral	03.995.515/0185-38	25.982.991,26	2,71%	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX PARAGOMINAS	Rua Lameira Bittencourt, S/N, Parque de exposições, Centro, Paragominas – PA, CEP: 68.625-140	Mat.nº 5.662	Cartório do único Ofício de Paragominas/PA	03.995.515/0188-80	25.115.223,08	2,62%	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX TUCURUÍ	Rua B, nº 423, Galpão 01, Bairro Jardim Paraiso, Tucuruí – PA, CEP 68458-100	Mat. 9907	1º Ofício de Registro de Imóveis e Anexos de Tucuruí	03.995.515/0160-80	24.517.262,12	2,55%	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX PARQUE SHOPPING	Estrada do Bengui, 386, Bairro Parque Verde, Belém - PA, CEP 66.630-280	Mat. 12389	3º Registro de Imóveis de Belém Jannice Amóras Monteiro	03.995.515/0225-60	24.340.627,42	2,54%	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX JUAZEIRO	Avenida Epitácio Pessoa, SN, Gleba C, Bairro alto da aliança, Juazeiro– BA, CEP:48.909-347	Mat. 23.190	Cartório de Registro de Imóvel de Juazeiro - Ma	03.995.515/0231-08	23.916.589,95	2,49%	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX BRAGANÇA	Travessa Santos Dumont, s/n, Quadra 182, Lote 80, Bairro Padre Luiz, Bragança - PA, CEP 68.600-000	14.746	1º Ofício do Registro de Imóveis de Bragança/PA	03.995.515/0186-19.	23.886.736,27	2,49%	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX PETROLINA	Rua O, SN, Gleba 1 – Remanescente, Distrito Industrial, Petrolina, –PE, CEP:56.310-770	Mat.28.497	Cartório de Registro de Imóveis de Petrolina - Pe	03.995.515/0232-99	22.842.926,78	2,38%	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS SA - PRES DUTRA	Rodovia BR 135, KM 339, S/N, Bairro Santa Maria, Presidente Dutra – MA, CEP 65.760.000	Mat. 3.632	1º Ofício Extrajudicial, Registro de Imóveis, Tabelionato de Notas e de Protesto	03.995.515/0058-00	22.725.014,60	2,37%	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX UBATUBA	Estrada de Ribamar , Km 09, nº 300-A, Bairro Ubatuba, São José, de Ribamar –MA	5216	Cartório do 1º Ofício de São José de Ribamar	03.995.515/0189-61	22.599.616,56	2,35%	SIM	NÃO

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX CAPANEMA	Rua Holanda Rios, S/N, Bairro São Domingos, Capanema – PA, CEP: 68.701-480	Mat. 14106	Serventia Extrajudicial do 1º Ofício de Capanema	03.995.515/0146-21	22.097.833,54	2,30%	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX TERESINA CEASA	Avenida Henry Wall de Carvalho, nº 5300, Bairro Parque São João, Teresina-PI, CEP 64020338	14106	1º Ofício de Notas e Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Teresina	03.995.515/0103-91	20.903.812,09	2,18%	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX TIANGUÁ	Avenida Prefeito Jacques Nunes, nº 1993, Bairro Seminário, Tianguá – CE, CEP 62.327..150	matrícula nº 767, 768, 886 e 873	3º Ofício de Registro de Imóveis	03.995.515/0176-47	19.776.115,29	2,06%	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX REDENÇÃO	Avenida Juscelino Kubitsheck, nº 01, Bairro Capuava, Redenção - PA, CEP 68.552-010	Mat. 8307	Cartório Extrajudicial de Notas da Comarca de Rendeção	03.995.515/0163-22	16.978.527,35	1,77%	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A SUPER BURITICUPU	Rua Divino Espírito Santo, S/N, Bairro Vila Mansueto, Buriticupu, – MA, CEP 65.393-000	Mat. 211	Cartório de Registro de Imóveis do Município de Santa Luzia	03.995.515/0167-56	16.825.233,85	1,75%	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX GUAJAJARAS FORQUILHA	Rua São Bernardo, nº 30, Bairro Planalto Aurora, São Luís ¬ MA, CEP 65054-130	Mat. 3.078 e 3.077	2º Cartório de Registro de Imóveis de São Luís - Ma	03.995.515/0159-46	13.733.772,47	1,43%	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - SUPER TAILANDIA	Rodovia PA 150, KM 130, S/N, Bairro Industrial, Tailândia – PA, CEP: 68.695-000	Mat. 5992	1º Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Tailândia	03.995.515/0143-89	12.723.177,54	1,33%	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A SUPER BARCARENA	Conego Batista Campos, s/nº, Qd: 376 Lt 0240, Bairro Operações, na Cidade de Barcarena – PA	matrícula 2.342	Cartório de Registro 1º Ofício de Barcarena/PA	03.995.515/0155-12	11.467.395,79	1,19%	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX NOVO REPARTIMENTO	Rua Transamazônica Número 01, Quadra 3C, Bairro Vila Tucuruí, Novo Repartimento – PA, CEP 68.473-000	matrícula 790	Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais, de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas e de Registro de Imóveis e 1º Tabelionato de Notas e Protesto de Novo Repartimento/PA	03.995.515/0175-66	11.327.980,89	1,18%	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - COHAMA	Avenida Daniel De La Touche, 73, loja 03, no bairro Cohama, São Luís – MA, CEP. 65.074-115	Mat. 29699	Registro Geral de Imóveis, Cartório da 1ª Circunscrição	03.995.515/0013-09	7.897.490,17	0,82%	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX NOVA MARABA	Quadra Especial, N° 01, Nova Marabá, Marabá - PA, CEP 68.508-445	matrícula 33.007	Ofício de Imoveis de Marabá/PA	03.995.515/0054-79	3.604.873,48	0,38%	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A SUPER PIRIPIRI	Rua Julieta Rezende, S/N, Bairro Morro da Saudade, Piripiri - PI, CEP 64260-000	matrícula 25.371	1º Ofício de Registro de Imóveis de Piripiri/PI	03.995.515/0202-73	3.519.321,73	0,37%	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A - SUPER CANAA DOS CARAJAS	Av. Weyne Cavalcante, Quadra 16, Lote 70, S/nº, Centro, Canaã dos Carajás – PA, CEP 68.537-000	15.301	Cartório Mendes Soares 2º Ofício Registro Geral de Imóveis da Comarda de Canaa dos Carajas	03.995.515/0180-23	3.376.989,48	0,35%	SIM	NÃO

356

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX VINHAIS	Avenida Jerônimo de Albuquerque, Rua Parnaíba, nº 37, Recanto Vinhais, São Luís – MA., CEP: 65.070-076	Mat. 89.103	1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Luís	03.995.515/0039-30	2.912.980,75	0,30%	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX DO REINO PI	Av. Deputado Paulo Ferraz, S/nº, Bairro Livramento, Teresina – PI, CEP 64.078-820	3430	1º Ofício de Notas e Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Teresina	03.995.515/0181-04	2.630.877,26	0,27%	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A SUPER ESTREITO	Rodovia BR 010, S/N, Setor 1, Quadra 86, Bairro Setor Aeroporto, Estreito- MA, CEP. 65.975-000	Mat. 11696	Cartório do 1º Ofício de Estreito - MA	03.995.515/0210-83	2.418.992,51	0,25%	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX FLORIANO PI	Rodovia BR 230, S/N, Sambaiba, Floriano –PI, CEP:64.804-140	1.191, 1.647 e 17.220	Cartório do 1º ofício, Notas, Protesto e Registros Públicos de Floriano/PI	03.995.515/0190-03	1.768.593,36	0,18%	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX BACURI	Rua Leôncio Pires Dourado, nº 3200 – Bairro Bacuri – Imperatriz – MA., CEP: 65.901-020	Mat. 10.377	Cartório do 7º Ofício Extrajudicial 2ª Zona de Registro de Imóveis de Imperatriz - MA	03.995.515/0027-04	1.399.013,29	0,15%	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX ARACAGY	Rua Rio Claro, S/N, Bairro Olho D´água, São Luís -MA, CEP 65.065-390	53.170	Registro Geral do Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis de São Luís/MA	03.995.515/0140-36	1.333.068,52	0,14%	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S. A. MIX ACAILANDIA	Avenida Alexandre Costa, Nº 01, Letra A; Quadra 56; Lote 1-A, Residencial Tropical Prancha 02, Açailândia – MA, CEP 65.930-000	Mat. 30.996	Cartório do 1º Ofício Extrajudicial da Comarcade Açailândia	03.995.515/0123-35	1.302.718,49	0,14%	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX COQUEIRO	Rua C, Número 01 A, Quadra 16, Bairro Coqueiro, Ananindeua – PA, CEP 67.113-330	20737, 26390 e 26735	1º Ofício de Registro e notas Faria Neto da Comarca de Ananindeua/PA e 1º OfícioExtrajudicial de Ananindeua/PA	03.995.515/0173-02	979.063,41	0,10%	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A - BARRA DO CORDA	Rodovia 226, S/N, Bairro Trizidela, Barra do Corda - MA, CEP 65.950-000	Mat. 32323	Cartório do 1º Ofício Extrajudicial Comarca de Barra do Corda.	03.995.515/0111-00	123.523,62	0,01%	SIM	NÃO

* As despesas de natureza imobiliária especificamente detalhadas relativas a cada um dos Empreendimentos objeto de Reembolso pode ser verificada junto ao Agente Fiduciário, cuja versão simplificada consta da Tabela 4 acima.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

ANEXO II

MODELO DO RELATÓRIO SEMESTRAL DA COMPROVAÇÃO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

[CIDADE], [DATA]

À

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132 (parte)
São Paulo - SP
CEP 04.534-004
At.: Antônio Amaro e/ou Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Tel.: (21) 3514-0000
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br

TRUE SECURITIZADORA S.A.
Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º Andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição
São Paulo – SP
CEP 04.506-000 -
At.: Arley Custódio Fonseca
Tel.: +55 (11) 3071-4475
E-mail: middle@truesecuritizadora.com.br / juridico@truesecuritizadora.com.br

Ref.: Relatório de Comprovação De Destinação De Recursos – **"*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (terceira) Emissão Privada de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, da Mateus Supermercados S.A.*" ("Emissão")**

Período: [•] a [•]

Prezados,

No âmbito dos termos e condições acordados no "*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (terceira) Emissão Privada de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, da Mateus Supermercados S.A.*", celebrado em 24 de maio de 2022, conforme aditado ("**Escritura de Emissão**"), ficou estabelecido que os recursos líquidos obtidos pela **MATEUS SUPERMERCADOS S.A.**, sociedade anônima de capital fechado, com sede na cidade de São Luis, estado do Maranhão, na Avenida Daniel de La Touche, nº 73-A Bairro Cohama, CEP. 65.074-115, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.995.515/0013-09, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Companhia**") com a emissão de Debêntures seriam destinados pela Companhia, integral e exclusivamente, na forma prevista em seu objeto social e no curso ordinário de seus negócios, até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Companhia comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

Em conformidade com a Cláusula [•] da Escritura de Emissão, a Companhia obrigou-se a comprovar a Destinação de Recursos, exclusivamente por meio deste relatório, acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação dos Recursos na forma da Cláusula [•].

Neste sentido, a Companhia, por meio desta notificação, encaminha ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos titulares de CRI, o relatório de comprovação da Destinação de Recursos e os Documentos Comprobatórios da Destinação dos Recursos, de forma a cumprir os requisitos previstos Resolução CVM 60, conforme características descritas no Anexo A à presente notificação.

Os representantes legais da Emissora declaram, neste ato, de forma irrevogável e irretratável, que as informações aqui apresentadas são verídicas.

As informações constantes da presente notificação são confidenciais, prestadas exclusivamente ao Agente Fiduciário, não devendo ser de forma alguma divulgadas a quaisquer terceiros, seja total ou parcialmente, sem a prévia e expressa aprovação da Companhia, exceto em decorrência de ordem administrativa ou judicial

MATEUS SUPERMERCADOS S.A.

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

ANEXO A DO RELATÓRIO SEMESTRAL DA COMPROVAÇÃO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

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
[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]
Total destinado no semestre									R$ [●]
Valor total desembolsado à Devedora									R$ [●]
Saldo a destinar									R$ [●]
Valor Total da Oferta									R$ [●]

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

ANEXO III
CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

25	11/07/24	Sim	Não	0,0000%
26	13/08/24	Sim	Sim	0,8333%
27	12/09/24	Sim	Sim	0,8403%
28	11/10/24	Sim	Sim	0,8474%
29	13/11/24	Sim	Sim	0,8547%
30	12/12/24	Sim	Sim	0,8620%
31	13/01/25	Sim	Sim	0,8695%
32	13/02/25	Sim	Sim	0,8771%
33	13/03/25	Sim	Sim	0,8849%
34	11/04/25	Sim	Sim	0,8928%
35	13/05/25	Sim	Sim	0,9009%
36	12/06/25	Sim	Sim	0,9090%
37	11/07/25	Sim	Sim	0,9174%
38	13/08/25	Sim	Sim	0,9259%
39	11/09/25	Sim	Sim	0,9345%
40	13/10/25	Sim	Sim	0,9433%
41	13/11/25	Sim	Sim	0,9523%
42	11/12/25	Sim	Sim	0,9615%
43	13/01/26	Sim	Sim	0,9708%
44	12/02/26	Sim	Sim	0,9803%
45	12/03/26	Sim	Sim	0,9900%
46	13/04/26	Sim	Sim	1,0000%
47	13/05/26	Sim	Sim	1,0101%
48	11/06/26	Sim	Sim	1,0204%
49	13/07/26	Sim	Sim	1,0309%
50	13/08/26	Sim	Sim	1,0416%
51	11/09/26	Sim	Sim	1,0526%
52	13/10/26	Sim	Sim	1,0638%
53	12/11/26	Sim	Sim	1,0752%
54	11/12/26	Sim	Sim	1,0869%

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

55	13/01/27	Sim	Sim	1,0989%
56	11/02/27	Sim	Sim	1,1111%
57	11/03/27	Sim	Sim	1,1235%
58	13/04/27	Sim	Sim	1,1363%
59	13/05/27	Sim	Sim	1,1494%
60	11/06/27	Sim	Sim	1,1627%
61	13/07/27	Sim	Sim	1,1764%
62	12/08/27	Sim	Sim	1,1904%
63	13/09/27	Sim	Sim	1,2048%
64	13/10/27	Sim	Sim	1,2195%
65	11/11/27	Sim	Sim	1,2345%
66	13/12/27	Sim	Sim	1,2500%
67	13/01/28	Sim	Sim	1,2658%
68	11/02/28	Sim	Sim	1,2820%
69	13/03/28	Sim	Sim	1,2987%
70	12/04/28	Sim	Sim	1,3157%
71	11/05/28	Sim	Sim	1,3333%
72	13/06/28	Sim	Sim	1,3513%
73	13/07/28	Sim	Sim	1,3698%
74	11/08/28	Sim	Sim	1,3888%
75	13/09/28	Sim	Sim	1,4084%
76	11/10/28	Sim	Sim	1,4285%
77	13/11/28	Sim	Sim	1,4492%
78	13/12/28	Sim	Sim	1,4705%
79	11/01/29	Sim	Sim	1,4925%
80	09/02/29	Sim	Sim	1,5151%
81	13/03/29	Sim	Sim	1,5384%
82	12/04/29	Sim	Sim	1,5625%
83	11/05/29	Sim	Sim	1,5873%
84	13/06/29	Sim	Sim	1,6129%

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

85	12/07/29	Sim	Sim	1,6393%
86	13/08/29	Sim	Sim	1,6666%
87	13/09/29	Sim	Sim	1,6949%
88	10/10/29	Sim	Sim	1,7241%
89	13/11/29	Sim	Sim	1,7543%
90	13/12/29	Sim	Sim	1,7857%
91	11/01/30	Sim	Sim	1,8181%
92	13/02/30	Sim	Sim	1,8518%
93	13/03/30	Sim	Sim	1,8867%
94	11/04/30	Sim	Sim	1,9230%
95	13/05/30	Sim	Sim	1,9607%
96	13/06/30	Sim	Sim	2,0000%
97	11/07/30	Sim	Sim	2,0408%
98	13/08/30	Sim	Sim	2,0833%
99	12/09/30	Sim	Sim	2,1276%
100	11/10/30	Sim	Sim	2,1739%
101	13/11/30	Sim	Sim	2,2222%
102	12/12/30	Sim	Sim	2,2727%
103	13/01/31	Sim	Sim	2,3255%
104	13/02/31	Sim	Sim	2,3809%
105	13/03/31	Sim	Sim	2,4390%
106	10/04/31	Sim	Sim	2,5000%
107	13/05/31	Sim	Sim	2,5641%
108	11/06/31	Sim	Sim	2,6315%
109	11/07/31	Sim	Sim	2,7027%
110	13/08/31	Sim	Sim	2,7777%
111	11/09/31	Sim	Sim	2,8571%
112	13/10/31	Sim	Sim	2,9411%
113	13/11/31	Sim	Sim	3,0303%
114	11/12/31	Sim	Sim	3,1250%

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

115	13/01/32	Sim	Sim	3,2258%
116	12/02/32	Sim	Sim	3,3333%
117	11/03/32	Sim	Sim	3,4482%
118	13/04/32	Sim	Sim	3,5714%
119	13/05/32	Sim	Sim	3,7037%
120	11/06/32	Sim	Sim	3,8461%
121	13/07/32	Sim	Sim	4,0000%
122	12/08/32	Sim	Sim	4,1666%
123	13/09/32	Sim	Sim	4,3478%
124	13/10/32	Sim	Sim	4,5454%
125	11/11/32	Sim	Sim	4,7619%
126	13/12/32	Sim	Sim	5,0000%
127	13/01/33	Sim	Sim	5,2631%
128	11/02/33	Sim	Sim	5,5555%
129	11/03/33	Sim	Sim	5,8823%
130	13/04/33	Sim	Sim	6,2500%
131	12/05/33	Sim	Sim	6,6666%
132	13/06/33	Sim	Sim	7,1428%
133	13/07/33	Sim	Sim	7,6923%
134	11/08/33	Sim	Sim	8,3333%
135	13/09/33	Sim	Sim	9,0909%
136	13/10/33	Sim	Sim	10,0000%
137	11/11/33	Sim	Sim	11,1111%
138	13/12/33	Sim	Sim	12,5000%
139	12/01/34	Sim	Sim	14,2857%
140	13/02/34	Sim	Sim	16,6666%
141	13/03/34	Sim	Sim	20,0000%
142	13/04/34	Sim	Sim	25,0000%
143	11/05/34	Sim	Sim	33,3333%
144	13/06/34	Sim	Sim	50,0000%

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

145	13/07/34	Sim	Sim	100,0000%

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

ANEXO IV

MODELO DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM SÉRIE ÚNICA, DA MATEUS SUPERMERCADOS S.A. ("**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO**")

EMISSORA	**CNPJ**
Mateus Supermercados S.A.	03.995.515/0013-09

LOGRADOURO	**BAIRRO**
Avenida Daniel de La Touche, nº 73-A	Cohama

CEP	**CIDADE**	**U.F.**
65.074-115	São Luís	MA

CARACTERÍSTICAS

Emissão de [•] ([•]) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, em série única, para colocação privada, da Mateus Supermercados S.A., sociedade anônima de capital fechado, com sede na Cidade de São Luis, Estado do Maranhão, na Avenida Daniel de La Touche, nº 73-A Bairro Cohama, CEP. 65.074-115, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.995.515/0013-09 ("Debêntures", "Emissão" e "Emissora", respectivamente), cujas características estão definidas no "*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (terceira) Emissão Privada de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, da Mateus Supermercados S.A.*", celebrado em de 24 de maio de 2022, ("Escritura de Emissão") conforme aditado por meio do "*Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures*" celebrado em [•] de [•] de 2022, para, dentre outros, refletir o resultado do Procedimento de Bookbuilding, de modo a especificar (i) a quantidade e volume finais das Debêntures emitidas; e (ii) a taxa final de remuneração das Debêntures.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

APROVAÇÃO

A Emissão e a celebração da Escritura de Emissão foram aprovadascom base nas deliberações da assembleia geral extraordinária da Companhia realizada em 23 de maio de 2022, ("AGE Companhia") por meio da qual (i) foram aprovados os termos e condições da Emissão de Debêntures, nos termos do artigo 59, da Lei das Sociedades por Ações; e (ii) a diretoria da Companhia foi autorizada a praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações ali consubstanciadas, abrangendo a celebração de todos os documentos necessários à concretização da Emissão das Debêntures, inclusive o aditamento à Escritura de Emissão para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, o Contrato de Distribuição e dos demais documentos da Oferta. A constituição da garantia fidejussória e a celebração da Escritura de Emissão, foram realizadas com base nas deliberações da reunião do conselho do GRUPO MATEUS S.A., sociedade por ações, com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, com sede na Cidade de São Luís, Estado do Maranhão, na Avenida Daniel de La Touche, nº 73, Loja 03, Cohama, CEP 65.074-115, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.990.777/0001-09 ("Fiadora") realizada em 23 de maio de 2022, por meio da qual (i) foram aprovados os termos e condições da outorga da Fiança nas Debêntures; e (ii) a diretoria da Devedora foi autorizada a praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações ali consubstanciadas, abrangendo a celebração de todos os documentos necessários à concretização da outorga da Fiança, inclusive o aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures para refletir o resultado do Procedimento do Bookbuilding ("RCA Fiadora"). As atas da AGE Companhia e da RCA Fiadora foram arquivadas na Junta Comercial do Estado do Maranhão ("JUCEMA") em [•] de [•] de 2022, sob o nº [•] e [•], respectivamente, e publicadas no jornal "Jornal Pequeno", com divulgação simultânea da íntegra dos documentos na respectiva página do referido jornal na rede mundial de computadores, com certificação digital da autenticidade dos documentos mantidos nas páginas próprias emitidas por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), nos termos do artigo 62, inciso I, e 289 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, conforme aplicável

DEBÊNTURES SUBSCRITAS

QTDE. SUBSCRITA DEBÊNTURES	VALOR NOMINAL UNITÁRIO (R$)	VALOR TOTAL SUBSCRITO DE DEBÊNTURES (R$)
[=]	1.000,00	R$[=]

FORMA DE PAGAMENTO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

☐ **Em conta corrente Banco nº Agência nº**

☐ **Moeda corrente nacional.**

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

As Debêntures serão integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, pelo Valor Nominal Unitário das Debêntures, na Data de Integralização, conforme definido na Cláusula 7.11.1 da Escritura de Emissão.

A Escritura de Emissão está disponível no seguinte endereço: Mateus Supermercados S.A., na Avenida Daniel de La Touche, nº 73-A Bairro Cohama, CEP. 65.074-115, São Luís, MA.

Exceto se expressamente indicado, palavras e expressões iniciadas em letras maiúsculas, não definidas neste Boletim de Subscrição, terão o significado previsto na Escritura de Emissão.

INTEGRALIZAÇÃO

O Subscritor, neste ato, declara para todos os fins que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e da Escritura de Emissão, firmada em caráter irrevogável e irretratável, referente à emissão das Debêntures.

O extrato da conta corrente ou o comprovante de depósito dos recursos em conta corrente da Emissora pela Debenturista, por conta e ordem do Subscritor, servirão como provas de pagamento e de quitação das obrigações previstas neste Boletim de Subscrição.

O Subscritor compromete-se diretamente, a realizar a integralização das Debêntures na quantidade acima indicada.

Declaro, para todos os fins, que estou de acordo com os termos e condições expressas no presente Boletim de Subscrição de Debêntures, bem como declaro ter obtido exemplar da Escritura de Emissão**.** São Paulo, [=] de [=] de 2022. **SUBSCRITOR** **TRUE SECURITIZADORA S.A.** _____ Nome: Cargo:	**CNPJ** 12.130.744/0001-00

RECIBO

Recebemos do subscritor a importância ou créditos no valor de R$[=] ([=])	_____ **Mateus Supermercados S.A.**

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

1ª via – Companhia

2 ª via – Subscritor

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Karine Simone Bincoletto (CPF 350.460.308-96)

Rodrigo Henrique Botani (CPF 224.171.888-21)

Silvia Caroline Moi (CPF 434.086.888-42)

ILSON MATEUS RODRIGUES (CPF 225.840.133-04)

José Morgado Filho (CPF 008.131.173-72)

Quezia Souza Carmo (CPF 032.694.813-90)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HHNHF-YAL3X-UTZR7-TY933.

ASSINATURA ELETRÔNICA

Certificamos que o ato da empresa MATEUS SUPERMERCADOS S.A. consta assinado digitalmente por:

IDENTIFICAÇÃO DO(S) ASSINANTE(S)	
CPF/CNPJ	Nome
03269481390	QUEZIA SOUZA CARMO
22584013304	ILSON MATEUS RODRIGUES

CERTIFICO O REGISTRO EM 25/05/2022 00:27 SOB Nº 20220655405.
PROTOCOLO: 220655405 DE 24/05/2022.
CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO: 12206635474. CNPJ DA SEDE: 03995515001309.
NIRE: 21300009809. COM EFEITOS DO REGISTRO EM: 24/05/2022.
MATEUS SUPERMERCADOS S.A.

JUCEMA

RICARDO DINIZ DIAS
SECRETÁRIO-GERAL
www.empresafacil.ma.gov.br

A validade deste documento, se impresso, fica sujeito à comprovação de sua autenticidade nos respectivos portais, informando seus respectivos códigos de verificação.

ANEXO VI

TERMO DE SECURITIZAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 3ª EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA

TRUE SECURITIZADORA S.A.
Companhia Aberta
CNPJ/ME nº 12.130.744/0001-00
Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º Andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição
04.506-000 – São Paulo - SP

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

Índice

1 Definições ... 3
2 Objeto e Créditos Imobiliários ... 14
3 Características da Emissão e dos CRI ... 16
4 Atualização Monetária dos CRI, Remuneração dos CRI e Pagamento da Remuneração dos CRI ... 26
5 Pagamentos dos Créditos Imobiliários ... 30
6 Forma de Distribuição dos CRI ... 36
7 Formador de Mercado ... 38
8 Escrituração ... 39
9 Banco Liquidante ... 39
10 Vencimento Antecipado das Debêntures e Resgate Antecipado dos CRI ... 39
11 Obrigações da Emissora ... 46
12 Regimes Fiduciários e Administração do Patrimônio Separado ... 51
13 Agente Fiduciário dos CRI ... 52
14 Liquidação do Patrimônio Separado ... 60
15 Assembleia de Titulares dos CRI ... 62
16 Despesas da Emissão ... 67
17 Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores ... 77
18 Publicidade ... 79
19 Registro deste Termo ... 80
20 Fatores de Risco ... 80
21 Disposições Gerais ... 80
22 Notificações ... 83
23 Lei Aplicável e Foro ... 83

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 3ª EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA TRUE SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes:

como Emissora:

(1) **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º Andar, conjunto 11, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00 e na JUCESP sob o Número de Identificação do Registro de Empresas – NIRE ("**NIRE**") nº 35.300.444.957, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**"); e

como agente fiduciário dos CRI, nomeado nos termos da Resolução 17:

(2) **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,** instituição financeira constituída sob a forma de sociedade anônima, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("**Agente Fiduciário dos CRI**").

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI denominados, conjuntamente, como "**Partes**" ou, individualmente, como "**Parte**")

RESOLVEM celebrar este "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 3ª Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A.*" ("**Termo de Securitização**") para vincular os Créditos Imobiliários (abaixo definidos) aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 3ª Emissão, em série única, da Emissora, de acordo com a Medida Provisória 1.103, a Instrução CVM 400 (conforme abaixo definido), a Resolução CVM 60 e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

1 Definições

1.1 Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo deste instrumento:

"**Agência de Classificação de Risco**": significa a **FITCH RATINGS BRASIL LTDA**., agência classificadora de risco especializada, por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Santos, nº 700, 7º andar, inscrita no CNPJ/ME sob nº 01.813.375/0002-14, ou qualquer outra agência de classificação de risco que venha substituí-la, responsável pela classificação inicial e atualização trimestral dos relatórios de classificação de risco dos CRI, nos termos da Cláusula 8.3 abaixo, observados os termos e condições previstos neste Termo de Securitização, fazendo jus à remuneração prevista na Cláusula 8.3.3 deste Termo de Securitização, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

CRI, de modo a atender o disposto no artigo 33, §10, da Resolução CVM 60;

"**Agente Fiduciário dos CRI**": tem o significado atribuído no preâmbulo, na qualidade de agente fiduciário e representantes dos Titulares dos CRI, cujos deveres encontram-se descritos na Cláusula 14.13 e ao longo deste Termo de Securitização, fazendo jus à remuneração prevista na Cláusula 15.5 e seguintes deste Termo de Securitização;

"**ANBIMA**": significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;

"**Anúncio de Encerramento**": significa o anúncio de encerramento da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, observado o disposto no artigo 54-A da Instrução CVM 400;

"**Anúncio de Início**": significa o anúncio de início da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, observado o disposto no artigo 54-A da Instrução CVM 400;

"**Assembleia Geral de Titulares dos CRI**": significa a assembleia geral de Titulares dos CRI, realizada na forma prevista neste Termo de Securitização;

"**Atualização Monetária dos CRI**": tem o significado previsto na Cláusula 4.1 abaixo;

"**Auditor Independente do Patrimônio Separado**": significa a **MOORE MSLL LIMA LUCCHESI AUDITORES E CONTADORES**, com sede na Avenida Vereador José Diniz, nº 3707 – 4º andar, conjunto 42 – São Paulo - SP, CEP 04603-905, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 02.159.736/0001-32, na qualidade de auditor independente contratado para auditoria anual das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, a serem elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, o qual poderá ser alterado pela Emissora, sem a necessidade de aprovação pelos Titulares dos CRI em Assembleia Geral de Titulares dos CRI. Farão jus à remuneração prevista na Cláusula 18, item (v) deste Termo de Securitização;

"**Aviso ao Mercado**": significa o aviso ao mercado da Oferta a ser divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, informando os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 53 e 54-A da Instrução CVM 400;

"**B3**": significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo BACEN e pela CVM;

"**BACEN**": significa o Banco Central do Brasil;

"**Banco Liquidante**": significa o **Itaú Unibanco S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Itausa, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI, nos termos da Cláusula 11 abaixo, fazendo jus à remuneração descrita no item (i) da Cláusula 18.1 abaixo;

"**Bradesco BBI**": **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.271.464/0073-93;

"**CCI**": significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, a ser

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

emitida pela Securitizadora nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários;

"**CETIP21**": significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;

"**Circular 1.832**": significa a Circular do BACEN nº 1.832, de 31 de outubro de 1990, conforme em vigor;

"**CMN**": significa o Conselho Monetário Nacional;

"**CNPJ/ME**": significa o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia;

"**Código Civil**" significa a Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.

"**Código de Processo Civil**": significa a Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;

"**COFINS**": significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;

"**Coligadas**": significa, com relação a qualquer pessoa, qualquer sociedade coligada a tal pessoa, conforme definido no artigo 243, parágrafo 1º, da Lei das Sociedades por Ações, bem como qualquer sociedade de controle comum;

"**Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures**": tem o significado previsto na Cláusula 5.2.2(i) abaixo;

"**Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures**": tem o significado previsto na Cláusula 5.1.2 abaixo;

"**Comunicado de Oferta Resgate Antecipado**": tem o significado previsto na Cláusula 5.2.2**(ii)** abaixo;

"**Contas do Patrimônio Separado**": significa a conta corrente de titularidade da Securitizadora n.º 56926-5, mantida na agência n.º 0350, do Banco Itaú Unibanco S.A. (código 341);

"**Contrato de Distribuição**": significa o "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime Misto de Garantia Firme e Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 3ª Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A. Securitização*", celebrado em 24 de maio de 2022 entre a Devedora, a Fiadora, a Securitizadora e os Coordenadores, conforme aditado de tempos em tempos;

"**Contrato de Formador de Mercado**": significa a "Proposta para Prestação de Serviços de Formador de Mercado" assinada em 16 de maio de 2022, entre a Devedora e o Formador de Mercado;

"**Controlada**": significa qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) direta ou indiretamente, pela Devedora;

"**Controladoras**": significa qualquer controlador (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) direto ou indireto, da Devedora;

"**Controle**": significa a definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

Ações;

"**Coordenador Líder**": significa o **UBS Brasil Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira pertencente ao grupo UBS BB Serviços de Assessoria Financeira e Participações S.A., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 7º andar, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.819.125/0001-73;

"**Coordenadores**": significa, em conjunto, o Coordenador Líder, o Bradesco BBI, o Itaú BBA e a XP;

"Créditos do Patrimônio Separado": significam (i) todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; (ii) a Conta do Patrimônio Separado e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; e (iii) os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente Emissão;

"**Créditos Imobiliários**": significam nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, os direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures, representados pela CCI, no valor total de, inicialmente, R$ 800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais) na Data de Emissão das Debêntures, observado que este valor poderá ser aumentado mediante exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, em até 160.000 (cento e sessenta mil) CRI; equivalente a R$ 160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais), que deverão ser pagos pela Devedora, acrescidos da respectiva Remuneração das Debêntures incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme o caso, desde a Primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente subsequente, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da CCI e da Escritura de Emissão de Debêntures;

"**CRI**": significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 3ª Emissão, em série única, da Securitizadora;

"**CRI em Circulação**": significa a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos (i) aqueles de titularidade da Emissora, Devedora ou da Fiadora; (ii) os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, à Devedora e/ou a Fiadora, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, Controladas, direta ou indiretamente, empresas sob Controle comum; ou (iii) qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em Assembleia Geral de Titulares dos CRI;

"**CSLL**": significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;

"**CVM**": significa a Comissão de Valores Mobiliários;

"**Data de Aniversário**": tem o significado previsto na Cláusula 4.1.1(iii) abaixo;

"**Data de Emissão das Debêntures**": significa o dia 15 de junho de 2022;

"**Data de Emissão dos CRI**": significa o dia 15 de julho de 2022;

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

"**Data de Integralização**": significa a primeira data de subscrição e integralização dos CRI, observado o disposto na Cláusula 3.2.1(viii) abaixo;

"**Data de Pagamento da Remuneração dos CRI**": significa cada data de pagamento da Remuneração dos CRI, conforme especificadas no Anexo III deste Termo de Securitização;

"**Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures**": significa cada data de pagamento da Remuneração das Debêntures, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures;

"**Data de Vencimento dos CRI**": tem o significado previsto na Cláusula 3.2.1(xiv) abaixo;

"**Debêntures**": significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, em série única, para colocação privada, objeto da 3ª (terceira) emissão da Devedora, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures;

"**Debenturista**": significa o titular das Debêntures e dos créditos representados pelas Debêntures;

"**Decreto 6.306**": significa o Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme em vigor;

"**Decreto 8.420**": significa o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, conforme em vigor;

"**Decreto 8.426**": significa o Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme em vigor;

"**Demonstrações Financeiras Consolidadas da Fiadora**": tem o significado previsto na Cláusula 9.2, inciso (i), alínea (b) da Escritura de Emissão de Debêntures;

"**Despesas Flat**": significam as despesas previstas na Cláusula 18.1.1 abaixo;

"**Devedora**": significa a **MATEUS SUPERMERCADOS S.A.**, sociedade anônima de capital fechado, com sede na cidade de São Luis, estado do Maranhão, na Avenida Daniel de La Touche, nº 73-A Bairro Cohama, CEP. 65.074-115, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.995.515/0013-09;

"**Dia Útil**": significa (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo da Atualização Monetária, Remuneração e Encargos Moratórios, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia, que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional e, em ambos os casos, no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e na Cidade de São Luis, estado do Maranhão;

"Documentos Comprobatórios": tem o significado previsto na Cláusula 3.3.12 abaixo;

"**Documentos da Operação**": significam, em conjunto, (i) a Escritura de Emissão de Debêntures, (ii) o Boletim de Subscrição das Debêntures, (iii) a Escritura de Emissão de CCI, (iv) este Termo de Securitização, (v) o Contrato de Distribuição, (vi) os Prospectos, (vii) o Pedido de Reserva, (viii) Aviso ao Mercado; (ix) Anúncio de Início; (x) Anúncio de Encerramento; (xi) os demais documentos relativos à Emissão e à oferta dos CRI; e (xii) os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima;

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

"**Efeito Adverso Relevante**": significa um efeito adverso relevante (i) na situação financeira, nos negócios, na reputação (conforme informação pública, obtida por meios lícitos ou notícia divulgada por veículos de circulação nacional ou regional, físico ou digital, de alcance nacional ou regional, bem como em veículos especializados e voltados ao meio empresarial), nos bens e/ou nos resultados operacionais da Devedora e/ou da Fiadora; ou (ii) a capacidade da Devedora e/ou da Fiadora de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação;

"**Emissão**": significa a presente emissão de CRI a qual constitui a 3ª emissão, em série única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora;

"**Empreendimento**": o significado previsto na Cláusula 3.3.1 abaixo;

"**Empreendimentos Futuros**": tem o significado previsto na Cláusula o significado previsto na Cláusula 3.3.1 abaixo;

"**Empreendimentos Lastro**": o significado previsto na Cláusula 3.3.1 abaixo;

"**Escritura de Emissão de Debêntures**": significa o "*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (terceira) Emissão Privada de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, da Mateus Supermercados S.A.*", celebrado em 24 de maio de 2022 entre a Devedora e a Emissora, conforme aditado de tempos em tempos;

"**Escritura de Emissão de CCI**": significa o "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural*", a ser celebrado entre a Emissora, na qualidade de emitente da CCI e a Instituição Custodiante, conforme aditado de tempos em tempos;

"**Escriturador**": significa o Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela Escrituração dos CRI, nos termos da Cláusula 10 abaixo, fazendo jus à remuneração descrita na Cláusula 18.1.1(i) abaixo;

"**Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado**": tem o significado previsto na Cláusula 16.1 abaixo;

"**Fiadora**": **GRUPO MATEUS S.A.**, sociedade por ações, com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, com sede na cidade de São Luís, estado do Maranhão, na Avenida Daniel de La Touche, nº 73, Loja 03, Cohama, CEP 65074-115, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.990.777/0001-09;

"**Formador de Mercado**": significa a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, Vila Olímpia, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78;

"**Fundo de Despesas**": tem o significado previsto na Cláusula 18.10.1 abaixo;

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

"**IFRS 16**": significa a norma internacional "IFRS 16", promulgada pelo *International Accounting Standards Board*, a qual fornece orientações sobre a contabilização de arrendamentos;

"**Itaú BBA**": **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º e 3º (Parte), 4º e 5º andares, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.298.092/0001-30;

"**Instituição Custodiante**": significa a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, que realizará a custódia da Escritura de Emissão de CCI;

"**Instituições Participantes da Oferta**": significa os Coordenadores em conjunto com os Participantes Especiais;

"**Instrução CVM 400**": significa a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor;

"**Instrução RFB 1.585**": significa a Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015;

"**Investidores**": significam os investidores, pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimentos, ou quaisquer outros veículos de investimento que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários, desde que se enquadrem no conceito de Investidor Qualificado ou de Investidor Profissional;

"**Investidores Profissionais**": significam os investidores profissionais, conforme definido no artigo 11 da Resolução CVM 30;

"**Investidores Qualificados**": significam os investidores qualificados, conforme definido no artigo 12 da Resolução CVM 30;

"**IOF**": significa o Imposto sobre Operações Financeiras;

"**IOF/Câmbio**": significa o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio;

"**IOF/Títulos**": significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários;

"**IPCA**": significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

"**IRPJ**": significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.

"**IRRF**": significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.

"**ISS**": significa o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza;

"**JUCEMA**": significa a Junta Comercial do Estado do Maranhão;

"**JUCESP**": significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo;

"**Lei 8.981/95**": significa a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor;

"**Lei 9.249/95**": significa a Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, conforme em vigor;

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

"**Lei 9.613/98**": significa a Lei nº 9.613, de 3 de janeiro de 1998, conforme em vigor;

"**Lei 10.931/04**": significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor;

"**Lei 11.033/04**": significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor;

"**Lei 12.846/13**": significa a Lei 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor;

"**Lei das Sociedades por Ações**": significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor;

"**Leis Anticorrupção**": qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção, lavagem ou ocultação de bens, direitos ou valores, ou contra o sistema financeiro nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional, crimes contra a ordem econômica ou tributária ou atos lesivos à administração pública e ao patrimônio público, incluindo, sem limitação, das Leis nº 9.613/1998, conforme alterada, nº 12.529/2011, nº 12.846/13, o Decreto nº 8.220/2015 e Decreto 8.420, o Decreto-Lei nº 2.848/40, Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006 que promulgou a Convenção das Nações Unidas contra a Corrupção, adotada pela assembleia geral das Nações Unidas em 31 de outubro de 2003, o *US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* e o *UK Bribery Act*, as portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União nos termos da lei e decreto acima mencionados, bem como todas as leis, decretos, regulamentos e demais atos normativos expedidos por autoridade governamental com jurisdição sobre a Devedora, a Fiadora, em questão, relacionados as referidas matérias, conforme aplicáveis;

"**Leis Socioambientais**": (i) a legislação ambiental, incluindo, sem limitação, o disposto na Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais, bem como proceder a todas as diligências exigidas para a atividade da espécie, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor ("**Leis Ambientais**"); e (ii) a legislação e regulamentação trabalhista e previdenciária, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional, combate à exploração da prostituição, à discriminação de raça ou gênero, e assédio moral ou sexual, prevenção do trabalho infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou relativa a direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente ("**Legislação de Proteção Social"** e, em conjunto com Leis Ambienteis, "**Leis Socioambientais**");

"**MDA**": significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;

"**Medida Provisória 1.103**": significa a Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022;

"**Medida Provisória 2.158-35**": significa a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor;

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

"**Oferta**": significa a presente distribuição pública de CRI, que será realizada nos termos da Instrução CVM 400, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;

"**Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures**": tem o significado previsto na Cláusula 5.2.1;

"**Oferta de Resgate Antecipado dos CRI**": tem o significado previsto na Cláusula 5.2.2(ii);

"**Ônus**": significa hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima;

"**Opção de Lote Adicional**": significa a opção da Emissora, após consulta e concordância prévia da Devedora e dos Coordenadores, de aumentar, total ou parcialmente, a quantidade dos CRI originalmente ofertada em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 160.000 (cento e sessenta mil) CRI, e consequentemente de Debêntures, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400;

"**Participantes Especiais**": significam as instituições financeiras autorizadas a operar no sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários, que vierem a ser convidadas pelo Coordenador Líder, através da celebração dos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição, para participar da Oferta apenas para o recebimento de ordens;

"**Patrimônio Separado**": significa o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da Emissão dos CRI;

"**Pedido de Reserva**": no âmbito da Oferta, qualquer Investidor interessado em investir nos CRI poderá realizar a sua reserva para subscrição de CRI junto a uma das Instituições Participantes da Oferta durante o Período de Reserva, mediante assinatura do Pedido de Reserva, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, observadas as limitações aplicáveis aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas. Neste sentido, é admissível o recebimento de reservas, a partir da data a ser indicada no Aviso ao Mercado, para subscrição, as quais somente serão confirmadas pelo subscritor após o início do período de distribuição;

"**Período de Capitalização dos CRI**": significa o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização dos CRI, no caso do primeiro Período de Capitalização dos CRI, ou na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização dos CRI, e termina na data prevista para o pagamento da Remuneração dos CRI correspondente ao período em questão. Cada Período de Capitalização dos CRI sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI;

"**Período de Reserva**": significa o período indicado no cronograma estimado constante nos Prospectos;

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

"**Pessoa**": significa qualquer pessoa ou grupo de pessoas agindo em conjunto e representando o mesmo interesse na aquisição, titularidade ou venda de ações da Devedora;

"**Pessoas Vinculadas**": significam os Investidores que sejam **(i)** Controladores, pessoa natural e/ou jurídica, ou administradores da Emissora, da Devedora e da Fiadora, de suas controladoras e/ou de suas controladas ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; **(ii)** Controladores, pessoa natural e/ou jurídica, ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; **(iii)** empregados, operadores e demais prepostos da Emissora, da Devedora, da Fiadora e/ou das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional diretamente envolvidos na Oferta; **(iv)** agentes autônomos que prestem serviços à Emissora, à Devedora, à Fiadora e/ou às Instituições Participantes da Oferta; **(v)** demais profissionais que mantenham, com a Emissora, com a Devedora, com a Fiadora e/ou com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Emissora, pela Devedora, pela Fiadora e/ou pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas; **(vii)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(viii)** cônjuges ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v"; e **(ix)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 2º, inciso XII da Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor, conforme aplicável.

"**Preço de Integralização**": tem o significado previsto na Cláusula 3.2, item (viii) abaixo;

"**Procedimento de *Bookbuilding***": tem o significado previsto na Cláusula 8.2.1 abaixo;

"**Prospecto Definitivo**": significa o prospecto definitivo da Oferta;

"**Prospecto Preliminar**": significa o prospecto preliminar da Oferta;

"**Prospectos**": significam, em conjunto, o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo;

"**Regime Fiduciário**": significa o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma do artigo 24º da Medida Provisória 1.103, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;

"**Relatório de Verificação**": tem o significado previsto na Cláusula 3.3.12 abaixo;

"**Remuneração das Debêntures**": significa a Remuneração das Debêntures conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures;

"**Remuneração**": significa a remuneração dos CRI, conforme previsto na Cláusula 4.3.1 abaixo;

"**Representantes**": significam os diretores, membros de conselho de administração e funcionários da Devedora e/ou da Fiadora, conforme aplicável, bem como seus acionistas, empregados, agentes, assessores, terceiros e subcontratados, quando atuando pelos direitos e interesses da Devedora e/ou da Fiadora, conforme aplicável;

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

"**Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures**": tem o significado previsto na Cláusula 5.1 abaixo;

"**Resgate Antecipado dos CRI**": tem o significado previsto na Cláusula 5.1.2 abaixo;

"**Resolução CMN 4.373**": significa a Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014;

"**Resolução CVM 17**": significa a Resolução CVM nº 17 de 09 de fevereiro de 2021;

"**Resolução CVM 27**": significa a Resolução CVM nº 27 de 08 de abril de 2021;

"**Resolução CVM 35**": significa a Resolução CVM nº 35 de 26 de maio de 2021;

"**Resolução CVM 44**": significa a Resolução CVM nº 44 de 23 de agosto de 2021;

"**Resolução CVM 60**": significa a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, de 2 de maio de 2022. A Resolução CVM 60 revoga a Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, que vigorou até 2 de maio de 2022;

"**Resolução CVM 81**": significa a Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022.

"**Termo de Securitização**": significa o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 3ª Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A.*";

"**Titulares dos CRI**": significam os titulares dos CRI;

"**Valor da Integralização das Debêntures**": significa o valor a ser pago pela Emissora à Devedora, como contrapartida à subscrição das Debêntures, representativas dos Créditos Imobiliários;

"**Valor Nominal Unitário dos CRI**": significa o valor nominal unitário dos CRI, correspondente à R$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão dos CRI;

"**Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI**": tem o significado previsto na Cláusula 4.1.1 abaixo;

"**Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures**": significa o valor nominal unitário atualizado das Debêntures ou seu saldo, conforme o caso, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures;

"**Valor Total da Emissão**": significa, na Data de Emissão dos CRI, o valor correspondente a, inicialmente, de R$ 800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais), observado que o valor originalmente ofertado poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), conforme o exercício, total ou parcial, da Opção De Lote Adicional, chegando, neste caso, ao valor de até R$ 960.000.000,00 (novecentos e sessenta milhões de reais); e

"**XP**": **XP Investimento Corretora de Câmbio Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, Vila Olímpia, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ/ME sob nº 02.332.886/0011-78.

1.2 Adicionalmente (i) os cabeçalhos e títulos deste Termo de Securitização servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

quais se aplicam; (ii) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; (iii) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas na Cláusula 1.1 acima aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (iv) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (v) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (vi) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo de Securitização, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo de Securitização; (vii) todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados; e (viii) os termos iniciados em letras maiúsculas, mas não definidos neste Termo de Securitização terão os mesmos significados a eles atribuídos no respectivo documento a que fizer referência.

2 OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1 Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI, cujas características são descritas na Cláusula 3 abaixo, observado o disposto na Cláusula 2.1.1 abaixo.

2.1.1 *Vinculação.* A Emissora declara que, por meio deste Termo de Securitização, serão vinculados a esta Emissão os Créditos Imobiliários, sendo que, observado o disposto na Cláusula 3.2.1 itens (ii) e (iii) abaixo, a quantidade total de Debêntures identificada após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding.* Nos termos da Cláusula 3.2 item (iii) abaixo, a quantidade final de Debêntures e, consequentemente, de CRI serão formalizadas por meio de aditamento ao presente Termo de Securitização, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emissora ou aprovação em Assembleia Geral dos Titulares de CRI.

2.1.2 *Aquisição dos Créditos Imobiliários.* A titularidade dos Créditos Imobiliários será adquirida pela Emissora mediante subscrição das Debêntures por meio da assinatura do Boletim de Subscrição das Debêntures, sendo certo que tal aquisição ocorrerá anteriormente à 15 de julho de 2022.

2.1.3 Considerando o disposto na Cláusula 2.1.2 acima, a emissão dos CRI será precedida da efetiva transferência à Emissora dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, que lastreiam os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários, que lastreiam os CRI, à Emissora serão observadas anteriormente à emissão e distribuição dos CRI, bem como ao registro da Oferta dos CRI pela CVM.

2.1.4 Sem prejuízo do presente Termo de Securitização vincular as Partes desde a data de sua assinatura, este Termo de Securitização e a emissão dos CRI será eficaz a partir da Data de Emissão dos CRI.

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

2.1.5 A Emissora declara que são vinculados ao presente Termo de Securitização os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, devidos exclusivamente pela Devedora, nos termos das CCI e da Escritura de Emissão de Debêntures.

2.1.6 Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI vinculados ao presente Termo de Securitização, bem como suas características específicas, estão descritos no Anexo I ao presente Termo de Securitização, nos termos do artigo 2, do Suplemento A da Resolução CVM 60, em adição às características descritas neste Termo de Securitização.

2.1.7 Uma via original eletrônica da Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei 10.931/04 e dos artigos 33 inciso I e 34 da Resolução CVM 60.

2.1.8 O Regime Fiduciário a ser instituído pela Emissora conforme previsto neste Termo de Securitização, será registrado na Instituição Custodiante da Escritura de Emissão de CCI, conforme previsto no artigo 23, parágrafo único, da Lei 10.931/04 e artigo 3º inciso I do Suplemento A da Resolução CVM 60 e será registrado junto a entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil e/ou pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários, ou seja, B3, para fins de registro do Regime Fiduciário do §1º do artigo 25 da Medida Provisória 1.103. Uma vez devidamente registrado este Termo de Securitização, a Instituição Custodiante prestará à Emissora declaração elaborada nos moldes do Anexo II a este Termo de Securitização.

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

2.1.10 A Emissora pagará à Devedora o Valor da Integralização das Debêntures em contrapartida à subscrição e integralização das Debêntures.

2.1.11 As Partes estabelecem que, cumpridas as condições precedentes previstas no Boletim de Subscrição das Debêntures, conforme modelo previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, o pagamento do Valor da Integralização das Debêntures será realizado no mesmo dia da efetiva integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores, desde que realizada até as 16:00h (horário de Brasília) ou no Dia Útil imediatamente seguinte em relação aos CRI integralizados em horário posterior às 16:00h (horário de Brasília).

2.1.12 Para fins do artigo 23 da Lei 10.931/04, a CCI, a ser emitida pela Emissora, conta com as seguintes características principais, sendo certo que as demais características constam na Escritura de Emissão de CCI:

(i) **credor**: a Emissora;

(ii) **devedor**: a Devedora;

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

(iii) **valor**: a ser definido após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*;

(iv) **número e série**: Número 1, Série Única;

(v) **prazo e data de vencimento**: 4.411 (quatro mil, quatrocentos e onze) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 13 de julho de 2034;

(vi) **atualização monetária**: mensal pela variação acumulada do IPCA;

(vii) **remuneração**: a partir da primeira data de integralização das Debêntures, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado à maior taxa entre: (i) 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida exponencialmente da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA + com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2028, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* ou (ii) 5,95% (cinco inteiros e noventa e cinco centésimos por cento) ao ano, base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive).

(viii) **pagamento do principal**: será amortizado em parcelas mensais e sucessivas, após o período de carência que se encerra no 25ª (vigésimo quinto) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 13 de agosto de 2024 e o último pagamento na Data de Vencimento, nos percentuais e datas indicados no Anexo I da Escritura de Emissão de CCI;

(ix) **pagamento da remuneração**: será pago a partir da data de integralização, nas datas de pagamento constantes da Escritura de Emissão de CCI;

(x) **encargos moratórios**: multa moratória de 2% (dois por cento);

(xi) **juros de mora**: 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento;

(xii) **garantia real imobiliária**: não há; e

(xiii) **Instituição Custodiante**: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

3 CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI

3.1 Aprovação Societária da Emissão e Características dos CRI

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

3.1.1 *Aprovação Societária da Emissão*. A presente Emissão foi aprovada em deliberação tomada de forma genérica, pela diretoria da Emissora, conforme a ata de reunião da diretoria da Emissora, realizada em 1º de novembro de 2018, registrada na JUCESP em 22 de novembro de 2018 sob o nº 541.253/18-9 e publicada no Diário Comércio Indústria e Serviços e no Diário Oficial do Estado de São Paulo em 28 de novembro de 2018, por meio da qual foi autorizada a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora até o limite de R$ 50.000.000.000,00 (cinquenta bilhões de reais) sendo que, até a presente data, foram emitidos certificados de recebíveis imobiliários da Emissora no montante de R$ 36.557.247.204,90 (trinta e seis bilhões, quinhentos e cinquenta e sete milhões, duzentos e quarenta e sete mil, duzentos e quatro reais e noventa centavos), inclusive já considerando os CRI objeto desta Emissão, não tendo sido atingido o limite acima mencionado.

3.1.2 A emissão das Debêntures pela Devedora e a celebração dos demais Documentos da Operação de que a Devedora seja parte foram aprovadas pela Assembleia Geral Extraordinária da Devedora, realizada em 23 de maio de 2022 ("**AGE Companhia**"), cuja ata foi protocolada na JUCEMA em 23 de maio de 2022, sob o nº MAE2200627882 e será publicada no Jornal Pequeno.

3.1.3 A outorga da fiança nas Debêntures pela Fiadora e a celebração dos demais Documentos da Operação de que a Fiadora seja parte foram aprovadas pela Assembleia Geral Extraordinária da Devedora, realizada em 23 de maio de 2022 ("**RCA Fiadora**" e, em conjunto com a AGE da Companhia, "**Atos Societários**"), cuja ata foi protocolada na JUCEMA em 23 de maio de 2022, sob o nº MAE2200627856 e será publicada no Jornal Pequeno.

3.2 Características dos CRI

3.2.1 Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro será constituído pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, conforme previsto neste Termo de Securitização, possuem as seguintes características:

(i) *Número de Série e Emissão dos CRI*: a presente Emissão corresponde à 3ª Emissão, em série única, de CRI da Emissora;

(ii) *Valor Total da Emissão*: o Valor Total da Emissão será de, inicialmente, R$ 800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais) na Data de Emissão, observado que o Valor Total da Emissão poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento) conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, chegando, neste caso, ao valor de até R$ 960.000.000,00 (novecentos e sessenta milhões de reais);

(iii) *Quantidade de CRI*: serão emitidos, inicialmente 800.000 (oitocentos mil) de CRI, observada que a quantidade originalmente ofertada poderá ser aumentada em até 20%, conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, chegando, neste caso, ao volume de até 960.000 (novecentos e sessenta mil) CRI, sendo que neste caso o montante de eventual Opção de Lote Adicional será colocado em melhores esforços de colocação pelos Coordenadores. A quantidade de CRI a ser emitida será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* e será formalizada por meio de

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

aditamento ao presente Termo de Securitização, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emissora ou aprovação em Assembleia Geral dos Titulares de CRI;

(iv) *Distribuição Parcial*: não será admitida a distribuição parcial dos CRI;

(v) *Valor Nominal Unitário*: o Valor Nominal Unitário dos CRI será de R$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão dos CRI;

(vi) *Atualização Monetária CRI*: o Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será atualizado monetariamente, nos termos da Cláusula 4.1 abaixo;

(vii) *Remuneração e Pagamento da Remuneração CRI*: os CRI farão jus à Remuneração calculada e paga nos termos das Cláusula 4.3 abaixo;

(viii) *Preço de Integralização*: O preço de integralização dos CRI será o correspondente ao seu Valor Nominal Unitário dos CRI ("**Preço de Integralização**") observado o disposto no item (ix) abaixo. Todos os CRI serão subscritos e integralizados em uma única data, na data de integralização dos CRI ("**Data de Integralização**") sendo certo que, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, os Investidores poderão realizar a integralização dos CRI no Dia Útil imediatamente subsequente, sendo que, em tal caso, o Preço de Integralização dos CRI será o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada de forma *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a efetiva integralização dos CRI;

(ix) *Subscrição e Integralização dos CRI*: os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3: (a) nos termos do respectivo Pedido de Reserva ou intenção de investimento; e (b) para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto neste Termo de Securitização. Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, conforme definido em comum acordo entre os Coordenadores, no ato de subscrição dos CRI, desde que seja aplicado à totalidade dos CRI que sejam subscritas e integralizadas na mesma Data de Integralização e, ainda, desde que em função de condições objetivas de mercado.

(x) *Amortização dos CRI*: sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será amortizado, em parcelas mensais e sucessivas, após o período de carência que se encerra no 24ª (vigésimo quarto) mês (inclusive) contado da Data de Emissão dos CRI, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de agosto de 2024 e o último pagamento na Data de Vencimento dos CRI, nos percentuais e datas

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

indicados na tabela do Anexo III deste Termo de Securitização (**Amortização dos CRI**");

(xi) *Regimes Fiduciários*: será instituído o Regime Fiduciário pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, respectivamente, na forma do artigo 24º da Medida Provisória 1.103, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;

(xii) *Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira*: os CRI serão depositados para (a) distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (b) negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, administrado de operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3;

(xiii) *Data de Emissão dos CRI*: 15 de julho de 2022;

(xiv) *Prazo e Data de Vencimento dos CRI*: os CRI têm prazo de vencimento de 4.385 (quatro mil, trezentos e oitenta e cinco) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 17 de julho de 2034 ("**Data de Vencimento dos CRI**") ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI previstas neste Termo de Securitização;

(xv) *Local de Emissão dos CRI*: São Paulo – SP;

(xvi) *Encargos Moratórios*: ocorrendo impontualidade pela Emissora no pagamento de qualquer quantia por ela recebida que seja devido aos Titulares dos CRI nos termos deste Termo de Securitização, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (a) a Remuneração dos CRI e a Atualização Monetária dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a data do respectivo inadimplemento até a data do efetivo pagamento (b) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (c) multa moratória de 2% (dois por cento), ressalvado em decorrência de culpa de terceiros participantes e atrasos no pagamento pela Devedora, com relação aos quais a Emissora não poderá ser responsabilizada ("**Encargos Moratórios**");

(xvii) *Forma e Comprovação de Titularidade*: os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato expedido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3, e/ou o extrato da conta de depósito dos CRI a ser fornecido pelo Escriturador aos Titulares dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3;

(xviii) *Repactuação Programada dos CRI*: não haverá repactuação programada dos CRI;

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

(xix) *Locais de Pagamento*: os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados na B3, em qualquer Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, ou de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, a Emissora deixará, na Conta do Patrimônio Separado, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da respectiva data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora;

(xx) *Atraso no Recebimento dos Pagamentos*: sem prejuízo no disposto no item (xxi) abaixo, 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, 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, observado o disposto no item (xvi) acima;

(xxi) *Prorrogação dos Prazos*: considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista neste Termo de Securitização até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos;

(xxii) *Pagamentos*: os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, observado o disposto na Cláusula 5 abaixo;

(xxiii) *Ordem de Alocação dos Pagamentos*: caso, em qualquer data, o valor recebido pela Emissora a título de pagamento dos Créditos Imobiliários não seja suficiente para quitação integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, tais valores serão alocados observada a seguinte ordem de preferência: (a) despesas do Patrimônio Separado, incorridas e não pagas até a data de pagamento mensal, 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 dos advogados da Emissora contratado às expensas do Patrimônio Separado, (b) eventuais Encargos Moratórios, (c) Remuneração dos CRI vencida, (d) Remuneração dos CRI, e (e) amortização Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI;

(xxiv) *Tributos*: nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora será responsável pelo custo de todos os tributos (inclusive na fonte), incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso previstos na Escritura de Emissão, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre tais pagamentos, para que a Securitizadora

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

sempre receba o valor programado líquido de Tributos ou qualquer retenção, inclusive após eventual cessão, endosso ou qualquer outra forma de transferência das Debêntures. Do mesmo modo, quaisquer transferências realizadas pela Emissora aos Titulares de CRI serão realizadas líquidas de tributos ("**Tributos**"). Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos na Escritura de Emissão e/ou no Termo de Securitização, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos previstos na Escritura de Emissão e/ou no Termo de Securitização, a Devedora e/ou a Fiadora serão responsáveis pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos ("**Alteração Tributária**"). Nesta situação, a responsabilidade da Devedora e/ou da Fiadora pelo acréscimo decorrente da Alteração Tributária, irá perdurar até a realização da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, e consequentemente dos CRI, com fundamento em Alteração Tributária, observado o disposto na Cláusula 5.2.2, abaixo.

(xxv) *Garantias*: não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI. Por sua vez, as Debêntures contam com a Fiança, conforme descrita na Cláusula 5 abaixo;

(xxvi) *Coobrigação da Emissora*: não haverá coobrigação da Emissora para o pagamento dos CRI;

(xxvii) *Código ISIN dos CRI*: BRAPCSCRICE8;

(xxviii) *Classificação de Risco dos CRI*: A Emissora, às expensas da Devedora, contratou a Agência de Classificação de Risco para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão, devendo ser atualizada trimestralmente a partir da Data de Emissão dos CRI durante toda a vigência dos CRI, tendo como base a data de elaboração do primeiro relatório definitivo, sendo que a Agência de Classificação de Risco atribuiu o rating preliminar "AA(exp)sf(bra)" aos CRI, sendo certo que o serviço não será interrompido na vigência dos CRI, a despeito da destinação da Oferta a Investidores Qualificados e do disposto no artigo 33 §10, da Resolução CVM 60. A Emissora deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRI: (a) manter contratada, as expensas da Devedora a Agência de Classificação de Risco para ampla divulgação e atualização trimestral da classificação de risco dos CRI, e (b) divulgar trimestralmente e permitir que a Agência de Classificação de Risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco, tudo nos termos do Código ANBIMA. A Emissora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página https://truesecuritizadora.com.br/emissoes/ (neste website clicar em "Selecione a pesquisa" e selecionar a opção "Por ISIN" e no campo "Pesquisar" incluir o número "BRAPCSCRICE8". Clicar em "VER+" e na caixa

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

de seleção “Documentos da Operação” e clicar sobre o nome do relatório de rating mais recente) nos termos da legislação e regulamentação aplicável; e

(xxix) *Classificação ANBIMA dos CRI:* nos termos do artigo 4º das “Regras e Procedimentos ANBIMA do Código de Ofertas Públicas – Classificação de CRI e CRA”, atualmente vigente, conforme emitido pela ANBIMA, os CRI são classificados como “Corporativo”, “Concentrados”, “Shoppings e Lojas” e de “Valor Mobiliário Representativo de Dívida”.

(xxx) *Condições Precedentes:* A Emissora pagará a Devedora, pela aquisição dos Créditos Imobiliários, o valor nominal unitário das Debêntures, por Debêntures integralizada, desde que cumpridas as seguintes condições precedentes:

(a) obtenção de registro da Escritura de Emissão de Debêntures perante à JUCEMA e aos RTDs;

(b) obtenção do registro dos Atos Societários perante a JUCEMA, bem como a publicação dos Atos Societários no Jornal Pequeno;

(c) emissão, subscrição e integralização da totalidade dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização; e

(d) cumprimento integral das Condições Precedentes previstas no Contrato de Distribuição.

3.3 Destinação dos Recursos

3.3.1 *Destinação dos Recursos pela Emissora:* O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores será utilizado pela Emissora, em sua integralidade, após descontado o montante necessário para a composição do Fundo de Despesas e eventuais pagamento das Despesas *Flat* incorridas no início da operação, para pagamento do Valor da Integralização das Debêntures.

3.3.2 *Destinação dos Recursos pela Devedora:* Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures ou do resgate antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, os recursos líquidos obtidos e captados pela Devedora com a Emissão das Debêntures serão destinados, integral e exclusivamente, pela Devedora (i) para reembolso de gastos, custos e despesas, de natureza imobiliária e predeterminadas, incorridos pela Devedora anteriormente à emissão das Debêntures, observado o limite de 24 (vinte e quatro) meses que antecederem o Anúncio de Encerramento da Oferta dos CRI (“**Reembolso**”) diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma de unidades de negócios localizadas nos imóveis descritos na Tabela 4 do Anexo VII deste Termo de Securitização (“**Empreendimentos**”) e/ou (ii) para pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos, de natureza imobiliária, diretamente atinentes à aquisição de terrenos e/ou imóveis e obras para o desenvolvimento, implementação e construção de imóveis em que serão implementadas novas lojas e centros de distribuição conforme descritos na tabela 1 do Anexo VII deste Termo de Securitização (“**Empreendimentos Futuros**” e, em conjunto com Empreendimentos “**Empreendimentos Lastro**”).

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

3.3.3 Os recursos serão destinados conforme a Cláusula 3.3.2 até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a presente Emissão, o que ocorrer primeiro, sendo certo que, ocorrendo resgate antecipado dos CRI ou vencimento antecipado das Debêntures, as obrigações da Devedora e as obrigações do Agente Fiduciário dos CRI referentes a destinação dos recursos perdurarão até a Data de Vencimento dos CRI ou até a destinação da totalidade dos recursos ser efetivada, o que ocorrer primeiro.

3.3.4 Os Empreendimentos e os gastos, custos e despesas referentes aos Empreendimentos ("**Custo e Despesas Reembolso**") encontram-se devidamente descritos na Tabela 2 do Anexo VII ao presente Termo de Securitização, com (i) identificação dos valores envolvidos; (ii) detalhamento dos Custos e Despesas Reembolso; (iii) especificação individualizada dos Empreendimentos, vinculados aos Custos e Despesas Reembolso; e (iv) a indicação do Cartório de Registro de Imóveis em que os Empreendimentos Lastro estão registrados e suas respectivas matrículas. Adicionalmente, os Custos e Despesas Reembolso foram incorridos em prazo inferior a 24 (vinte e quatro) meses de antecedência com relação à data do Anúncio de Encerramento da oferta pública dos CRI, conforme verificado pelo Agente Fiduciário dos CRI.

3.3.5 A Devedora declara que os recursos a serem destinados aos Empreendimentos Futuros serão integralmente utilizados pela Devedora, nas porcentagens indicadas nas tabelas do Anexo VII. A porcentagem destinada a cada Empreendimento Futuro, conforme descrita na tabela do Anexo VII, poderá ser alterada a qualquer tempo (permanecendo a totalidade dos recursos investida nos Empreendimentos Futuro) caso o cronograma de obras ou a necessidade de caixa de cada um dos Empreendimentos Futuros seja alterado após a integralização dos CRI, independentemente da anuência prévia da Emissora ou dos Titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento ao Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de Debêntures, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Futuro.

3.3.6 Segundo declaração pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures os Custos e Despesas Reembolso não foram objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Devedora, conforme previsto na Tabela 4 do Anexo VII deste Termo de Securitização.

3.3.7 Os Custos e Despesas Reembolso foram integralmente utilizados pela Devedora nas porcentagens indicadas na Tabela 3 do Anexo VII deste Termo de Securitização.

3.3.8 Com relação ao cronograma constante Tabela 3 do Anexo VII, tal cronograma é meramente indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo, desde que, em observância ao disposto na Cláusula 3.3.5 acima, as porcentagens destinadas a cada Empreendimento Futuro, conforme descritas na tabela do Anexo VII deste Termo de Securitização não sejam alteradas (i) não será necessário notificar a Emissora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco aditar a Escritura de Emissão de Debêntures ou este Termo de

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

Securitização e (ii) não implicará em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures ou em resgate antecipado dos CRI.

3.3.9 A Devedora declarou, na Escritura de Emissão de Debêntures, ter encaminhado ao Agente Fiduciário dos CRI notas fiscais, faturas e outros documentos que comprovam os desembolsos realizados e justificam os reembolsos de gastos e despesas de natureza imobiliária em relação aos Empreendimentos. Com base em referida documentação, o Agente Fiduciário dos CRI verificou, em data anterior à data de assinatura deste Termo de Securitização, os documentos encaminhados para comprovar os valores da emissão das Debêntures destinados para o Reembolso, comprovando o total de R$ 424.201.529,40 (quatrocentos e vinte e quatro milhões, duzentos e um mil, quinhentos e vinte e nove reais e quarenta centavos).

3.3.10 A Devedora poderá, a qualquer tempo até a Data de Vencimento dos CRI, inserir novos imóveis dentre aqueles identificados como Empreendimentos Lastro, para que sejam também objeto de destinação de recursos, além daqueles inicialmente previstos no Anexo VII deste Termo de Securitização, mediante prévia anuência da Emissora, conforme decisão dos Titulares de CRI reunidos em de Titulares de CRI, observadas as regras de convocação e instalação previstas na Cláusula 17 abaixo. Caso proposta pela Devedora, tal inserção será aprovada por Titulares de CRI em Assembleia Geral de Titulares dos CRI que representem (i) em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) da totalidade dos CRI em Circulação; e (ii) em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) dos CRI presentes, desde que representem, pelo menos, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação.

3.3.11 A inserção de novos Empreendimentos Lastro, nos termos da Cláusula 3.3.10 acima, (i) deverá ser solicitada à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação pela Devedora nesse sentido; (ii) após o recebimento da referida comunicação, a Emissora deverá convocar Assembleia Geral de Titulares dos CRI em até (5 cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível; e (iii) caso aprovada em Assembleia Geral de Titulares dos CRI na forma da Cláusula 3.3.10 acima, a mesma deverá ser refletida por meio de aditamento a Escritura de Emissão de Debêntures e ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da Assembleia Geral de Titulares dos CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.

3.3.12 A Devedora encaminhará para a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI (i) em até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada semestre social; (ii) até que os recursos sejam utilizados na integralidade, caso ocorra antes da Data de Vencimento dos CRI ou, ainda; (iii) se assim for necessário para cumprir com a solicitação realizada, sempre que solicitado pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Emissora, após questionamento de qualquer um dos órgãos reguladores e/ou fiscalizadores, em até 30 (trinta) dias contados de referida solicitação ou no prazo estabelecido por estes, o que for menor, (a) relatório financeiro ("**Relatório de Verificação**") informando o valor total destinado a cada Empreendimento Lastro durante o semestre

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

imediatamente anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação; e (b) os respectivos documentos comprobatórios, conforme cada caso, da destinação dos recursos para os Empreendimentos Lastro (cronograma físico financeiro, termo de quitação, contrato de compra e venda e/ou notas fiscais, notas de débito e faturas, por exemplo) da destinação dos recursos para os Empreendimentos Lastro, bem como outros documentos do gênero que a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI julgarem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capazes de comprovar a origem e a existência do direito creditório e da correspondente operação que o lastreia ("**Documentos Comprobatórios**").

3.3.13 O Agente Fiduciário dos CRI se compromete a envidar seus melhores esforços para obter, junto à Devedora, o Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios, a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos recebidos pela Devedora em decorrência das Debêntures, sendo que, caso a Devedora não entregue o Relatório de Verificação nos termos e condições previstos neste Termo de Securitização, a Devedora incorrerá em inadimplemento de obrigação não pecuniária, cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Emissora tomar todas as medidas cabíveis nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Termo de Securitização.

3.3.14 Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos demais documentos previstos na Cláusula 3.3.12 acima, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, o cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidas pela Devedora na forma acima prevista.

3.3.15 Não obstante o disposto nas Cláusulas acima, o montante dos recursos líquidos obtidos com a Opção de Lote Adicional será destinado integralmente na forma prevista nesta Cláusula 3.

(i) Caso após a consulta aos Investidores, por meio do Procedimento de *Bookbuilding*, a Opção de Lote Adicional não seja exercida, as tabelas do Anexo VII, contendo a porcentagem destinada a cada Empreendimento Futuro, bem como o cronograma de utilização de recursos, serão alteradas para refletir o volume final da Emissão, por meio de aditamento à Escritura de Emissão e a este Termo de Securitização.

3.3.16 A Devedora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures, nos termos desta Cláusula 3.3.

3.3.17 O Agente Fiduciário dos CRI, poderá indicar terceiros, às expensas do Patrimônio Separado, mediante solicitação por escrito com, no mínimo, 10 (dez) dias de antecedência à Devedora, para visitar os Empreendimentos Lastro durante o horário comercial para verificar quaisquer informações referentes aos Relatórios de Verificação e demais documentos apresentados.

3.4 Vinculação dos Pagamentos

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

3.4.1 Os Créditos do Patrimônio Separado, conforme aplicável, e todos e quaisquer recursos a eles relativos serão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com este Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Devedora e/ou da Emissora até a data de resgate dos CRI, exceto pelos eventuais tributos sobre eles aplicáveis, e pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Neste sentido, os Créditos do Patrimônio Separado, conforme aplicável:

(i) constituirão, no âmbito do presente Termo de Securitização, Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;

(ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora no Patrimônio Separado até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

(iii) destinam-se exclusivamente, em sua integralidade, ao pagamento do Valor da Integralização das Debêntures e dos valores devidos aos Titulares dos CRI;

(iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, não podendo ser utilizados na prestação de garantias, nem ser excutidos por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam observados os fatores de risco previstos nos Prospectos; e

(v) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados, conforme previsto neste Termo de Securitização.

4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS CRI, REMUNERAÇÃO DOS CRI E PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI

4.1 Atualização Monetária dos CRI

4.1.1 O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será objeto de atualização monetária mensal pela variação acumulada do IPCA, a partir da primeira Data de Integralização, inclusive, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento ("**Atualização Monetária dos CRI**"), sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso ("**Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI**") de acordo com a seguinte fórmula:

$$VN_a = VN_e \times C$$

onde:

VN_a = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

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

C = Fator das variações mensais dos números-índice utilizados, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

k = número de ordem de NI_k, variando de 1 até n*;*

n = número total de números-índice considerados na atualização, sendo “n” um número inteiro;

NIk = valor do número-índice do IPCA do mês imediatamente anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário dos CRI. Após a respectiva Data de Aniversário, o "NI_k" corresponderá ao valor do número-índice do IPCA do mês de atualização. Por exemplo, para a primeira Data de Aniversário, que será no dia 15 de agosto de 2022, será utilizado o número-índice relativo ao mês de julho de 2022, divulgado em agosto de 2022;

NI_{k-1}= valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês “k”;

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, o que ocorrer por último (inclusive) e a data de cálculo da atualização exclusive, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do preço, sendo "dup" um número inteiro; e

dut = número de Dias Úteis contidos entre a última e próxima Data de Aniversário, sendo "dut" um número inteiro. Para primeira data de atualização o “dut” será igual a 21 (vinte e um) Dias Úteis.

Sendo que:

(i) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;

(ii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de qualquer formalidade;

(iii) considera-se como "**Data de Aniversário**" todo dia 15 (quinze) de cada mês ou o Dia Útil subsequente, caso dia 15 (quinze) não seja um Dia Útil;

(iv) o fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

(v) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento; e

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

(vi) os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente, apropriando o “pro rata” do último Dia Útil anterior.

4.2 Indisponibilidade do IPCA

4.2.1 Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas neste Termo de Securitização, o IPCA não estiver disponível, será utilizado, para apuração da Atualização Monetária dos CRI em sua substituição, o percentual correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora, a Emissora e os Titulares dos CRI, quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

4.2.2 Caso seja utilizado o último IPCA divulgado para fins de cálculo da Atualização Monetária dos Debêntures, o mesmo será aplicado para no cálculo da atualização monetária dos CRI, conforme descrito na Cláusula 4.1.1 acima, mesmo que a divulgação do NIk ocorra entre os dois eventos, sendo que não será devida nenhuma compensação entre a Devedora e os Titulares de CRI neste caso e quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

4.2.3 Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do IPCA às Debêntures ou aos CRI, por proibição legal ou judicial, será utilizada, em sua substituição o seu substituto legal. Na hipótese de (i) não haver um substituto legal para o IPCA; ou (ii) havendo um substituto legal para o IPCA, na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para o IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para o IPCA às Debêntures ou aos CRI por proibição legal ou judicial, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de extinção do substituto legal do IPCA ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia de Titulares dos CRI para deliberar, em comum acordo com a Devedora e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de Atualização Monetária das Debêntures e dos CRI a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época. Até a deliberação desse novo parâmetro para o cálculo da Atualização Monetária das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, quando do cálculo da Atualização Monetária dos CRI e/ou de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas neste Termo de Securitização, conforme o caso, será utilizada a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora, a Emissora e os Titulares dos CRI quando da deliberação do novo parâmetro da Atualização Monetária das Debêntures e, consequentemente, dos CRI.

4.2.4 Caso o IPCA ou o substituto legal para o IPCA, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia Geral de Titulares dos CRI prevista acima, ressalvada a hipótese de sua inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida assembleia geral não será realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas neste Termo de Securitização, conforme o caso.

4.2.5 Caso, na Assembleia Geral de Titulares dos CRI prevista na Cláusula 4.2.3 acima, não haja acordo sobre a nova Atualização Monetária dos CRI ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures, com seu consequente cancelamento e resgate dos CRI, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da Assembleia de Titulares dos CRI prevista acima, ou da data em que a referida assembleia deveria ter ocorrido, ou na Data de Vencimento dos CRI, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI aplicável, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstos neste Termo de Securitização, será utilizado, para o cálculo, o último IPCA divulgado oficialmente.

4.3 Remuneração dos CRI

4.3.1 A partir da Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado à maior taxa entre (i) 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida exponencialmente da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA + com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2028, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* ou (ii) 5,95% (cinco inteiros e noventa e cinco centésimos por cento) ao ano, base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração**") calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos CRI será calculada conforme fórmula abaixo:

$$J_i = VNa \times (FatorJuros - 1)$$

onde:

J_i = valor unitário da Remuneração dos CRI devida no final do i-ésimo Período de Capitalização dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

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

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

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

$$FatorJuros = \left\{ \left[(taxa + 1)^{\frac{DP}{252}} \right] \right\}$$

onde:

taxa = a ser definido conforme o Procedimento de *Bookbuilding*, em qualquer caso limitado à maior taxa entre os itens (i) e (ii) da Cláusula 4.3.1 acima, na forma de percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais; e

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data do Pagamento de Remuneração dos CRI (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "DP" um número inteiro.

4.4 Pagamento da Remuneração dos CRI

4.4.1 Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI ou do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos neste Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI será paga nas datas de pagamento indicadas Tabela do Anexo III ao presente Termo de Securitização (cada uma, uma "**Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI**"), ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de agosto de 2022 e o último, na Data de Vencimento dos CRI.

5 RESGATE ANTECIPADO DOS CRI E OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO DOS CRI DECORRENTES DO RESGATE ANTECIPADO DAS DEBÊNTURES

5.1 Resgate Antecipado dos CRI

5.1.1 Nos termos da Cláusula 7.20 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, a partir de 15 de julho de 2029 (inclusive) observados os termos e condições estabelecidos a seguir, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Emissora e, consequentemente, dos Titulares dos CRI, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures e desde que os receba os recursos da Devedora, sendo vedado o resgate parcial ("**Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures**") observados os termos e condições estabelecidos nas Cláusulas 7.20.1 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures.

5.1.2 Ocorrendo o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos mesmos termos do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures ("**Resgate Antecipado dos CRI**").

5.1.3 O Resgate Antecipado dos CRI somente poderá ocorrer mediante publicação de comunicação de Resgate Antecipado Facultativo dos CRI ou por meio do envio de tal comunicação de forma individual aos Titulares de CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares de CRI com base nas informações de endereço de e-mail fornecidas pela B3 e/ou pelo Escriturador dos CRI, nos termos da Cláusula acima, com antecedência mínima de 15 (quinze) Dias Úteis e máxima de 30 (trinta) dias da data do Resgate Antecipado dos CRI, em que deverá constar: (i) a data do Resgate Antecipado dos CRI; (ii) menção a fórmula de cálculo e o valor estimado do Resgate

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

Antecipado dos CRI; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado dos CRI ("**Comunicação de Resgate Antecipado dos CRI**").

5.1.4 O valor a ser pago pela Emissora em relação a cada um dos CRI, no âmbito do Resgate Antecipado dos CRI, será equivalente ao valor indicado no item (i) ou no item (ii) abaixo, o que for maior:

(i) Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido (a) da Remuneração dos CRI, conforme o caso, calculados *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior (inclusive) até a data do efetivo Resgate Antecipado dos CRI (exclusive); (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer obrigações pecuniárias referentes aos CRI a serem resgatados; ou

(ii) valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, acrescido (a) da Remuneração dos CRI, conforme o caso, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B) com *duration* mais próxima a *duration* remanescente dos CRI, conforme o caso, na data do Resgate Antecipado dos CRI, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado dos CRI, calculado conforme cláusula abaixo, e (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer obrigações pecuniárias referentes aos CRI a serem resgatados:

$$VP = \left[\sum_{k=1}^{n}\left(\frac{VNEk}{FVPk} \times C\right)\right]$$

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento dos CRI;

C = fator C acumulado até a data do Resgate Antecipado dos CRI, conforme definido na Cláusula 5.1.

VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores futuros devidos dos CRI, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração dos CRI e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, referenciado à primeira Data de Integralização;

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

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

$$FVPk = [(1 + TESOUROIPCA)^{\frac{nk}{252}}]$$

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

TESOUROIPCA = taxa interna de retorno da NTN-B, com *duration* mais próxima a *duration* remanescente dos CRI na data do Resgate Antecipado dos CRI;

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado dos CRI e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda;

5.1.5 Os CRI objeto do Resgate Antecipado Facultativo dos CRI serão obrigatoriamente cancelados.

5.1.6 A data para realização de qualquer Resgate Antecipado dos CRI deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

5.1.7 Não será admitido o resgate antecipado parcial dos CRI.

5.1.8 O Resgate Antecipado dos CRI deverá ser comunicado à B3, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação por meio do envio de correspondência neste sentido, informando a respectiva data do Resgate Antecipado dos CRI.

5.2 Oferta de Resgate Antecipado dos CRI

5.2.1 Nos termos da Cláusula 7.21 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, a qualquer momento, a partir da Data de Emissão dos CRI, incluindo na ocorrência de uma Alteração Tributária, a seu exclusivo critério, realizar uma oferta facultativa de resgate antecipado endereçada à totalidade das Debêntures, mediante o envio de um comunicado de oferta de resgate antecipado, com o consequente endereçamento à totalidade dos CRI, observados os termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures ("**Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures**").

5.2.2 A Emissora deverá, na ocorrência da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, realizar oferta de resgate antecipado da totalidade dos CRI, mediante publicação do Comunicado da Oferta Resgate Antecipado ou por meio do envio de tal Comunicado da Oferta Resgate Antecipado de forma individual aos Titulares de CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares de CRI com base nas informações de endereço de e-mail fornecidas pela B3 e/ou pelo Escriturador dos CRI, sendo assegurado, a todos, igualdade de condições para aceitar o resgate dos CRI por eles detidos, observados os termos e condições abaixo descritos ("**Oferta de Resgate Antecipado dos CRI**"):

(i) o valor a ser pago em relação a cada uma das Debêntures, e consequentemente dos CRI, indicadas por seus respectivos titulares em adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI corresponderá ao Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, acrescido (a) da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; (b) de prêmio de resgate antecipado, se o caso, a ser oferecido aos Titulares dos CRI, a exclusivo critério da Devedora, que não

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

poderá ser negativo; e (c) dos Encargos Moratórios, se o caso ("**Valor da Oferta de Resgate**");

(ii) a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI ocorrerá mediante divulgação de aviso aos Titulares dos CRI, às expensas da Devedora, nos termos da Cláusula 20 abaixo, em ambos os casos, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, ao Banco Liquidante da Emissão, à B3 e ao Escriturador, com ao menos 30 (trinta) Dias Úteis de antecedência da data definida para a realização da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, descrevendo os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, incluindo: (a) o Valor da Oferta de Resgate; (b) a forma de manifestação, pelos Titulares do CRI para adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI; (c) o prazo de adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI ("**Prazo de Adesão**"); (d) a data efetiva para o resgate antecipado e o pagamento dos CRI; e (e) demais informações necessárias para a tomada de decisão pelos titulares de CRI e à operacionalização do resgate antecipado das Debêntures no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado ("**Comunicado da Oferta Resgate Antecipado**");

(iii) em caso de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI decorrente de Alteração Tributária, a comunicação mencionada no item (ii) acima deverá incluir a descrição pormenorizada do fundamento para pagamento do tributo em questão;

(iv) após a publicação dos termos da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, os Titulares de CRI que optarem pela adesão à referida Oferta de Resgate Antecipado dos CRI terão que se manifestar à Emissora no prazo e forma dispostos no Comunicado da Oferta Resgate Antecipado, o qual ocorrerá em uma única data para todos os CRI objeto da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, observado que a Emissora somente poderá resgatar antecipadamente a quantidade de CRI que tenha sido indicada por seus respectivos titulares em adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, de forma que, caso não tenha ocorrido a adesão da totalidade dos Titulares de CRI, a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI resultará no resgate antecipado parcial dos CRI;

(v) exceto em caso de uma Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI decorrente de Alteração Tributária, a Emissora poderá condicionar a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI à adesão por um percentual mínimo de CRI, desde que a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI seja endereçada a todos os Titulares dos CRI. Tal percentual deverá estar estipulado na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI;

(vi) a Devedora deverá (a) dentro de até 2 (dois) Dias Úteis após o término do Prazo de Adesão, confirmar à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI a realização ou não do resgate antecipado, conforme os critérios estabelecidos no Comunicado de Oferta Resgate Antecipado, exceto no caso de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI por Alteração Tributária, em que

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

não há a possibilidade de estabelecimento de percentual mínimo para resgate;

(vii) caso a Devedora confirme a intenção de realizar o resgate antecipado das Debêntures correspondentes aos CRI que manifestaram a intenção de aderir à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, a Devedora realizará o resgate antecipado das Debêntures em questão e, por sua vez, a Emissora realizará o resgate antecipado dos CRI que tiverem aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares dos CRI os quais desde já autorizam a Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI e a B3 a realizar os procedimentos necessários a efetivação do resgate antecipado dos CRI independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia;

(viii) a Emissora deverá, com antecedência, mínima, de 3 (três) Dias Úteis da data do efetivo resgate, comunicar ao Escriturador, ao Banco Liquidante e à B3 sobre a realização da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI; e

(ix) os CRI resgatados antecipadamente na forma desta Cláusula serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

5.2.3 Os Titulares de CRI que decidirem aderir à Oferta de Resgate Antecipado deverão manifestar a sua adesão diretamente à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI, mediante envio de e-mail para operacoes@truesecuritizadora.com.br, middle@truesecuritizadora.com.br e para af.assembleias@oliveiratrust.com.br, conforme modelo de resposta constante no Anexo X deste Termo de Securitização, que deve estar devidamente assinado pelo respectivo Titular de CRI, e acompanhado dos seguintes documentos: **(i)** cópia do RG e CPF, se pessoa física, ou do cartão CNPJ e dos documentos societários de representação, se pessoa jurídica; **(ii)** documento que comprove a titularidade do CRI (e.g. extrato de posição de custódia); e **(iii)** contato do custodiante. Cada Titular de CRI poderá aderir à Oferta de Resgate Antecipado para apenas parte dos CRI de sua titularidade, devendo indicar na respectiva resposta à Oferta de Resgate Antecipado, a quantidade de CRI de sua titularidade que será objeto de resgate.

5.2.4 Findo o prazo para manifestação à Oferta de Resgate Antecipado, a Emissora consolidará as manifestações recebidas e comunicará ao Agente Fiduciário dos CRI e à Devedora, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do resgate antecipado dos CRI: (i) a quantidade dos CRI que aderiu à Oferta de Resgate Antecipado; (ii) a quantidade dos CRI que não aderiu Oferta de Resgate Antecipado; (iii) a quantidade dos CRI que não se manifestou acerca da Oferta de Resgate Antecipado, incluindo aqueles que se manifestaram após o prazo para manifestação da Oferta de Resgate Antecipado; e (iv) o valor necessário para realização do resgate antecipado dos CRI que aderiram à Oferta de Resgate Antecipado.

5.2.5 Observado o prazo para manifestação dos Titulares de CRI sobre sua eventual adesão à Oferta de Resgate Antecipado, a Emissora deverá, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do resgate antecipado dos CRI, comunicar à B3, por meio do envio de correspondência neste sentido, a data do

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

resgate antecipado dos CRI. O resgate antecipado dos CRI, caso ocorra, seguirá os procedimentos operacionais da B3, sendo todos os procedimentos de aceitação, validação dos investidores realizado fora do âmbito da B3.

5.2.6 A obrigação do acréscimo de novos tributos que decorra de eventual Alteração Tributária, conforme prevista na Cláusula 3.2.1(xxiv) acima, se encerrará com a realização da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI e o resgate antecipado dos CRI que tiverem aderido à referida oferta, promovida em decorrência desta eventual Alteração Tributária

5.2.7 As despesas relacionadas à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI serão arcadas pela Devedora, o que inclui as despesas de comunicação e resgate dos CRI.

5.2.8 Não será admitida a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI que não seja oferecida à totalidade dos CRI.

6 GARANTIA

6.1 Garantias dos CRI

6.1.1 Os CRI, e, portanto, o Patrimônio Separado dos CRI, não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora.

6.2 Garantia Fidejussória das Debêntures

6.2.1 Em garantia do fiel e exato cumprimento de todas as obrigações e pelo pagamento integral de todos e quaisquer valores devidos à Emissora em relação à dívida representada pelas Debêntures, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento integral do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, da Remuneração das Debêntures, dos encargos moratórios, multas, penalidades, despesas e custas devidos pela Devedora, nos termos das Debêntures e da Escritura de Emissão de Debêntures, remuneração e eventuais despesas, bem como, quando houver, gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações judiciais ou medidas extrajudiciais propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI em benefício da Emissora, desde que, em quaisquer dos casos, as pertinentes despesas sejam devidamente comprovadas, a Fiadora presta fiança em favor da Emissora, obrigando-se solidariamente junto à Devedora como principal pagadora de todos os valores devidos pela Devedora no âmbito da Emissão das Debêntures, da Escritura de Emissão de Debêntures e da Oferta, na forma do artigo 275 e seguintes, bem como do artigo 818 e seguintes da do Código Civil ("**Fiança**") nos termos descritos na Escritura de Emissão de Debêntures.

7 PAGAMENTOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

7.1 Pagamentos

7.1.1 Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado. Conforme definido neste Termo de Securitização e na Escritura de Emissão de Debêntures, quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários, ao cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, nos termos, deste Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures,

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

serão depositados nas datas, em que forem devidos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures. Caso a Emissora não recepcione os recursos na Conta do Patrimônio Separado até a respectiva data, esta não será capaz de operacionalizar, via Banco Liquidante e Escriturador, o pagamento dos recursos devidos aos Titulares dos CRI, devidos por força deste Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora estará isenta de quaisquer penalidades e descumprimento de obrigações a ela imputadas e a Devedora será responsabilizada pelo não cumprimento destas obrigações pecuniárias.

8 FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

8.1 Procedimento de Distribuição

8.1.1 Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o regime misto de garantia firme e melhores esforços de colocação, nos termos deste Termo de Securitização, do Contrato de Distribuição, da Instrução CVM 400, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

8.1.2 A garantia firme de colocação dos CRI será prestada pelos Coordenadores com relação ao volume correspondente a 800.000 (oitocentos mil) CRI, no valor de R$ 800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais) e somente será exercida desde que cumpridas todas as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição e demais requisitos estabelecidos neste Termo de Securitização, a serem verificadas anteriormente à concessão do registro da Oferta pela CVM, sendo certo que, diante da não verificação das condições precedentes, ou em não sendo concedida a dispensa para cumprimento das condições precedentes, a garantia firme deixará de existir, o que será considerado como modificação da Oferta, caso ocorrido após a divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos do artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400, o que acarretará em todas as consequências previstas no item "Modificação da Oferta" do plano de distribuição dos CRI.

8.1.3 O exercício pelos Coordenadores da garantia firme de colocação dos CRI está condicionado ao atendimento integral das condições precedentes e demais requisitos estabelecidos no Contrato de Distribuição.

8.1.4 O Coordenador Líder, por sua vez, e sem prejuízo de suas obrigações regulamentares, poderá designar o BB Banco de Investimento S.A. instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, nº 105, 37º andar, Centro, CEP 20031-923, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.933.830/0001-30, como responsável, para os devidos fins e efeitos, pelo cumprimento da garantia firme assumida pelo Coordenador Líder, desde que cumpridas as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Operação.

8.1.5 O Itaú BBA, por sua vez, e sem prejuízo de suas obrigações regulamentares, poderá designar o Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/4816-09 ("**Itaú**

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

Unibanco"), como responsável, para os devidos fins e efeitos, pelo cumprimento da garantia firme assumida pelo Itapu BBA, desde que cumpridas as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Operação.

8.1.6 A distribuição pública dos CRI oriundos de eventual exercício da Opção de Lote Adicional, no montante de até 160.000 (cento e sessenta mil) CRI, no valor de R$ 160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais) será conduzida pelos Coordenadores sob regime de melhores esforços de colocação.

8.1.7 O Público-Alvo da Oferta é composto pelos Investidores.

8.1.8 A Oferta terá início após: (i) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (ii) a disponibilização do anúncio de início de distribuição dos CRI, nos termos dos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400; e (iii) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores.

8.1.9 O prazo máximo para colocação dos CRI é de 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos da Instrução CVM 400 e da Resolução CVM 60, ou até a data e divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

8.1.10 Em atendimento ao artigo 56 e do item 11 do Anexo II da Instrução CVM 400, ao artigo 2º, inciso IX, e item VIII do Artigo 2º, do Suplemento A da Resolução CVM 60, é apresentada, substancialmente na forma dos Anexos IV, e Anexo IX ao presente Termo de Securitização, a declaração assinada da Emissora para instituição do regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e para declaração do dever de diligência da Emissora e do Coordenador Líder.

8.2 Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento

8.2.1 Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento dos potenciais investidores nos CRI, organizado pelos Coordenadores, nos termos do artigo 23, parágrafos 1º e 2º, e do artigo 44 e 45 da ICVM 400, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos para definição (i) da taxa final da remuneração dos CRI e, consequentemente, da Remuneração das Debêntures, observado o limite previsto na Cláusula 4.3.1 acima; e (ii) do volume final da emissão dos CRI e, consequentemente, da quantidade e volume finais das Debêntures a serem emitidas, considerando a eventual emissão de CRI em razão do exercício parcial ou total da Opção de Lote Adicional ("***Procedimento de Bookbuilding***"). O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento a este Termo de Securitização, anteriormente à Primeira Data de Integralização sem necessidade de nova aprovação societária pela Devedora, de realização de Assembleia de Titulares dos CRI ou de qualquer deliberação pela Emissora e/ou pela Fiadora, observadas as formalidades previstas neste Termo de Securitização, na Escritura de Emissão de Debêntures e na Escritura de Emissão de CCI.

8.3 Agência de Classificação de Risco

8.3.1 A Emissão foi submetida à apreciação da Agência de Classificação de Risco. A Agência de Classificação de Risco será responsável pela classificação inicial e

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

atualização trimestral dos relatórios de classificação de risco dos CRI, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido durante a vigência dos CRI, de modo a atender o disposto no artigo 33, §10, da Resolução CVM 60. A Emissora neste ato se obriga a encaminhar à CVM e ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 10 (dez) Dias Úteis do seu recebimento, o relatório de classificação de risco atualizado, além de se comprometer a colocar os respectivos relatórios à disposição do Agente Fiduciário dos CRI, da B3 e dos Titulares dos CRI, em seu site (https://truesecuritizadora.com.br/emissoes/ (neste website clicar em "Selecione a pesquisa" e selecionar a opção "Por ISIN" e no campo "Pesquisar" incluir o número "BRAPCSCRICE8". Clicar em "VER+" e na caixa de seleção "Documentos da Operação") no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento, dessa forma, dar ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada, nos termos da legislação e regulamentação aplicável.

8.3.2 A Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída por qualquer uma das seguintes empresas, a qualquer tempo e a critério da Emissora, sem necessidade de Assembleia Geral de Titulares do CRI: (i) Moody's América Latina Ltda, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.101.919/0001-05; e (ii) Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.295.585/0001-40.

8.3.3 A Agência de Classificação de Risco fará jus a seguinte remuneração (i) uma parcela única no valor de R$ 126.500,00); e (ii) parcelas anuais de R$ 85.000,00 para fins de monitoramento do rating, sendo o primeiro ano R$ 35.000,00 sendo certo que o valor de acompanhamento será corrigido anualmente pelo IPC-Fipe (Índice de Preços ao Consumidor – Fipe).

9 FORMADOR DE MERCADO

9.1 A Devedora contratou o Formador de Mercado para atuar no âmbito da Oferta, por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda dos CRI, observados os seus limites de atuação previstos no Contrato de Formador de Mercado, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme (i) as disposições da Instrução CVM 384 (ii) o Manual de Normas para o Formador de Mercado; (iii) do Comunicado CETIP nº 111; (iv) o Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3, com a finalidade de fomentar a liquidez dos CRI no mercado secundário. Até 10% (dez por cento) dos CRI, equivalente a até 80.000 (oitenta mil) CRI, destinadas à Oferta será preferencialmente destinado à colocação do Formador de Mercado, a fim de lhe possibilitar a atuação como formador de mercado (*market maker*) dos CRI.

9.1.1 O Formador de Mercado deverá efetuar diariamente ofertas de compra e venda no mercado secundário necessárias para a prática das atividades de formador de mercado em valor total não inferior a R$ 100.000,00 (cem mil reais) na compra e na venda, em ambiente de negociação secundária administrado e operacionalizado pela B3, em condições normais de mercado, com exposição diária das ofertas de compra ou venda mínima de 4 (quatro) horas, observando-se os termos do Contrato de Formador de Mercado.

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

9.2 *Hipóteses de Substituição do Formador de Mercado:* O Formador de Mercado poderá ser substituído, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, e independentemente de prévia notificação judicial ou extrajudicial, (i) se o Formador de Mercado infringir alguma das cláusulas ou condições estipuladas no Contrato de Formador de Mercado, (ii) caso ocorra alterações por força de lei ou regulamentação que inviabilizem os serviços a serem prestados pelo Formador de Mercado no âmbito do Contrato de Formador de Mercado, (iii) seja decretada falência, liquidação ou pedido de recuperação judicial do Formador de Mercado não elidido no prazo legal; e/ou (vii) caso ocorra a suspensão ou descredenciamento do Formador de Mercado em virtude de qualquer uma das hipóteses previstas no Manual de Normas de Formador de Mercado.

9.3 *Remuneração do Formador de Mercado:* pelos serviços objeto do Contrato de Formador de Mercado, o Formador de Mercado fará jus a uma remuneração mensal no valor de R$ 6.000,00 (seis mil reais), representando aproximadamente 0,01% (um centésimos por cento) em relação ao Valor Total da Emissão, corrigida anualmente pelo IPCA, a ser paga líquida dos seguintes Tributos: PIS, COFINS e ISS (*gross-up*), em moeda corrente nacional, a cada dia 25, sendo a primeira remuneração calculada *pro rata die*, desde o primeiro dia de início da negociação do CRI.

10 ESCRITURAÇÃO

10.1 O Escriturador atuará como escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade dos CRI: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3, em nome de cada Titular de CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, em nome de cada Titular de CRI.

11 BANCO LIQUIDANTE

11.1 O Banco Liquidante foi 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.

12 VENCIMENTO ANTECIPADO DAS DEBÊNTURES E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

12.1 Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI

12.1.1 Ocorrendo a declaração do vencimento antecipado das Debêntures na forma prevista na Cláusula 12.2 abaixo, a Devedora estará obrigada a resgatar a totalidade das Debêntures e a Emissora, consequentemente, estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI, com o consequente cancelamento das Debêntures e dos CRI que venham a ser resgatados. Fica a Emissora autorizada a realizar o resgate da totalidade dos CRI.

12.2 Vencimento Antecipado das Debêntures

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

12.2.1 A Emissora poderá considerar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 12.2.2 e 12.2.3 abaixo, e observados, quando expressamente indicados abaixo, os respectivos prazos de cura (cada evento, um "**Evento de Inadimplemento**").

12.2.2 São eventos de inadimplemento que acarretam o vencimento automático das obrigações decorrentes das Debêntures ("**Eventos de Inadimplemento Automático**") independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, aplicando-se o disposto na Cláusula 12.2.4 abaixo, a ocorrência de qualquer um dos eventos descritos abaixo:

(i) inadimplemento, pela Devedora e/ou pela Fiadora, de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures, aos Documentos da Operação e/ou aos CRI, na respectiva data de pagamento, não sanado no prazo de 1 (um) Dia Útil contado da data do respectivo inadimplemento;

(ii) questionamento judicial pela Devedora pela Fiadora, seus Representantes, Controladores, Controladas e/ou Coligadas (incluindo seus respectivos representantes) da validade ou exequibilidade da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, bem como de quaisquer das obrigações estabelecidas por referidos instrumentos;

(iii) na hipótese da legalidade ou exequibilidade de qualquer das disposições dos Documentos da Operação ser questionada administrativamente, judicialmente ou em sede arbitral por qualquer pessoa que não as previstas na alínea (ii) acima, não sanada, ainda que em sede de decisão liminar, no prazo de 30 (trinta) dias;

(iv) sejam reconhecidas ou declaradas a inexistência, invalidade, nulidade, ineficácia ou inexigibilidade de qualquer dos Documentos da Operação, declarada em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa ou decisão interlocutória, de exequibilidade imediata;

(v) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora e/ou pela Fiadora, de qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou dos demais Documentos da Operação, exceto se previamente autorizado pela Emissora;

(vi) a ocorrência de: (a) extinção, liquidação, dissolução, insolvência da Devedora e/ou da Fiadora e/ou de qualquer de suas Controladoras, Controladas e/ou Coligadas; (b) pedido de autofalência formulado pela Devedora e/ou pela Fiadora e/ou por qualquer de suas Controladoras, Controladas e/ou Coligadas; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Devedora e/ou da Fiadora e/ou de qualquer de suas Controladoras, Controladas e/ou Coligadas não elidido no prazo legal; (d) decretação de falência da Devedora e/ou da Fiadora e/ou de qualquer de suas Controladoras, Controladas e/ou Coligadas; (e) proposta, a qualquer credor ou classe de credores, de plano de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora e/ou da Fiadora e/ou de qualquer de suas

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

Controladoras, Controladas e/ou Coligadas, independentemente do deferimento ou homologação do respectivo pedido; ou requerimento, pela Devedora e/ou pela Fiadora e/ou por qualquer de suas Controladoras, Controladas e/ou Coligadas, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; ou, ainda; (f) qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei, requerido pela ou decretado contra a Devedora, a Fiadora e/ou qualquer de suas Controladoras, Controladas e/ou Coligadas;

(vii) cisão, incorporação, incorporação de ações, fusão, venda ou qualquer outra forma de reorganização societária da Devedora e/ou da Fiadora e/ou suas Controladoras, Controladas e/ou Coligadas, exceto se (1) realizada exclusivamente entre sociedades pertencentes ao grupo econômico da Devedora e/ou da Fiadora e desde que a Devedora e/ou a Fiadora, não sejam incorporadas e/ou cindidas, e conforme o caso, permaneçam como Controladoras (diretas ou indiretas) de eventual sociedade resultante; ou (2) obtida anuência prévia dos Titulares de CRI e da Emissora;

(viii) mudança ou transferência de controle acionário direto ou indireto da Companhia e/ou da Fiadora, exceto se obtida anuência prévia dos titulares de CRI e da Securitizadora;

(ix) transformação da forma societária da Devedora de modo que a Devedora deixe de ser uma sociedade por ações, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(x) vencimento antecipado ou inadimplemento de qualquer dívida ou obrigação pecuniária da Devedora e/ou da Fiadora, no Brasil ou no exterior, em valor individual ou agregado superior a R$ 74.000.000,00 (setenta e quatro milhões de reais), ou seu valor equivalente em outras moedas;

(xi) protesto de títulos em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 74.000.000,00 (setenta e quatro milhões de reais) contra a Devedora e/ou a Fiadora, ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis tiver sido validamente comprovado que o(s) protesto(s) foi(ram) cancelado(s) ou suspenso(s);

(xii) inadimplemento de qualquer decisão judicial, administrativa e/ou de qualquer decisão arbitral, com exigibilidade imediata, contra a Devedora e/ou Fiadora, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 74.000.000,00 (setenta e quatro milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas;

(xiii) alienação ou cessão de ativos da Devedora e/ou da Fiadora (a) em montante individual ou agregado superior a R$ 74.000.000,00 (setenta e quatro milhões de reais), ou seu valor equivalente em outras moedas, exceto se reaplicados em atividades englobadas no curso ordinário dos nos negócios da Devedora e/ou da Fiadora, conforme descritos no seu, respectivo, estatuto social na presente data ou (b) não aprovados pelos Titulares de CRI;

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

(xiv) distribuição e/ou pagamento, pela Devedora e/ou pela Fiadora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos seus acionistas, caso a Devedora e/ou a Fiadora estejam em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais Documentos da Operação, exceto pelos dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;

(xv) redução de capital social da Devedora e/ou da Fiadora, exceto se previamente autorizado pela Emissora agindo em nome dos Titulares de CRI, ou nos casos de redução de capital realizada com o objetivo de absorver prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações;

(xvi) concessão de mútuos, adiantamentos ou quaisquer espécies de empréstimos pela Devedora e/ou pela Fiadora a qualquer outra sociedade, exceto (a) em benefício de suas Controladas, no curso ordinário dos negócios e desde que tais mútuos tenham vencimento posterior à presente Emissão; ou (b) se previamente autorizada pelos Titulares dos CRI;

(xvii) caso sejam realizadas, sem a autorização dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, quaisquer alterações na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação por suas respectivas partes, exceto pelas alterações expressamente permitidas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação;

(xviii) alteração do objeto social da Devedora e/ou da Fiadora, conforme disposto em seu estatuto social, conforme o caso, vigente nesta data, que resulte em alteração da atividade principal da Devedora e/ou da Fiadora, conforme aplicável; e

(xix) destinação dos recursos diversa daquela disposta na Cláusula 3.3 acima e/ou não utilização dos recursos, bem como, não comprovação da utilização dos recursos.

12.2.3 Constitui Evento de Inadimplemento não automático ("**Eventos de Inadimplemento Não Automático**") que pode acarretar o vencimento não automático das obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o disposto na Cláusula 8.1.5 da Escritura de Emissão de Debêntures, a ocorrência de qualquer um dos eventos previstos em lei e/ou de qualquer um dos eventos descritos abaixo:

(i) inadimplemento, pela Devedora e/ou pela Fiadora, de obrigação não pecuniária prevista na Escritura de Emissão de Debêntures ou nos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contado da data do respectivo inadimplemento, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico ou para qualquer dos demais Eventos de Inadimplemento;

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

(ii) comprovação de que qualquer das declarações e garantias prestadas pela Devedora, pela Fiadora, bem como por seus respectivos Representantes, na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais Documentos da Operação sejam falsas, incorretas, inconsistentes, insuficientes (em qualquer aspecto relevante) ou enganosas;

(iii) ocorrência de arresto, sequestro ou penhora de bens da Devedora e/ou da Fiadora, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$ 74.000.000,00 (setenta e quatro milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas;

(iv) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, alvarás e licenças, inclusive as ambientais, consideradas relevantes para a manutenção das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou pela Fiadora, parcial ou integralmente, exceto se, (a) antes da licença, autorização, permissão ou alvará deixe de ser válida eficaz ou vigente seja solicitada a respectiva renovação nos termos da legislação vigente; ou (b) no prazo de 60 (sessenta) dias contados do evento em que a licença, autorização, permissão ou alvará deixe de ser válida, eficaz ou vigente, a Devedora e/ou a Fiadora, conforme o caso, comprovem a existência de um provimento jurisdicional ou ato administrativo que autorize a regular manutenção das atividades da Devedora e/ou da Fiadora até a obtenção de tal licença, autorização, permissão ou alvará;

(v) inobservância das Leis Ambientais, conforme (a) verificado por decisão administrativa não judicializada ou existência de sentença condenatória de 1ª (primeira) instância contra a Devedora, a Fiadora, seus respectivos Representantes, Controladores, Controladas e/ou Coligadas (incluindo seus respectivos Representantes), em razão de tal inobservância ou incentivo; ou (b) haja inclusão da Devedora, da Fiadora, suas respectivas, Controladas, Controladoras, Coligadas e/ou Representantes em qualquer espécie de lista oficial emitida por órgão governamental brasileiro de sociedades que descumpram Leis Socioambientais;

(vi) descumprimento pela Devedora, pela Fiadora, seus Representantes, Controladores, Controladas e/ou Coligadas (incluindo seus respectivos representantes), conforme aplicável, da Legislação de Proteção Social;

(vii) violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório das Leis Anticorrupção pela Devedora, pela Fiadora, e seus respectivos Representantes, Controladores, Controladas e/ou Coligadas (incluindo seus respectivos representantes), materializada seja em um procedimento administrativo ou judicial, na instauração de um inquérito, no oferecimento ou recebimento de denúncia ou em despacho ou decisão administrativa ou judicial

(viii) desapropriação, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda, da Devedora, da Fiadora e/ou das suas, respectivas, Controladas, e/ou Controladoras, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou de mais do que

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

R$ 74.000.000,00 (setenta e quatro milhões de reais)] de seus ativos permanentes nessa data; e

(ix) não observância, pela Fiadora, dos dois seguintes índices financeiros abaixo indicados, calculados pela Fiadora e verificados trimestralmente pelo Agente Fiduciário dos CRI, com base nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Fiadora, divulgadas regularmente pela Devedora, sendo que a primeira verificação pelo Agente Fiduciário dos CRI ocorrerá com relação à apuração relativa às demonstrações financeiras de 31 de março de 2022 e deverá ser acompanhada até a Data de Vencimento dos CRI. Os Índices Financeiros deverão ser calculados pela Fiadora em até 60 (sessenta) dias a contar do encerramento de cada trimestre e em até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social ("**Índices Financeiros**") para fins de envio ao Agente Fiduciário, e serão obtidos:

(a) pela razão entre Dívida Líquida e EBITDA, que deverá resultar em um quociente igual ou menor a 2,50 (dois inteiros e cinquenta centésimos); ou

(b) pela razão entre EBITDA e Despesas Financeiras que deverá resultar em um quociente maior ou igual a 2,25 (dois inteiros e vinte e cinco centésimos).

onde:

"**Dívida**": significa o somatório da rubrica de empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos, incluídos os títulos descontados com regresso, os saldos de crédito cedidos junto à instituições financeiras oriundos de antecipação de recebíveis de cartão de crédito, as fianças e avais prestados em benefício de terceiros, compor e outros mecanismos análogos de financiamento via fornecedores, os valores referentes às ações resgatáveis, dívidas relacionadas a aquisições imobiliárias e de empresas, arrendamento mercantil/leasing financeiro e os títulos de renda fixa não conversíveis frutos de emissão pública ou privada, nos mercados local ou internacional, excluindo-se os efeitos do IFRS 16. Inclui também os passivos decorrentes de instrumentos financeiros (derivativos), sendo este considerado sobre os números auditados e consolidados da Fiadora;

"**Dívida Líquida**": significa a subtração do valor da Dívida pelas disponibilidades em caixa, aplicações financeiras e ativos decorrentes de instrumentos financeiros (derivativos), sendo este considerado sobre os números auditados e consolidados da Fiadora;

"**EBITDA**": significa o resultado relativo antes do imposto de renda e contribuição social, da depreciação e amortização, do resultado financeiro, do Resultado Não Operacional, da equivalência patrimonial e da participação de acionistas minoritários e decrescido do eventual saldo de recebíveis vencidos acima de 180 (cento e oitenta) dias e não provisionados, sendo este, considerado sobre os números auditados e consolidados da Fiadora, excluindo-se os efeitos do IFRS 16;

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

"**Resultado Não Operacional**": significa o resultado da venda de ativos; *impairment*, despesas pontuais de reestruturação e todo e qualquer receita não recorrente e/ou condizente com a operação de varejo da Fiadora, sendo este considerado sobre os números auditados e consolidados da Fiadora; e

"**Despesas Financeiras**": significa o somatório dos juros sobre dívidas financeiras, mútuos, títulos e valores mobiliários, com antecipação de recebíveis inclusos os de cartão de crédito, deságio na cessão de direitos creditórios, custos de estruturação de operações bancárias ou de mercado de capitais, variações monetárias e cambiais passivas, despesas relacionadas a hedge/derivativos, excluindo juros sobre capital próprio, sendo este considerado sobre os números auditados e consolidados da Fiadora, excluindo-se os efeitos do IFRS 16.

Os Índices Financeiros serão calculados com base nas demonstrações financeiras auditadas da Fiadora, auditadas por empresa de auditoria independente registrada na CVM, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil em vigor na Data de Emissão. Caso tais práticas sejam alteradas após a Data de Emissão, tais Índices Financeiros deverão continuar sendo calculados de acordo com as práticas contábeis em vigor na Data de Emissão, conforme as definições mencionadas neste item (viii).

12.2.4 Os valores constantes das Cláusulas 12.2.2 e 12.2.3 acima deverão ser atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão dos CRI, pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("**IGP-M/FGV**"). Caso a Devedora e/ou a Fiadora assumam qualquer dívida com Valor de Corte V.A. inferior a R$ 74.000.000,00 (setenta e quatro milhões de reais), tal valor passará a ser automaticamente aplicável à Emissão de Debêntures e a esta Oferta.

12.2.5 Na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Inadimplemento Automático, nos termos da Cláusula 12.2.2 acima (observados os respectivos prazos de cura, se houver), as obrigações tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

12.2.6 Na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Inadimplemento Não Automático (observados os respectivos prazos de cura, se houver) previstos na Cláusula 12.2.3 acima, a Emissora deverá convocar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, Assembleia Geral de Titulares dos CRI que será regida de acordo com a Cláusula 17 abaixo. Caso a Assembleia Geral de Titulares dos CRI delibere pelo **não** vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, pelo **não** resgate antecipado dos CRI, a Emissora deverá votar na assembleia geral de debenturista aprovando a **não** declaração do vencimento antecipado de todas as obrigações da Devedora constantes na Escritura de Emissão de Debêntures. Se a Assembleia Geral de Titulares dos CRI seja instalada em primeira ou segunda convocação, mas não haja deliberação dos Titulares de CRI sobre o não vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI, a Emissora deverá formalizar uma ata de assembleia geral de debenturista consignando a declaração do vencimento antecipado de todas as obrigações da Devedora constantes das Debêntures.

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

12.2.7 Nas hipóteses de resgate antecipado obrigatório previstas acima, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios devendo o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI ser realizado na data do recebimento pela Emissora dos valores relativos ao vencimento antecipado das Debêntures, nos termos das Cláusulas 8.1.6 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures, observado o disposto na Cláusula 7.1 deste Termo de Securitização.

12.2.8 A Devedora obrigou-se, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a fornecer ao Agente Fiduciário dos CRI e à Emissora, no prazo máximo de até 2 (dois) Dias Úteis, contados da data de conhecimento da ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento, informações a respeito do referido inadimplemento. O descumprimento desse dever pela Devedora não impedirá o Agente Fiduciário dos CRI ou a Emissora, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões previstos na legislação aplicável, bem como na Escritura de Emissão de Debêntures, inclusive convocar assembleia geral de debenturistas e Assembleia Geral de Titulares dos CRI para deliberar sobre eventual Evento de Vencimento Não Automático, ou declarar o vencimento antecipado no caso de Eventos de Vencimento Automático.

12.2.9 A B3 deverá ser comunicada, por meio de correspondência do Agente Fiduciário dos CRI, com cópia ao Escriturador, ao Banco Liquidante e à Emissora, da ocorrência do vencimento antecipado, imediatamente após a declaração do vencimento antecipado das Debêntures.

13 OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

13.1 Fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora

13.1.1 A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora mediante publicação na forma da Cláusula 20 deste Termo de Securitização.

13.2 Relatório Mensal

13.2.1 A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal e enviá-lo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Agência de Classificação de Risco até o 15º (décimo quinto) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI aos CRI.

13.2.2 O referido relatório mensal deverá incluir:

(i) data de Emissão dos CRI;

(ii) saldo devedor dos CRI;

(iii) critério de atualização monetária dos CRI;

(iv) valor pago aos Titulares dos CRI no ano;

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

(v) data de vencimento final dos CRI;

(vi) valor recebido da Devedora; e

(vii) saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI.

13.3 Responsável pela Elaboração dos Relatórios Mensais

13.3.1 Tais relatórios de gestão serão preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário dos CRI pela Emissora.

13.4 Responsabilidade da Emissora pelas Informações Prestadas

13.4.1 A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário dos CRI e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário dos CRI, declarando que estes se encontram na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

13.4.2 A Emissora declara, sob as penas da lei, que verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização.

13.5 Dever de Diligência

13.5.1 A Emissora adotou e deverá adotar, durante todo o prazo de vigência dos CRI, diligências suficientes para verificar se os prestadores de serviços contratados para si ou em benefício dos Patrimônios Separado possuem:

(i) recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados;

(ii) quando se tratar de custodiante ou de entidade registradora, sistemas de liquidação, validação, controle, conciliação e monitoramento de informações que assegurem um tratamento adequado, consistente e seguro para os direitos creditórios nele custodiados ou registrados; e

(iii) regras, procedimentos e controles internos adequados à Emissão.

13.5.2 A Emissora deverá fiscalizar, durante todo o prazo de vigência dos CRI, os serviços prestados por terceiros contratados que não sejam entes regulados pela CVM.

13.6 Fornecimento de Informações Relativas às CCI

13.6.1 A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente.

13.6.2 A Emissora obriga-se, ainda, a (i) prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário dos CRI, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

relativas aos CRI, ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente; (ii) encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI, e divulgar em seu *website*, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares dos CRI que venham a ser publicados; e (iii) informar ao Agente Fiduciário dos CRI a ocorrência de quaisquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a declaração de vencimento antecipado das Debêntures, previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais documentos da Emissão, em até 2 (dois) dias após a ciência da sua ocorrência, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora.

13.6.3 A Emissora obriga-se a enviar ao Agente Fiduciário dos CRI todos os dados financeiros, o organograma e atos societários necessários, nos termos exigidos pelos normativos da CVM e declaração atestando o cumprimento de todas as suas obrigações decorrentes da Emissão, conforme o disposto na Cláusula 13.6.4 abaixo, necessários à realização do relatório anual previsto na 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 do relatório anual. O organograma de seu grupo societário deverá conter, inclusive, os controladores, as Controladas, as sociedades sob Controle comum, as coligadas, e as sociedades integrantes do bloco de controle da Emissora, conforme aplicável, no encerramento de cada exercício social.

13.6.4 A Emissora obriga-se a fornecer, anualmente, à época do relatório anual, declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, nos termos do Anexo III, artigo 11, §2º, do Código ANBIMA.

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

13.7 A Emissora neste ato declara que:

(i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iii) não realiza operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

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

(v) na Data de Integralização, será a legítima e única titular dos respectivos Créditos Imobiliários;

(vi) que mantem em estrita ordem a sua contabilidade, através da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetua 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;

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

(viii) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;

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

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

(xi) que (a) cumpre 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 a Leis Socioambientais, 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;

(xii) que está cumprindo todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e que sejam relevantes para a execução das suas atividades, inclusive com o disposto na legislação e regulamentação trabalhista, previdenciária e relativa à proteção do meio-ambiente aplicáveis à condução de seus negócios e que sejam relevantes para a execução das suas atividades, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social; e

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

(xiii) que a Emissora, suas Controladas, Controladoras, suas Coligadas e as demais pessoas agindo em seu nome (incluindo gerentes, conselheiros, diretores, empregados ou terceiros contratados, subcontratados, assessores ou parceiros comerciais): (a) não realizaram contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas e/ou qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, "caixinha" ou outro pagamento ilegal; e (b) não violaram qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando, às Leis Anticorrupção, conforme aplicável.

13.8 A Emissora compromete-se a notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados a partir do respectivo conhecimento, o Agente Fiduciário dos CRI caso quaisquer das declarações prestadas no presente Termo de Securitização tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

13.9 Sem prejuízo das demais obrigações contidas nesta Cláusula, a Emissora se obriga a:

(i) diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem:

(a) controles de presenças das atas de Assembleia Geral de Titulares dos CRI;

(b) os relatórios do Auditor Independente dos Patrimônios Separados sobre as suas demonstrações financeiras e sobre os Patrimônios Separados;

(c) os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas aos CRI; e

(d) cópia da documentação relativa às operações vinculadas aos CRI;

(ii) pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, desde que tenha sido provocada e/ou ocasionada por ela;

(iii) manter as Debêntures e os Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, vinculados aos CRI:

(a) registrados em entidade registradora; ou

(b) custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM;

(iv) elaborar e divulgar as informações previstas na Resolução CVM 60;

(v) convocar e realizar a Assembleia Geral de Titulares dos CRI, assim como cumprir suas deliberações;

(vi) cumprir e fazer cumprir todas as disposições deste do Termo de Securitização que cabem a ela;

(vii) adotar os procedimentos necessários para a execução das garantias envolvidas, quando for o caso; e

(viii) observar a regra de rodízio dos auditores independentes da Emissora, assim como para os Patrimônios Separados, conforme disposto na regulamentação específica.

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

14 REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

14.1 Na forma do artigo 24 da Medida Provisória 1.103 e nos termos deste Termo de Securitização, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável o Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, nos termos do Anexo IX deste Termo de Securitização.

14.2 Os Créditos do Patrimônio Separado permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI seja na respectiva Data de Vencimento ou em virtude de resgate antecipado dos CRI nos termos previstos neste Termo de Securitização.

14.2.1 O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 26 da Medida Provisória 1.103.

14.3 Os recursos oriundos dos recebimentos dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado. A Conta do Patrimônio será mantida em instituição autorizada e supervisionada pelo Banco Central do Brasil de titularidade exclusiva da Emissora, aberta exclusivamente para esta emissão, na qual foi instituído o regime fiduciário, nos termos do artigo 37 da Resolução CVM 60.

14.3.1 Os pagamentos dos Créditos Imobiliários inadimplidos objeto de cobrança judicial ou extrajudicial devem ser recebidos pela Emissora nos termos da Cláusula 14.3 acima.

14.4 Na forma do artigo 26 da Medida Provisória 1.103, os Créditos do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

14.5 A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI e de pagamento da amortização do principal, remuneração e demais encargos acessórios dos CRI.

14.5.1 Para fins do disposto nos artigos 33 a 35 da Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

(i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via eletrônica, será realizada pela Instituição Custodiante;

(ii) a guarda e conservação, em vias originais, dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão de responsabilidade da Emissora; e

(iii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: (i) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; (ii) a apuração e designação da informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

CRI dos valores devidos pela Devedora; e (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado.

14.6 A Instituição Custodiante deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação da documentação comprobatória dos Créditos Imobiliários.

14.7 Os documentos comprobatórios dos Crédito Imobiliários são aqueles que a Emissora e a Instituição Custodiante julguem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capaz de comprovar a origem e a existência dos Créditos Imobiliários e da correspondente operação que o lastreia.

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

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

14.10 A Emissora será responsável pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal ou trabalhista da Emissora ou de sociedades do seu mesmo grupo econômico, no caso de aplicação do artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35.

14.11 Não se aplica ao Patrimônio Separado a extensão de prazo referente ao rodízio de contratação de auditores independentes derivado da implantação do comitê de auditoria.

14.12 Nos termos do artigo 38 da Resolução CVM 60, os recursos integrantes do Patrimônio Separado não podem ser utilizados em operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos, exceto se tais operações forem realizadas exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial.

14.13 Caso a Emissora utilize instrumentos derivativos para exclusivamente fins da proteção de carteira do Patrimônio Separado, estes deverão contar com os mesmos regimes fiduciários dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI da presente Emissão e, portanto, serão submetidos ao Regime Fiduciário dos CRI.

15 AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI

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

15.2 Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI declara que:

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

(i) é instituição financeira devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras;

(ii) está devidamente autorizado e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros necessárias à celebração deste Termo de Securitização e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;

(iii) o representante legal do Agente Fiduciário dos CRI que este Termo de Securitização tem poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome do Agente Fiduciário dos CRI, as obrigações aqui previstas e, sendo mandatário, tem os poderes legitimamente outorgados, estando o respectivo mandato em pleno vigor;

(iv) este Termo de Securitização e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes do Agente Fiduciário dos CRI, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;

(v) a celebração, os termos e condições deste Termo de Securitização e o cumprimento das obrigações aqui previstas (a) não infringem o estatuto social do Agente Fiduciário dos CRI; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual o Agente Fiduciário dos CRI seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que o Agente Fiduciário dos CRI e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (d) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete o Agente Fiduciário dos CRI e/ou qualquer de seus ativos;

(vi) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo de Securitização;

(vii) conhece e aceita integralmente este Termo de Securitização e todos os seus termos e condições;

(viii) verificou a veracidade das informações relativas à Fiança e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a sua constituição e exequibilidade tendo em vista que que, na data de assinatura deste Termo de Securitização, a Escritura de Emissão de Debêntures e os Atos Societários não estarão constituídos e exequíveis, uma vez que **(i)** a Escritura de Emissão de Debêntures deverá ser registrada nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Luis, estado do Maranhão e da cidade de São Paulo, estado de São Paulo ("**RTDs**") e na JUCEMA, sendo certo que os protocolos deverão ser realizados perante os RTDs e a JUCEMA, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de celebração da Escritura de Emissão de Debêntures; **(ii)** o "Livro de Registro de Debêntures Nominativas", no qual constarão as condições essenciais da Emissão das Debêntures em favor da Securitizadora, deverá ser registrado na JUCEMA, de forma que a Devedora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Integralização das Debêntures protocolar o "Livro de Registro de Debêntures Nominativas" perante a JUCEMA e, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do efetivo registro do "Livro de Registro de Debêntures Nominativas", enviar a Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, cópia

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

do registro da titularidade das Debêntures pela Securitizadora devidamente lavrado no respectivo livro; **(iii)** os Atos Societários que aprovam, respectivamente, a emissão das Debêntures e a outorga da Fiança serão arquivados na JUCEMA e publicados no jornal "Jornal Pequeno", de forma que a Devedora compromete a enviar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, 1 (uma) cópia eletrônica (formato PDF) dos Atos Societários arquivados na JUCEMA, contendo a chancela digital de inscrição na JUCEMA, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da obtenção do referido registro. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto das garantias na data de assinatura deste Termo de Securitização, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão caso as condições acima não sejam implementadas. Adicionalmente, tendo em vista que a Fiança não é um bem dado em garantia, não há que se falar em avaliação de bens dados em garantia e/ou laudo de avaliação. Por fim, a emissão contará com obrigação trimestral de verificação de índices financeiros da Fiadora pelo Agente Fiduciário, na forma da Cláusula 8.1.2 alínea (ix) da Escritura de Emissão de Debêntures;

(ix) está ciente da regulamentação aplicável emanada do Banco Central do Brasil e da CVM;

(x) não tem, sob as penas de lei, qualquer impedimento legal, conforme o artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, a Resolução CVM 17 e demais normas aplicáveis, para exercer a função que lhe é conferida;

(xi) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17;

(xii) não tem qualquer ligação com a Devedora que o impeça de exercer suas funções;

(xiii) na data de celebração deste Termo de Securitização, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI identificou que presta serviços de agente fiduciário nas emissões indicadas no Anexo VIII de Termo de Securitização;

(xiv) cumpre, bem como faz seus Representantes cumpram, as Leis Anticorrupção, na medida em que (a) mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; (b) dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar, previamente ao início de sua atuação no âmbito da Emissão; e (c) abstém-se de praticar 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;

(xv) inexiste, na presente data, violação ou indício de violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção, pela Emissora e/ou seus Representantes; e

(xvi) cumpre e faz com que seus Representantes cumpram, sob qualquer forma cumpram as Leis Socioambientais, inclusive, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados,

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

decorrentes da atividade descrita em seu objeto social, de forma que (a) não utiliza, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil, nem promove qualquer tipo de discriminação e nem violam os direitos de silvícolas; e não incentiva, de qualquer forma, a prostituição; (b) os seus trabalhadores estão devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpre as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; (d) cumpre a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas; e (e) possui todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável.

15.3 Sem prejuízo das demais obrigações previstas na Resolução CVM 17, incumbe ao Agente Fiduciário dos CRI ora nomeado:

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

(ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência com que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;

(iii) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia de Titulares dos CRI prevista no artigo 7º da Resolução CVM 17 para deliberar sobre sua substituição;

(iv) conservar em boa guarda toda a documentação relacionada ao exercício de suas funções;

(v) verificar, no momento de aceitar a função, a consistência das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(vi) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Devedora e alertar os Titulares dos CRI sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(vii) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações das condições dos CRI;

(viii) solicitar, quando julgar necessário, para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas da Emissora, necessárias e pertinentes dos distribuidores cíveis, das varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas da Justiça do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe a sede ou domicílio da Emissora;

(ix) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora;

(x) convocar, quando necessário, Assembleia Geral de Titulares dos CRI nos termos da Cláusula 17.2 abaixo;

(xi) comparecer às Assembleias Gerais Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

(xii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xiii) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação financeira, incluindo obrigações relativas a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI previstas neste Termo de Securitização, 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 até 7 (sete) Dias Úteis contados da data da ciência pelo Agente Fiduciário dos CRI do inadimplemento;

(xiv) no prazo de até 4 (quatro) meses contados do término do exercício social da Devedora, divulgar, em sua página na Internet, e enviar à Emissora para divulgação na forma prevista na regulamentação específica, relatório anual destinado aos Titulares dos CRI, nos termos do artigo 68, parágrafo 1º, alínea (b), da Lei das Sociedades por Ações, descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no artigo 15 da Resolução CVM 17;

(xv) na mesma data da sua divulgação ao mercado, divulgar os editais de convocação das Assembleias Gerais de Titulares dos CRI, daquelas assembleias que tiver convocado, e os demais na mesma data do seu conhecimento;

(xvi) manter disponível em sua página na Internet lista atualizada das emissões em que exerce a função de agente fiduciário;

(xvii) divulgar em sua página na Internet as informações previstas no artigo 16 da Resolução CVM 17 e mantê-las disponíveis para consulta pública em sua página na Internet pelo prazo de 3 (três) anos;

(xviii) divulgar aos Titulares dos CRI e demais participantes do mercado, em sua página na Internet e/ou em sua central de atendimento, em cada Dia Útil, o saldo devedor unitário dos CRI, calculado pelo Agente Fiduciário;

(xix) acompanhar a destinação dos recursos captados por meio da Emissão de Debêntures, de acordo com as informações prestadas pela Devedora; e

(xx) utilizar as informações obtidas em razão de sua participação na Emissão dos CRI exclusivamente para os fins aos quais tenha sido contratado.

15.3.1 No caso de inadimplemento, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações previstas neste Termo de Securitização e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, deverá o Agente Fiduciário dos CRI usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI, observado o previsto no Artigo 12 na Resolução CVM 17.

15.3.2 Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI será o responsável por verificar, nos termos da Cláusula 3.3 acima, a aplicação dos recursos da Oferta e da emissão das Debêntures, pela Devedora, nos Empreendimentos Lastro até a liquidação dos CRI.

15.3.3 Os resultados da verificação prevista nos itens da Cláusula 15.3 acima, inclusive no

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

que se refere a eventuais inconsistências ou omissões constatadas, devem constar do relatório anual de que trata o item (xiv) da Cláusula 15.3 acima.

15.4 O Agente Fiduciário dos CRI foi contatado por meio deste Termo de Securitização. Nos termos do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM 17, o Agente Fiduciário dos CRI atua como agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme descritas na Cláusula 15.14 abaixo.

15.5 O Agente Fiduciário dos CRI receberá exclusivamente com recursos do Fundo de Despesas por conta e ordem da Devedora ou com os recursos do Patrimônio Separado, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência pela Devedora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização **(i)** parcelas anuais no valor de R$ 14.500,00 (quatorze mil e quinhentos reais), devendo a primeira ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização ou em 30 (trinta) dias contados da presente data, o que ocorrer primeiro, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, **(ii)** parcela única de R$ 3.000,00 (três mil reais) à título de implantação, a qual deverá ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização ou em 30 (trinta) dias contados da presente data, o que ocorrer primeiro; **(iii)** por cada verificação semestral da destinação dos recursos o valor de R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) sendo a primeira parcela devida em 30 de janeiro de 2023 e a segunda em 30 de julho de 2023 e assim sucessivamente a cada semestre até a verificação integral da destinação dos recursos; **(iv)** pela verificação da destinação de recursos de Reembolso, será devida parcela única no valor de R$ 23.000,00 (vinte e três mil reais) ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização ou em 30 (trinta) dias contados da presente data, o que ocorrer primeiro; e **(v)** pela verificação dos Índices Financeiros, será devido o valor de R$ 1.000,00 (mil reais) por verificação, sendo certa que a remuneração deste item (v) somente será devida em caso de encerramento dos CRI da 212ª série da 1ª emissão da Securitizadora. As parcelas acima atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo a partir da data do primeiro pagamento calculada *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será devida a título de estruturação e implantação ainda que os CRI não sejam integralizados**.** Caso não haja integralização dos CRI e a oferta seja cancelada, o valor total anual descrito acima será devido a título de "*abort fee*". A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações legais impostas ao Agente Fiduciário dos CRI, em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário dos CRI até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário dos CRI até a integral comprovação da destinação dos recursos.

15.5.1 Em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, realização de assembleias ou de reestruturação das condições da Emissão, será devida ao Agente Fiduciário dos CRI uma remuneração adicional equivalente a R$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

não se limitando, (i) comentários aos documentos da Emissão durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (ii) execução das garantias; (iii) comparecimento em reuniões formais, assembleias ou conferências telefônicas com a Emissora, os debenturistas ou demais partes da Emissão; (iv) análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Emissão e atas de assembleia; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração está a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo "Relatório de Horas".

15.5.2 As remunerações definidas acima, continuarão sendo devidas mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja em exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

15.5.3 Os valores indicados na acima serão acrescidos do ISS, do PIS, da COFINS, CSLL, IRRF de responsabilidade da fonte pagadora e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida ao Agente Fiduciário dos CRI, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, na alíquota vigente na data de pagamento.

15.5.4 As remunerações definidas a acima, também não incluem as despesas incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI com a contratação de terceiros especialistas, tais como auditores, fiscais ou advogados, entre outros, nem as despesas com procedimentos legais, incluindo, mas sem limitação, indenizações, depósito judicial, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, ou do Agente Fiduciário dos CRI e para realizar a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI integrantes do Patrimônio Separado, bem como a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a Devedora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário dos CRI solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI ou contra o Agente Fiduciário dos CRI intentadas, no exercício de suas funções, ou ainda que lhe cause prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI, que serão suportadas pela Emissora, exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado e reembolsadas pela Devedora.

15.5.5 O pagamento das despesas referidas acima será realizado mediante pagamento das respectivas faturas apresentadas pelo Agente Fiduciário dos CRI, acompanhadas de cópia dos comprovantes pertinentes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário dos CRI, após, sempre que possível, prévia aprovação da despesa por escrito pela Devedora.

15.5.6 O Agente Fiduciário dos CRI, no entanto, fica desde já ciente e concorda com o risco de não ter tais despesas reembolsadas caso tenham sido realizadas em discordância com (i) critérios de bom senso e razoabilidade geralmente aceitos em relações comerciais do gênero.

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

15.5.7 No caso de atraso no pagamento de quaisquer das remunerações previstas acima, o valor em atraso estará sujeito à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IPCA, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata temporis,* se necessário.

15.5.8 A remuneração acima prevista será reajustada anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada positiva do IPCA. Caso o IPCA venha a ser substituído ou extinto, a remuneração passará a ser atualizadas de acordo com a variação do índice que venha a ser fixado por lei ou disposição regulamentar para substituí-lo, calculada *pro rata temporis*, se necessário.

15.5.9 Todas as despesas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos, que o Agente Fiduciário dos CRI venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão, sempre que possível, ser previamente aprovadas e adiantadas pela Emissora, exclusivamente com recursos do Fundo de Despesas por conta e ordem da Devedora ou com os recursos do Patrimônio Separado em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência pela Devedora e posteriormente conforme previsto na legislação aplicável, ressarcidas pela Devedora. Tais despesas a serem adiantadas pela Emissora incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI, na condição de representante da comunhão dos Titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais em ações judiciais serão igualmente suportadas pela Emissora, bem como a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a Devedora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário dos CRI solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.

15.6 O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral de Titulares dos CRI Geral para que seja eleito o novo agente fiduciário dos CRI.

15.7 A Assembleia Geral de Titulares dos CRI destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário dos CRI a ser substituído, podendo também ser convocada pela Emissora ou por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação considerando os CRI em Circulação.

15.8 Se a convocação da referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 15.6 acima, cabe a Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

15.9 O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser destituído:

(i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;

(ii) por deliberação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, independentemente da

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI em Circulação presente; ou

(iii) por deliberação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, observado o quórum previsto neste Termo de Securitização, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 28 da Medida Provisória 1.103 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 13.2.2 acima.

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

15.11 A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento deste Termo de Securitização na Instituição Custodiante.

15.12 É vedado ao Agente Fiduciário ou partes a ele relacionadas prestar quaisquer outros serviços para os CRI, devendo a sua participação estar limitada às atividades diretamente relacionadas à sua função.

15.13 A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário dos CRI, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia de Titulares dos CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado. A Assembleia de Titulares dos CRI deverá ser convocada na forma da Cláusula 17 abaixo, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, 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; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários. Na Assembleia de Titulares dos CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, deverão ser observados os §§ 5º e 6º do artigo 29 da Medida Provisória nº 1.103.

15.14 Em atendimento ao disposto na Resolução CVM 17, o Anexo VIII contém descrição das emissões de certificados de recebíveis imobiliários realizadas pela Emissora em que o Agente Fiduciário dos CRI atua como agente nesta data.

16 LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

16.1 Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário dos CRI, deverá assumir imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado e, em até 15 (quinze) dias, convocar Assembleia Geral de Titulares dos CRI para deliberar sobre a substituição da Emissora ou sobre a liquidação do Patrimônio Separado ("**Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado**"):

(i) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação, judicial ou extrajudicial, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

(ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido no prazo legal;

(iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência, recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora; ou

(iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, exclusivamente por conta das suas obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis contado do respectivo inadimplemento, desde que a Emissora tenha recebido os referidos recursos nos prazos acordados.

16.2 Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário dos CRI deverá ser convocada uma Assembleia Geral de Titulares dos CRI, na forma estabelecida na Cláusula 17.8 abaixo, para deliberar sobre eventual liquidação do Patrimônio Separado ou nomeação de nova securitizadora. Nos termos da Medida Provisória 1.103, a Assembleia Geral de Titulares dos CRI que for deliberar, especificamente, sobre as normas de administração ou liquidação do patrimônio separado será instalada: (i) em primeira convocação, pela presença de 2/3 (dois terços) Titulares dos CRI em Circulação; e (ii) em segunda convocação, por qualquer número de Titulares dos CRI em Circulação. As deliberações desta Assembleia Geral de Titulares dos CRI, ademais, serão tomadas, em primeira ou segunda convocação, pela maioria dos Titulares dos CRI presentes.

16.3 A Assembleia Geral de Titulares dos CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, conforme o caso, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

16.4 Caso os investidores deliberem pela liquidação do Patrimônio Separado, será realizada a transferência dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, da CCI e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI, ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI, conforme deliberação dos Titulares dos CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, das CCI e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

16.5 O Agente Fiduciário dos CRI poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Geral de Titulares dos CRI não seja instalada pela total ausência de Titulares dos CRI e (ii) caso a Assembleia Geral de Titulares dos CRI seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

16.6 A Emissora se compromete a praticar todos os atos, e assinar todos os documentos, incluindo a outorga de procurações, para que o Agente Fiduciário dos CRI possa desempenhar a administração do Patrimônio Separado, conforme o caso, e realizar todas as demais funções a ele atribuídas neste Termo de Securitização, em especial nesta Cláusula 16.

16.7 A Emissora deverá notificar o Agente Fiduciário dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis a ocorrência de qualquer dos eventos listados na Cláusula 16.1 acima.

17 ASSEMBLEIA DE TITULARES DOS CRI

17.1 Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se, presencial ou remotamente, em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, conforme previsto no presente Termo de Securitização, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse dos Titulares dos CRI, observados os procedimentos previstos na Resolução CVM 60.

17.2 Compete privativamente à Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, sem prejuízo da apreciação de outras matérias de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI das respectivas séries, deliberar sobre:

(i) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório do Auditor Independente do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;

(ii) alterações no presente Termo de Securitização;

(iii) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60; e

(iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar inclusive:

(a) a realização de aporte de capital por parte dos Titulares dos CRI;

(b) a dação em pagamento aos Titulares dos CRI dos valores integrantes dos Patrimônios Separados;

(c) o leilão dos ativos que possam vir a compor o Patrimônio Separado; ou

(d) a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora em substituição à Emissora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.

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

17.3 A Assembleia Geral de Titulares dos CRI ser convocada:

(i) pela Emissora;

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

(ii) pelo Agente Fiduciário dos CRI;

(iii) pela CVM; ou

(iv) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

17.4 No caso do item (iv) acima, a convocação deve ser dirigida à Securitizadora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar a Assembleia Geral de Titulares dos CRI às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia assim convocada deliberar em contrário.

17.5 A destituição e substituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 17.2(iii) acima e do artigo 39 da Resolução CVM 60, pode ocorrer nas seguintes situações:

(i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a emissão dos CRI;

(ii) na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado;

(iii) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização ou nos Documentos da Operação, desde que tal inadimplemento decorra exclusivamente da sua conduta e perdure por mais de 5 (cinco) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora;

(iv) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Geral de Titulares dos CRI, desde que conte com a concordância da Emissora.

17.5.1 Nas hipóteses previstas nos itens (iii) e (iv) da Cláusula 17.5 acima, cabe ao Agente Fiduciário dos CRI convocar Assembleia Geral de Titulares dos CRI para deliberar (a) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação, ou (b) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual a Securitizadora poderá continuar responsável pela administração do Patrimônio Separado; (c) pela eleição de nova securitizadora; (d) ou, ainda, outras medidas de interesses dos investidores. Na hipótese do item (i) acima, deverá ser observada a cláusula 15.13 do Termo de Securitização.

17.5.2 Na hipótese prevista na Cláusula 17.5(ii) acima, adicionalmente, nos termos previstos na Cláusula 16 acima, cabe ao Agente Fiduciário dos CRI assumir imediatamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, em até 15 (quinze) dias, convocar Assembleia Geral de Titulares dos CRI para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado.

17.5.3 A securitizadora eleita em substituição à Securitizadora assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

17.5.4 A substituição da Securitizadora deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

17.6 Deverá ser convocada Assembleia de Titulares dos CRI toda vez que a Emissora tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures ou

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

em qualquer outro Documento da Operação, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seus direitos.

17.6.1 A Assembleia de Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 17.4 deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se à Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, desde que respeitados os prazos de antecedência para convocação da Assembleia de Titulares dos CRI em questão, prevista na Cláusula 17.8 abaixo.

17.6.2 Somente após a orientação dos Titulares dos CRI, a Emissora poderá exercer seu direito e se manifestará conforme lhe for orientado. Caso os Titulares dos CRI não compareçam à Assembleia Geral de Titulares dos 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, neste caso, o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

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

17.7 Aplicar-se-á à Assembleia Geral de Titulares dos CRI o disposto na Resolução CVM 60.

17.8 A convocação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI deve ser disponibilizada pela Emissora na página que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores, com a antecedência de, no mínimo, 20 (vinte) dias da data de sua realização e encaminhada a cada Investidor e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail) com base nas informações de endereço fornecidas pela B3 e/ou pelo Escriturador dos CRI.

17.9 A Assembleia Geral de Titulares dos CRI se instala com a presença de qualquer número de Titulares dos CRI, nos termos do artigo 28 da Resolução CVM 60, exceto no caso da Cláusula 16.2 deste Termo de Securitização.

17.10 As deliberações em Assembleia de Titulares dos CRI serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI que representem a maioria dos CRI em Circulação, exceto no caso da Cláusula 16.2 deste Termo de Securitização.

17.10.1 Caso em uma primeira convocação da Assembleia de Titulares dos CRI não compareçam, ao menos, a maioria dos CRI em Circulação, a deliberação restará prejudicada por falta de quórum de deliberação, neste caso será realizada uma segunda convocação, observados os mesmos procedimentos da Cláusula 17.8 do Termo de Securitização.

17.10.2 Havendo uma segunda convocação da Assembleia de Titulares dos CRI, a deliberação será tomada pelos votos favoráveis da maioria dos Titulares dos CRI

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

presentes na Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, desde que representem no mínimo 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, exceto com relação às seguintes matérias, que observarão os quóruns abaixo indicados:

(i) a orientação de voto da Emissora no âmbito da assembleia geral de debenturistas a respeito da não declaração de vencimento antecipado das Debêntures na hipótese de ocorrência de um Evento de Inadimplemento Não Automático que dependerá de aprovação (a) em primeira convocação, da maioria dos CRI em Circulação e, (b) em segunda convocação, a maioria dos Titulares dos CRI presentes na Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, desde que representem, no mínimo 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação, observado que: (1) caso Titulares dos CRI representando tais quóruns votem contrariamente ao vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora não deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures; e (2) caso tais quóruns não sejam atingidos, em segunda convocação, da referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI, a Emissora deverá, imediatamente, declarar o vencimento antecipado das Debêntures.

(ii) a orientação de voto da Emissora no âmbito da assembleia geral de debenturistas a respeito da renúncia de direitos ou perdão temporário (waiver) dependerá de aprovação da maioria dos Titulares dos CRI presentes na Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, desde que representem, no mínimo 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação, não incluindo as deliberações relativas a insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora cujos quóruns são legais e previstos no Termo de Securitização; e

(iii) as deliberações em Assembleias Gerais de Titulares dos CRI que impliquem (a) a alteração da remuneração ou amortização dos CRI, ou de suas datas de pagamento, (b) a alteração da Data de Vencimento dos CRI, (c) alterações nas características dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, ou nos Eventos de Inadimplemento, ou (d) alterações da cláusula de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, dependerão de aprovação de, no mínimo, 85% (oitenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

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

17.11 A presença da totalidade dos Titulares dos CRI supre a falta de convocação para fins de instalação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI.

17.12 A convocação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI referida na Cláusula 17.8 acima deverá conter, no mínimo, os seguintes requisitos:

(i) dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Titulares dos CRI, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Geral de Titulares dos CRI ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital;

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

(ii) ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI; e

(iii) indicação da página na rede mundial de computadores em que os Titulares dos CRI poderão acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI.

17.13 A Assembleia Geral de Titulares dos CRI poderá ser realizada:

(i) de modo exclusivamente digital, caso os Titulares dos CRI somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou

(ii) de modo parcialmente digital, caso os Titulares dos CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

17.13.1 No caso de utilização de meio eletrônico, 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.

17.13.2 Os Titulares dos CRI podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Geral de Titulares dos CRI. O voto à distância acima previsto poderá observar os moldes oportunamente indicados pela Emissora.

17.14 Caso os Titulares dos CRI possam participar da Assembleia Geral de Titulares dos CRI 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 de Titulares dos CRI, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização de informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a Assembleia Geral de Titulares dos CRI será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

17.15 Cada CRI corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais de Titulares dos CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não. Para efeitos de quórum de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.

17.16 Sem prejuízo do disposto na Cláusula 17.17 abaixo, a Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais de Titulares dos CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

17.17 O Agente Fiduciário dos CRI deverá comparecer à Assembleia de Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

17.18 A presidência da Assembleia de Titulares dos CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

(i) ao representante da Emissora;

(ii) ao representante do Agente Fiduciário dos CRI

(iii) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares dos CRI em Circulação presentes; ou

(iv) à pessoa designada pela CVM.

17.19 Somente podem votar na Assembleia Geral os Titulares dos CRI detentores de CRI na data da convocação, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

17.20 Não podem votar na Assembleia Geral de Titulares dos CRI:

(i) os prestadores de serviços relativos aos CRI, o que inclui a Emissora;

(ii) os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço;

(iii) empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e

(iv) qualquer Titular de CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no tocante à matéria em deliberação.

17.20.2 Não se aplica a vedação prevista na Cláusula 17.18 acima quando:

(i) os únicos Titulares dos CRI forem as pessoas mencionadas nos incisos da Cláusula 17.18 acima; ou

(ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares dos CRI presentes à assembleia, manifestada na própria Assembleia Geral de Titulares dos CRI ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Titulares dos CRI em que se dará a permissão de voto.

17.21 A Assembleia Geral de Titulares dos CRI realizar-se-á (i) no local onde a Emissora tiver a sede, sendo certo que quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião ou (ii) de forma remota, nos termos da Resolução CVM 60. No caso de Assembleia Geral de Titulares de CRI na sede da Emissora, será permitido aos Titulares de CRI participar da Assembleia Geral de Titulares de CRI por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, entretanto deverão manifestar o voto em Assembleia Geral de Titulares de CRI por comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Emissora antes de seu início, observado o que dispõe a Resolução CVM 60.

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

18 DESPESAS DA EMISSÃO

18.1 Despesas da Devedora

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

18.1.1 Todas e quaisquer despesas incorridas com a Emissão e/ou dos CRI serão de responsabilidade do Patrimônio Separado mantido às expensas da Devedora, sendo que as despesas flat, devidas até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI ("**Despesas Flat**"), serão retidas pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, com recursos retidos do valor a ser pago a título de integralização das Debêntures. As demais despesas serão pagas pela Securitizadora exclusivamente com recursos do Fundo de Despesas (abaixo definido), por conta e ordem da Devedora e em caso de insuficiência do Fundo de Despesas, deverão ser arcadas diretamente pela Devedora.

(i) remuneração do Escriturador e do Banco Liquidante no valor de R$ 400,00 (quatrocentos reais) mensais a título de remuneração, atualizados anualmente, a partir do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei. O valor da referida remuneração será acrescido de ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração em questão, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(ii) remuneração da Emissora, nos seguintes termos:

(a) pela administração do Patrimônio Separado, em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, bem como diante do disposto na Medida Provisória 1.103 e nos atos e instruções emanados da CVM, que estabelecem as obrigações da Emissora, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas mensais no valor de R$ 2.900,00 (dois mil e novecentos reais), atualizadas anualmente, a partir do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga à Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais, na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI;

(b) pela emissão dos CRI, será devido o valor conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures; e

(c) os valores indicados nos itens acima serão acrescidos do ISS, do PIS, e da COFINS e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração em questão, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

(iii) remuneração da Instituição Custodiante, pelos serviços prestados nos termos da Escritura de Emissão de CCI, nos seguintes termos;

(a) pela implantação e registro das CCI na B3, será devida parcela única no valor de R$ 13.000,00 (treze mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI; e

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

(b) pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, serão devidas parcelas anuais no valor de R$ 8.000,00 (oito mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculada *pro rata die*, se necessário;

(c) os valores indicados nos itens acima serão acrescidos de ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(d) as parcelas citadas no item "a" poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/ME nº 17.595.680/0001-36;

(e) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die;

(f) a remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Emissora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI;

(iv) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, nos seguintes termos:

(a) pelos serviços prestados na Escritura de Emissão de Debêntures, serão devidas (i) parcelas anuais no valor de R$ 14.500,00 (quatorze mil e quinhentos reais), devendo a primeira ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização das Debêntures ou em 30 (trinta) dias contados da presente data, o que ocorrer primeiro, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, (ii)

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

parcela única de R$ 3.000,00 (três mil reais) à título de implantação, a qual deverá ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização das Debêntures ou em 30 (trinta) dias contados da presente data, o que ocorrer primeiro; (iii) por cada verificação semestral da destinação dos recursos o valor de R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) sendo a primeira parcela devida em 30 de janeiro de 2023 e a segunda em 30 de julho de 2023 e assim sucessivamente a cada semestre até a verificação integral da destinação dos recursos; (iv) pela verificação da destinação de recursos de Reembolso, será devida parcela única no valor de R$ 23.000,00 (vinte e três mil reais) ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização ou em 30 (trinta) dias contados da presente data, o que ocorrer primeiro; e (v) pela verificação dos Índices Financeiros, será devido o valor de R$ 1.000,00 (mil reais) por verificação, sendo certa que a remuneração deste item "(v)" somente será devida em caso de encerramento dos CRI da 212ª série da 1ª emissão da Securitizadora. As parcelas acima serão atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo a partir da data do primeiro pagamento calculada *pro rata die*, se necessário. A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*. Caso não haja integralização dos CRI e a oferta seja cancelada, o valor total anual descrito acima será devido a título de *"abort fee*". A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações legais impostas ao Agente Fiduciário dos CRI, em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário dos CRI até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário dos CRI até a integral comprovação da destinação dos recursos;

(b) em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, realização de assembleias ou de reestruturação das condições da Emissão, será devida ao Agente Fiduciário dos CRI uma remuneração adicional equivalente a R$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) comentários aos documentos da Emissão durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (ii) execução das garantias; (iii) comparecimento em reuniões

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

formais, assembleias ou conferências telefônicas com a Devedora, a Debenturista ou demais partes da Emissão; (iv) análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Emissão e atas de assembleia; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Devedora do respectivo "Relatório de Horas";

(c) os valores indicados na alínea (a) acima serão acrescidos do ISS, do PIS, da COFINS, CSLL, IRRF de responsabilidade da fonte pagadora e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida à Instituição Custodiante e ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme aplicável, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento; e

(d) a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário dos CRI, em valores razoáveis de mercado e devidamente comprovadas, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: publicações em geral; custos incorridos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares dos CRI, as quais serão pagas pela Emissora (por conta e ordem da Devedora) com recursos do Patrimônio Separado se houver recursos no Patrimônio Separado para essas despesas, e reembolsados pela Devedora ou, em caso de inadimplência da Devedora, pelos Titulares dos CRI.

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

(a) o Auditor Independente do Patrimônio Separado receberá da Devedora, mediante repasse dos valores a serem pagos pela Devedora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, parcelas anuais de R$ 2.880,00 (dois mil oitocentos e oitenta reais), a serem pagas na data de subscrição e integralização dos CRI, as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes. Esses honorários serão atualizados anualmente, pela variação do IPCA e, no caso de sua supressão ou extinção, em sua substituição, índice de reajuste permitido por Lei; e

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

(b) os valores indicados nos itens acima serão acrescidos do ISS, do PIS, da COFINS e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração em questão, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

(vi) despesas com registro da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCEMA, bem como dos eventuais aditamentos;

(vii) despesas com as publicações eventualmente necessárias nos termos dos Documentos da Operação;

(viii) todas as despesas comprovadamente incorridas pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, conforme previsto neste Termo de Securitização;

(ix) honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados ou fiscais, agência de classificação de risco, bem como as despesas devidamente comprovadas, com eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais, incluindo sucumbência, incorridas, de forma justificada, para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado;

(x) as perdas e danos, diretos e comprovados, obrigações ou despesas razoáveis, diretas e comprovadas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes da emissão dos CRI, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial transitada em julgado;

(xi) emolumentos e demais despesas de registro da B3 relativos às CCI e aos CRI;

(xii) custos relacionados a qualquer realização de Assembleia Geral de Titulares dos CRI realizada nos termos dos Documentos da Operação;

(xiii) despesas relativas à publicação de quaisquer avisos exigidos pela CVM no âmbito da emissão dos CRI;

(xiv) despesas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, incluindo (a) a remuneração dos prestadores de serviços; (b) as despesas com sistema de processamento de dados; (c) as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral; (d) as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências; (e) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas; (f) as despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias, e (g) quaisquer outras despesas diretas relacionadas à administração dos Créditos

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese do Agente Fiduciário dos CRI vir a assumir a sua administração, nos termos previstos neste Termo de Securitização;

(xv) averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, bem como em juntas comerciais, quando for o caso, assim como quaisquer despesas relativas a eventuais alterações nos Documentos da Operação e os custos relacionados à Assembleia Geral de Titulares dos CRI, cabendo a critério da Emissora contratar advogados para a execução de atividades necessárias, realizando o pagamento com os recursos do patrimônio separado. Todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Emissora que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos;

(xvi) custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos, relacionados à Assembleia Geral de Titulares dos CRI;

(xvii) 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;

(xviii) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme ocaso, documentação societária relacionada aos CRI, à Escritura de Emissão de Debêntures, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos; e

(xix) 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.

18.2 As Despesas Flat serão pagas prioritariamente com os recursos do Fundo de Despesas. Em caso de insuficiência do Fundo de Despesas deverão ser arcadas diretamente pela Devedora em até 5 (cinco) dias Úteis contados da notificação encaminhada pela Emissora neste sentido. Caso a Devedora não efetue o pagamento das despesas, estas deverão ser arcadas com eventuais recursos disponíveis no Patrimônio Separado, devendo ser reembolsado pela Devedora à Emissora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Emissora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Emissora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Emissão, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento da Devedora com as penalidades previstas na Cláusula 18.4 abaixo, ou somente se a Devedora não efetuar tal pagamento com as penalidades previstas, e os recursos do Patrimônio Separado não sejam

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

suficientes, a Emissora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Emissão, conforme o caso, poderão solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, devendo, para tanto, ser convocada Assembleia Geral de Titulares dos CRI para deliberação do aporte em razão da insuficiência do Patrimônio Separado, nos termos deste Termo de Securitização.

18.3 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 e/ou amortização a que este Titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares de CRI adimplentes com estas despesas. Em caso de aporte, os Titulares dos CRI possuirão o direito de regresso contra a Devedora. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, e deverão ser pagos de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

18.4 No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das Despesas pela Devedora, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; (ii) multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento); e (iii) atualização monetária pelo IPCA, calculada pro rata temporis desde a data de inadimplemento até a data do respectivo pagamento.

18.5 Quaisquer despesas recorrentes não mencionadas acima, e relacionadas à Emissão e à Oferta, serão arcadas nos termos das Cláusulas acima ("**Despesas Extraordinárias**").

18.6 As despesas que eventualmente sejam pagas diretamente pela Emissora, com a devida comprovação, por meio de recursos do Patrimônio Separado, e/ou por meio de recursos próprios da Emissora deverão ser reembolsadas pela Devedora, conforme o caso, à Emissora, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação por escrito enviada pela Emissora, observado que, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de despesas.

18.7 Sem prejuízo da Cláusula acima, na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, a Emissora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Devedora, nos termos dos Documentos da Operação.

18.8 Na hipótese de a Data de Vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, ou ainda, após a Data de Vencimento dos CRI, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os demais prestadores de serviços, descritos nesta Cláusula, continuarem exercendo as suas funções, as despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Devedora. Será devida, ainda, a remuneração da Emissora, do Agente Fiduciário dos CRI e demais prestadores de serviços da oferta mesmo após o vencimento final dos CRI, caso os mesmos ainda estejam exercendo atividades inerentes à sua função em relação à Emissão.

18.9 Em qualquer Reestruturação (conforme definida abaixo) que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

Operação e/ou na realização de Assembleias Gerais dos Titulares dos CRI, ou enquanto estiver em curso uma hipótese de resgate antecipado obrigatório os CRI, será devida, pela Devedora à Emissora, uma remuneração adicional, equivalente a R$ 1.000,00 (mil reais) por hora de trabalho dos profissionais da Emissora dedicados a tais atividades, corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pela variação acumulada do IPCA no período anterior, acrescida dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento. Também, a Emissora deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios razoáveis devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre a Emissora e a Devedora, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. Tal valor de remuneração adicional estará limitado a, no máximo, R$ 15.000,00 (quinze mil reais). O pagamento da remuneração prevista nesta Cláusula ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Emissora e também será arcado pela Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da entrega, pela Emissora do respectivo relatório de horas, com as horas efetivamente trabalhadas e o valor efetivamente devido pela Devedora.

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

18.10 Fundo de Despesas

18.10.1 A Emissora irá reter do pagamento do Preço de Integralização, por conta e ordem da Devedora, o montante de R$ 149.000,00 ("**Valor Inicial do Fundo de Despesas**") para constituição do fundo de despesas que será utilizado para o pagamento das despesas vinculadas à emissão dos CRI, conforme relação de despesas constantes nesta Cláusula 18.

18.10.2 O Fundo de Despesas será apurado mensalmente pela Emissora, e, caso o montante do Fundo de Despesas fique igual ou inferior à R$ 80.000,00 (oitenta mil reais) ("**Valor Mínimo do Fundo de Despesas**"), o mesmo deverá ser recomposto ao Valor Inicial do Fundo de Despesas, pela Devedora e no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de notificação para tanto ("**Fundo de Despesas**"). Os recursos depositados no Fundo de Despesas serão aplicados nos Investimentos Permitidos (conforme definido abaixo) e os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão o Patrimônio Separado, contabilizados sobre o Fundo de Despesas.

18.11 Após o pagamento da última parcela da Remuneração e Amortização dos CRI e cumpridas integralmente as obrigações dos CRI, conforme estipulados neste Termo de Securitização, a Emissora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do termo de quitação do Agente Fiduciário dos CRI atestando o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação, liberar eventual saldo remanescente do Fundo de Despesas, juntamente com os rendimentos líquidos oriundos da aplicação nos Investimentos

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

Permitidos, para a Devedora, em conta a ser indicada por esta. Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Emissora à Devedora, serão realizadas com os rendimentos livres de tributos, ressalvados os benefícios fiscais destes rendimentos à Emissora.

18.12 Os valores decorrentes do Fundo de Despesas enquanto retidos na Conta do Patrimônio Separado deverão ser aplicados pela Emissora em: (a) Certificados e/ou Recibos de Depósito Bancário ou outros títulos de crédito privado com liquidez diária emitidos pelo Itaú Unibanco S.A.; ou, ainda, (b) títulos públicos federais de curta duração e indexados ao CDI e que tenha liquidez diária ("**Investimentos Permitidos**"), sendo certo que a Emissora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultantes de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo aqueles decorrentes de dolo e/ou culpa da Emissora, seus respectivos diretores, empregados ou agentes. Correrão por conta da Devedora todos e quaisquer tributos, impostos, taxas e contribuições incidentes sobre os Investimentos Permitidos. Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Emissora à Devedora, serão realizadas com os rendimentos livres de tributos, ressalvados os benefícios fiscais destes rendimentos à Emissora.

18.13 A Devedora obriga-se a manter indenes e a indenizar a Emissora, seus diretores, conselheiros e empregados, por toda e qualquer despesa extraordinária comprovadamente incorrida pela Emissora que não tenha sido contemplada nos Documentos da Operação, mas venha a ser devida diretamente em decorrência: (i) dos CRI, especialmente, mas não se limitando ao caso das declarações prestadas na Escritura de Emissão de Debêntures serem falsas, incorretas ou inexatas; (ii) dos Documentos da Operação, exceto nos casos de dolo ou culpa da Emissora; (iii) de mudanças na legislação brasileira, e que estejam diretamente relacionadas à Emissão dos CRI; (iv) demandas, ações ou processos judiciais e/ou extrajudiciais promovidos pela Devedora, Ministério Público ou terceiros com o fim de discutir os Créditos Imobiliários, danos ambientais e/ou fiscais, inclusive requerendo a exclusão do Emissora do polo passivo da demanda e contratando advogado para representar o Emissora na defesa dos direitos do Patrimônio Separado ou ao cumprimento das obrigações decorrentes dos Documentos da Operação, podendo ou não decorrer de tributos, emolumentos, taxas ou custos de qualquer natureza, incluindo, mas sem limitação, as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais ou gastos com honorários advocatícios e terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais, nas ações propostas pelo Emissora ou contra elas intentadas, desde que para resguardar os Créditos Imobiliários, as Debêntures e os direitos e prerrogativas do Emissora definidos nos Documentos da Operação. Tal pagamento será realizado pela Devedora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de comunicação escrita neste sentido, acompanhada das comprovações aqui exigidas.

18.14 O pagamento de qualquer indenização referida na Cláusula 18.13 acima deverá ser realizado à vista, em parcela única, mediante depósito na Conta Patrimônio Separado, dentro de 5 (cinco) dias após o recebimento pela Devedora de comunicação por escrito da Emissora, indicando o montante a ser pago e que tal valor será aplicado no pagamento dos CRI e em eventuais Despesas, conforme previsto neste Termo de Securitização e conforme cálculos

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

efetuados pela Emissora, os quais, salvo manifesto erro, serão considerados vinculantes e definitivos.

19 TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

Os Titulares dos 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, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

19.1 Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

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, estabelecidas pela Lei 11.033/04, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033/04 e artigo 65 da Lei 8.981/95).

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, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei 8.981/95 e artigo 70, I da Instrução RFB 1.585). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. Como regra geral, as alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, 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, conforme a Lei 9.249/95. Já a alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%, conforme Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988.

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à contribuição do PIS e da COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente para fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, conforme Decreto 8.426.

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, 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, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF, nos termos do artigo 71, inciso I, da Instrução RFB 1.585.

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

Não obstante a isenção 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% e adicional de 10%; e pela CSLL, às alíquotas definidas no art. 3º da Lei n.º 7.689/1988, conforme alterada pela Lei n.º 14.183/2021 (conversão da Medida Provisória n.º 1.034/2021), de: (i) 20% (vinte por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022 para pessoas jurídicas de seguros privados, de capitalização, às distribuidoras de valores mobiliários, às corretoras de câmbio e de valores mobiliários, às sociedades de crédito, financiamento e investimentos, às sociedades de crédito imobiliário, às administradoras de cartões de crédito, às sociedades de arrendamento mercantil, às associações de poupança e empréstimo, e às cooperativas de créditos, e (ii) 25% (vinte e cinco por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 20% (vinte por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022 no caso dos bancos de qualquer espécie. Regra geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, "a", da Lei 9.532). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1° de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3°, inciso II, da Lei 11.033/04.

De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981/95. 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 8.981/95, com a redação dada pela Lei 9.605/95.

19.2 Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20%, ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas “Jurisdição de Tributação Favorecida” as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037, de 04 de junho de 2010.

Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI, por sua vez, são isentos de imposto de renda na fonte por força da

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

posição da RFB, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados em Jurisdição de Tributação Favorecida, conforme artigo 85, §4º, da Instrução RFB 1.585.

19.3 IOF

IOF/Câmbio

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na 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 e à alíquota zero no retorno dos recursos, conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

IOF/Títulos

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

20 PUBLICIDADE

20.1 Os fatos e atos relevantes de interesse dos Investidores, bem como as convocações para as respectivas Assembleias Gerais de Titulares do CRI, serão realizados mediante publicação de edital na página da Emissora na rede mundial de computadores – Internet https://truesecuritizadora.com.br/emissoes/ (neste website clicar em “Selecione a pesquisa” e selecionar a opção “Por ISIN” e no campo “Pesquisar” incluir o número “BRAPCSCRICE8”. Clicar em “VER+” e na caixa de seleção “Documentos da Operação” selecionar a último Edital de Convocação de Assembleia Geral de Titulares de CRI), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, o estabelecido no §5º do artigo 44, artigo 45 e da alínea “b” do artigo 46 da Resolução CVM 60 ou, ainda, a legislação em vigor, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário dos CRI da realização de qualquer publicação na mesma data da sua ocorrência.

20.2 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.

20.3 As demais informações periódicas da Emissão ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE da CVM.

20.4 No caso das publicações das Assembleias Gerais de Titulares dos CRI acima previstas, a Emissora deverá (i) encaminhar a todos os Titulares dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), o edital de convocação, cuja as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador e (ii) disponibilizar ao Agente Fiduciário cópia da referida publicação.

20.5 O disposto nesta Cláusula não inclui “atos e fatos relevantes”, bem como a publicação de convocações de assembleias gerais da Emissora, que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM 60.

21 REGISTRO DESTE TERMO DE SECURITIZAÇÃO

21.1 Nos termos do artigo 3º, inciso II do Suplemento A da Resolução CVM 60, o presente Termo de Securitização, bem como seus eventuais aditamentos, serão registrados na Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931/04, que assinará a declaração constante do Anexo II ao presente Termo de Securitização. Adicionalmente, o presente Termo de Securitização será levado a registro pela Emissora, junto a entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil e/ou pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários, ou seja, B3, para fins de registro do Regime Fiduciário, nos termos do §1º do artigo 25 da Medida Provisória 1.103.

22 FATORES DE RISCO

22.1 Os fatores de risco da presente Emissão estão devidamente descritos no Prospecto Preliminar e estarão devidamente descritos no Prospecto Definitivo.

23 DISPOSIÇÕES GERAIS

23.1 Sempre que solicitado pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

23.2 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 substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

23.3 As Partes declaram e reconhecem que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

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

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

23.6 Todas as alterações do presente Termo de Securitização, somente serão válidas se

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

realizadas por escrito e aprovadas pelos Titulares dos CRI, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização e o disposto na Cláusula 23.8.1 abaixo.

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

23.8 Qualquer alteração a este Termo de Securitização, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, observado o disposto na Cláusula 17 acima.

23.8.1 Fica desde já dispensada Assembleia Geral dos Titulares dos CRI para deliberar a alteração deste Termo de Securitização, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de qualquer das Partes ou dos prestadores de serviços; (iii) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento; (iv) decorrer de correção de erro formal; e (v) modificações já permitidas expressamente neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii), (iv) e (v) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

23.9 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.

23.10 A Emissora pode contratar prestadores de serviços para as atividades de monitoramento, controle, processamento e liquidação dos ativos e garantias vinculados aos CRI, sem se eximir de suas responsabilidades.

23.11 Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário dos CRI, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, exceto se de outra forma expressamente previsto nos Documentos da Operação.

23.11.1 Observado o disposto na Cláusula 23.11 acima, o Agente Fiduciário dos CRI desde já se responsabiliza por qualquer ato ou manifestação de sua titularidade que tenha sido realizada sem prévia deliberação em Assembleia de Titulares dos CRI, exceto se tal ato e/ou manifestação estiver previamente autorizado nos Documentos da Operação, decorrer de exigência legal ou de qualquer órgão regulador.

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

23.12 O Agente Fiduciário dos CRI não fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário 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 Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário dos CRI limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

23.13 A Emissora pode substituir o Auditor Independente em razão da regra de rodízio na prestação deste serviço, devendo atualizar as informações dos CRI e, se for o caso, aditar este Termo de Securitização, independentemente de aprovação em Assembleia Geral dos Titulares de CRI.

23.14 A substituição do Auditor Independente deve ser informada pela Emissora ao Agente Fiduciário, às entidades administradoras dos mercados regulamentados em que os valores mobiliários por ela emitidos sejam admitidos à negociação e à Superintendência de Supervisão de Securitização – SSE da CVM.

23.15 A Emissora pode contratar agente de cobrança judicial ou extrajudicial para as Debêntures inadimplidas, desde que tal contratação ocorra em benefício dos Titulares dos CRI, podendo este Termo de Securitização atribuir os encargos decorrentes da contratação aos Patrimônios Separados.

23.16 Os pagamentos decorrentes das Debêntures inadimplidas objeto de cobrança judicial ou extrajudicial devem ser recebidos pela Emissora de acordo com o disposto no artigo 37 da Resolução CVM 60.

23.17 A Emissora declara, nesta data, que conhece e está em consonância com todas as disposições das Leis Anticorrupção.

23.18 O Agente Fiduciário dos CRI declara, nesta data, que conhece e está em consonância com todas as disposições da Lei 12.846/13, e, em particular, declara, sem limitação, que: (i) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas leis anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (ii) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; (iii) em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis; e (iv) se compromete a cumprir com qualquer outra legislação correlata que venha a ser exigível, inclusive de caráter internacional.

23.19 As Partes assinam este Termo de Securitização por meio eletrônico, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital,

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

para todos os fins de direito.

23.20 Este Termo de Securitização produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela 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.

24 NOTIFICAÇÕES

24.1 As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Termo de Securitização deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços, ou para outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização:

(i) se para a Emissora:

TRUE SECURITIZADORA S.A.
Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º Andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição
CEP 04.506-000 - São Paulo – SP
At.: Arley Custódio Fonseca
Tel.: +55 (11) 3071-4475
Correio eletrônico: middle@truesecuritizadora.com.br / juridico@truesecuritizadora.com.br
Página na rede mundial de computadores: https://truesecuritizadora.com.br/

(ii) se 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
CEP 04531-004, São Paulo -SP
At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Telefone: (21) 3514-0000
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br / af.assembleias@oliveiratrust.com.br / af.precificacao@oliveiratrust.com.br
Página na rede mundial de computadores: www.oliveiratrust.com.br

24.2 As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, por fac-símile, por telegrama ou por correio eletrônico, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço.

25 LEI APLICÁVEL E FORO

25.1 Lei Aplicável

25.1.1 Este Termo de Securitização será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

25.2 Foro

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

25.2.1 As Partes elegem o foro de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir as disputas decorrentes ou relacionadas com este Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam este Termo de Securitização em 1 (uma) via digital, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que também a assinam.

São Paulo, 24 de maio de 2022.

[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco]

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

[Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 3ª Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A., firmado entre a True Securitizadora S.A. e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.]

TRUE SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by:
Assinado por: KARINE SIMONE BINCOLETTO:35046030896
CPF: 35046030896
Data/Hora da Assinatura: 24/05/2022 | 21:31:47 BRT
0A61AABB6878450280584C05CF0F1534

Nome: Karine Simone Bincoletto

Cargo:

DocuSigned by:
Assinado por: RODRIGO HENRIQUE BOTANI
CPF: 22417188821
Data/Hora da Assinatura: 24/05/2022 | 22:16:27 BRT
C5D3C93971864426AEF97D9573050776

Nome: Rodrigo Henrique Botani

Cargo:

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

[Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 3ª Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A., firmado entre a True Securitizadora S.A. e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.]

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

DocuSigned by:
Bianca Galdino Batistela
Assinado por: BIANCA GALDINO BATISTELA:09076647763
CPF: 09076647763
Data/Hora da Assinatura: 24/05/2022 | 21:00:48 BRT
ICP Brasil
E6839B95AFFA48748A2AB30D68F8E974

Nome: Bianca Galdino Batistela

Cargo:

DocuSigned by:
Nilson Raposo Leite
Assinado por: NILSON RAPOSO LEITE:01115598473
CPF: 01115598473
Data/Hora da Assinatura: 24/05/2022 | 21:18:36 BRT
ICP Brasil
E6839B95AFFA48748A2AB30D68F8E974

Nome: Nilson Raposo Leite

Cargo:

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

[Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 3ª Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A., firmado entre a True Securitizadora S.A. e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.]

TESTEMUNHAS:

DocuSigned by:
Silvia Caroline Moi
Assinado por: SILVIA CAROLINE MOI:43408688842
CPF: 43408688842
Data/Hora da Assinatura: 24/05/2022 | 21:11:33 BRT
ICP Brasil
0D3665E4DD824B8CB10B03DBB9AD27B2

Nome: Silvia Caroline Moi

CPF/ME:

DocuSigned by:
Luiz Carlos Viana Girão Júnior
Assinado por: LUIZ CARLOS VIANA GIRAO JUNIOR:11176815725
CPF: 11176815725
Data/Hora da Assinatura: 24/05/2022 | 21:02:11 BRT
ICP Brasil
E6B39B95AFFA4B748A2AB30D68F8E974

Nome: Luiz Carlos Viana Girão Júnior

CPF/ME:

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

ANEXO I

Descrição dos Créditos Imobiliários

Em atendimento aos artigos 2 e 3 do Suplemento A da Resolução CVM 60, a Emissora apresenta as principais características dos Créditos Imobiliários:

CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA DE EMISSÃO**: 15 de junho de 2022 ("**Data de Emissão da CCI**").
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo - SP.	

SÉRIE	Única	**NÚMERO**	1	**TIPO DE CCI**	Integral

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: True Securitizadora S.A.							
CNPJ/ME: 12.130.744/0001-00							
ENDEREÇO: Avenida Santo Amaro, nº 48, Vila Nova Conceição							
COMPLEMENTO	Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º Andar, conjunto 12	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	65.074-115

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.							
CNPJ/ME: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º Andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: Mateus Supermercados S.A.							
CNPJ/ME: 03.995.515/0013-09							
ENDEREÇO: Avenida Daniel de La Touche, nº 73-A Bairro Cohama							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	São Luis	UF	MA	CEP	65.074-115

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

4. TÍTULO

"*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (terceira) Emissão Privada de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, da Mateus Supermercados S.A.*", celebrado em 24 de maio de 2021 entre a Devedora, a Emitente e a Fiadora ("**Escritura de Emissão de Debêntures**"), por meio do qual foram emitidas as debêntures simples, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, da 3ª (terceira) emissão, da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures ("**Debêntures**"), observado o disposto nas Cláusulas 7.4 da Escritura de Emissão de Debêntures.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: A ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 3.2.1 a 3.2.3 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*" ("**Escritura de Emissão de CCI**").

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS:

A lista abaixo contém a relação dos Empreendimentos Futuros, os quais não possuem "habite-se" e não estão sob regime de incorporação:

Imóvel	Endereço	Matrícula	Cartório
MATEUS SUPERMERCADOS S A – MIX ARACAJU	AV CHANC OSVALDO ARANHA, 1110, JOSE CONRADO DE ARAUJO	Matrículas n° 29.032 e n° 32.226	Serviço Notarial e Registral do 1º. Ofício de Aracajú (Cartório de Registro de Imóveis de Aracajú/SE)
MATEUS SUPERMERCADOS S A – MIX VITÓRIA DA CONQUISTA	AV JURACY MAGALHAES, BOA VISTA, 701, MUNICÍPIO DE VITORIA DA CONQUISTA	21.592, Livro 2 – G8, Fls 28	Cartório de 1º Ofício de Registro de Imóveis de Vitória da Conquista
MATEUS SUPERMERCADOS S A – MIX MACEIO NORTE	AV MENINO MARCELO, SERRARIA, MACEIO	Matrícula n° 45931	1°Cartório de Registro de Imóveis de Maceió/AL.
MATEUS SUPERMERCADOS S A – MIX MACEIO SUL	AV SIQUEIRA CAMPOS, 1295, QUADRA0034 LOTE 1034, PRADO, MACEIO	Matrícula nº 2.222	2º Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas de Maceió/AL
MATEUS SUPERMERCADOS S A – MIX QUIXERAMOBIM	R ANTONIO PINTO DE MENDONCA, S/N EDMILSON CORREIA, QUIXERAMOBIM, CE	Matrícula nº 7362	2º Ofício de registro de Imóveis de Quixeramobim/CE
MATEUS SUPERMERCADOS S A – MIX CATU	R JORGE CALMON, NÚMERO, S/N, COMPLEMENTO, LOTE 02 QUADRA, OSCAR PEREIRA DE SOUZA CATU - BA	8678	Cartório de Registro de Imóveis, Títulos, Documentos e Protesto da Comarca de Catu - BA
MATEUS SUPERMERCADOS S A – MIX GUARABIRA	ROD PB 075, AREIA BRANCA, S/N, GUARABIRA - PB	13224	Registro de Imóveis do Município de Guarabira - PB
MATEUS SUPERMERCADOS S A – MIX PORTO SEGURO	AV DOS TRABALHADORES, COMPLEMENTO, AREA 01, OUTEIRO DA GLORIA – SEDE, PORTO SEGURO - BA	Matrícula 18.909	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX CAJAZEIRAS	RUA FRANCISCO APRIGIO NOGUEIRA, BAIRRO CAPOEIRA, CAJAZEIRAS - PB	Mat.29.260, fls.028, Livro 2-Ex	Cartório de Registro de Imóveis de Cajazeiras
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX ARARIPINA	ROD. BR 316, KM 24, CAVALLETI UM, ARARIPINA.	Mat. 6.352 e 15.551	Registro Geral de Imóveis
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX PAULISTA	AV. JOÃO PEREIRA DE OLIVEIRA, PAULISTA -PE	Mat. 70.246	Registro Geral de Imóveis PAULISTA -PE
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX FEIRA DE SANTANA LOJA	AVENIDA EDUARDO FROES DA MOTA, 2210, SANTO ANTONIO DOS PRAZERES, FEIRA DE SANTANA.	Mat. 28.706	1º Cartório de Registro de Imóvel
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX BOM JESUS DA LAPA	LOTEAMENTO MIRANTE DA LAPA, CIDADE BOM JESUS DA LAPA - BA	Mat. 16.501	Cartório de Registro Imobiliário da Comarca de Bom Jesus da Lapa
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX CRATO	Terreno a ser desmembrado de um terreno constante de partes de terras anexas, dos sítios Buenos Aires e Fernando, formando um só	5.733	5º OFÍCIO DA COMARCA DE CRATO.

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

	corpo, de forma irregular constituído de terras de Brejo e de Arisco, medindo 1.179.135,30 m².		
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX BALSAS	AV. GOVERNADOR LUIS ROCHA, QD 27, LOTEAMENTO VIVENDAS POTOSI, BAIRRO POTOSI, BALSAS	Matrícula 18.866	Cartório de Registro de Imóveis de Balsas
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX CABEDELO	Loteamento Jardim Gama, do Município de Cabedelo	Mat. 19917; 27.001; 27.002 27.003 27.004 27.005; 27.006 27.007; 27.008; 27.009; 27.010;	Cartório de Registro de Imóveis de Cabedelo
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX CAMPINA GRANDE	BR 230, ALÇA SUDOESTE, CAMPINA GRANDE	Mat.80.573 e 80.574	Cartório de Registro de Imóveis de Campina Grande
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX RECIFE CAXANGA	AVENIDA CAXANGA, 5362, IPUTINGA, RECIFE.	matrícula 64381	4º Registro de Imóvel de Recife
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX RECIFE AREIAS	Av. José Rufino, no bairro do Barro, freguesia dos Afogados, RECIFE.	Mat. 36.404	Cartório da 4ª Circunscrição de Registro de Imóveis de Recife
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX SOBRAL	R. SANTOS MEDEIROS, N 200, BAIRRO JOCELY DANTAS DE ANDRADE TORRES, 62.42-120 SOBRAL - CE	Matrícula nº 883, 884, 11.039 e 4.588	Cartório Imobiliário do 1º Ofício da Comarca de Sobral
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX MARIO COVAS	Avenida Mário Covas, S/N A, Bairro Coqueiro, Ananindeua – PA, CEP 67.113-330	26390/26735/20737	1º Ofício Extrajudicial de Ananindeua/PA
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX JUAZEIRO	Avenida Epitácio Pessoa, SN, Gleba C, Bairro alto da aliança, Juazeiro– BA, CEP:48.909-347	Mat. 23.190	Cartório de Registro de Imóvel de Juazeiro - Ma
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX PARQUE SHOPPING	Estrada do Bengui, 386, Bairro Parque Verde, Belém - PA, CEP 66.630-280	Mat. 12389	3º Registro de Imóveis de Belém
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX CAPANEMA	Rua Holanda Rios, S/N, Bairro São Domingos, Capanema – PA, CEP: 68.701-480	Mat. 14106	Serventia Extrajudicial do 1º Ofício de Capanema
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX PETROLINA	Rua O, SN, Gleba 1 – Remanescente, Distrito Industrial, Petrolina, –PE, CEP:56.310-770	Mat.28.497	Cartório de Registro de Imóveis de Petrolina - PE
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX TERESINA CEASA	Avenida Henry Wall de Carvalho, nº 5300, Bairro Parque São João, Teresina-PI, CEP 64020338	matrícula 1.333	1º Ofício de Notas e Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Teresina
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX TUCURUÍ	Rua B, nº 423, Galpão 01, Bairro Jardim Paraiso, Tucuruí – PA, CEP 68458-100	Mat. 9907	1º Ofício de Registro de Imóveis e Anexos de Tucuruí
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX REDENÇÃO	Avenida Juscelino Kubitsheck, nº 01, Bairro Capuava, Redenção - PA, CEP 68.552-010	Mat. 8307	Cartório Extrajudicial de Notas da Comarca de Rendeção
MATEUS SUPERMERCADOS SA - PRES DUTRA	Rodovia BR 135, KM 339, S/N, Bairro Santa Maria, Presidente Dutra – MA, CEP 65.760.000	Mat. 3.632	1º Ofício Extrajudicial, Registro de Imóveis, Tabelionato de Notas e de Protesto
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX PARAGOMINAS	Rua Lameira Bittencourt, S/N, Parque de exposições, Centro, Paragominas – PA, CEP: 68.625-140	Mat.nº 5.662	Cartório do único Ofício de Paragominas/PA
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX TIANGUÁ	Avenida Prefeito Jacques Nunes, nº 1993, Bairro Seminário, Tianguá – CE, CEP 62.327..150	Matrícula nº 767, 768, 886, 873	3º Ofício de Registro de Imóveis
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX UBATUBA	Estrada de Ribamar , Km 09, nº 300-A, Bairro Ubatuba, São José, de Ribamar –MA	matrícula 5216	Cartório do 1º Ofício de São José de Ribamar
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX GUAJAJARAS FORQUILHA	Rua São Bernardo, nº 30, Bairro Planalto Aurora, São Luís ¬ MA, CEP 65054-130	Mat. 3.078 e 3.077	2º Cartório de Registro de Imóveis de São Luís - Ma
MATEUS SUPERMERCADOS S A - BURITICUPU	Rua Divino Espírito Santo, S/N, Bairro Vila Mansueto, Buriticupu, – MA, CEP 65.393-000	Mat. 211	Cartório de Registro de Imóveis do Município de Santa Luzia
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX BRAGANÇA	Travessa Santos Dumont, s/n, Quadra 182, Lote 80, Bairro Padre Luiz, Bragança - PA, CEP 68.600-000	matrícula 14.746	1º Ofício do Registro de Imóveis de Bragança/PA
MATEUS SUPERMERCADOS S A - BARRA DO CORDA	Rodovia 226, S/N, Bairro Trizidela, Barra do Corda - MA, CEP 65.950-000	Mat. 32323	Cartório do 1º Ofício Extrajudicial Comarca de Barra do Corda.
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX COQUEIRO	Rua C, Número 01 A, Quadra 16, Bairro Coqueiro, Ananindeua – PA, CEP 67.113-330	matrícula 20737, 26390 e 26735	1º Ofício de Registro e notas Faria Neto da Comarca de Ananindeua/PA e 1º OficioExtrajudicial de Ananindeua/PA
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - SUPER TAILANDIA	Rodovia PA 150, KM 130, S/N, Bairro Industrial, Tailândia – PA, CEP: 68.695-000	Mat. 5992	1º Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Tailândia
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX NOVO REPARTIMENTO	Rua Transamazônica Número 01, Quadra 3C, Bairro Vila Tucuruí, Novo Repartimento – PA, CEP 68.473-000	matrícula 790	Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais, de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas e de Registro de Imóveis e 1º Tabelionato de Notas e Protesto de Novo Repartimento/PA

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

MATEUS SUPERMERCADOS S A SUPER BARCARENA	Conego Batista Campos, s/nº, Qd: 376 Lt 0240, Bairro Operações, na Cidade de Barcarena – PA	matrícula 2.342	Cartório de Registro 1º Ofício de Barcarena/PA
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX DO REINO PI	Av. Deputado Paulo Ferraz, S/nº, Bairro Livramento, Teresina – PI, CEP 64.078-820	Mat. 3430	1º Ofício de Notas e Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Teresina
MATEUS SUPERMERCADOS S A COCO GRANDE ITZ	Rodovia BR -010, S/N, Setor 003, Quadra 222, Lote 234, Bairro Coco Grande, Imperatriz –MA, CEP:65.909-170	Mat. 7.0004	6º Cartório de Ofício de Imperatriz de Registro de Imóveis e Tabelionato de Notas
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - COHAMA	Avenida Daniel De La Touche, 73, loja 03, no bairro Cohama, São Luís – MA, CEP. 65.074-115	Mat. 29637999	Registro Geral de Imóveis, Cartório da 1ª Circunscrição
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX FLORIANO PI	Rodovia BR 230, S/N, Sambaiba, Floriano –PI, CEP:64.804-140	matrículas 1.191, 1.647 e 17.220	Cartório do 1º ofício, Notas, Protesto e Registros Públicos de Floriano/PI
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX NOVA MARABA	Quadra Especial, Nº 01, Nova Marabá, Marabá - PA, CEP 68.508-445	matrícula 33.007	Ofício de Imoveis de Marabá/PA
MATEUS SUPERMERCADOS S A - SUPER CANAA DOS CARAJAS	Av. Weyne Cavalcante, Quadra 16, Lote 70, S/nº, Centro, Canaã dos Carajás – PA, CEP 68.537-000	matrícuça 6654	Cartório Mendes Soares 2º Ofício Registro Geral de Imóveis da Comarda de Canaa dos Carajas
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX ARACAGY	Rua Rio Claro, S/N, Bairro Olho D´água, São Luís -MA, CEP 65.065-390	53.170	Registro Geral do Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis de São Luís/MA
MATEUS SUPERMERCADOS S A SUPER PIRIPIRI	Rua Julieta Rezende, S/N, Bairro Morro da Saudade, Piripiri - PI, CEP 64260-000	matrícula 25.371	1º Ofício de Registro de Imóveis de Piripiri/PI
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX BABACULANDIA	Vila Lobão, Imperatriz - MA, 65913-475	Mat. 69.134	6º Cartório de Ofício de Imperatriz
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX BACURI	Rua Leôncio Pires Dourado, nº 3200 – Bairro Bacuri – Imperatriz – MA., CEP: 65.901-020	Mat. 10.377	Cartório do 7º Ofício Extrajudicial 2ª Zona de Registro de Imóveis de Imperatriz - MA
MATEUS SUPERMERCADOS S. A. MIX ACAILANDIA	Avenida Alexandre Costa, Nº 01, Letra A; Quadra 56; Lote 1-A, Residencial Tropical Prancha 02, Açailândia – MA, CEP 65.930-000	Mat. 30.996	Cartório do 1º Ofício Extrajudicial da Comarcade Açailândia
MATEUS SUPERMERCADOS S A SUPER ESTREITO	Rodovia BR 010, S/N, Setor 1, Quadra 86, Bairro Setor Aeroporto, Estreito- MA, CEP. 65.975-000	Mat. 11696	Cartório do 1º Ofício de Estreito - MA
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX VINHAIS	Avenida Jerônimo de Albuquerque, Rua Parnaíba, nº 37, Recanto Vinhais, São Luís – MA., CEP: 65.070-076	Mat. 89.103	1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Luís
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. – SUPER SANTA INES	Av. Castelo Branco, 2790	Mat. 5232	1º Ofício Extrajudicial da Comarca de Santa Inês
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - GOIAS	UA GOIÁS N.3235 JARDIM TRÊS PODERES CEP: 65.903.060 - IMPERATRIZ MA	Mat. 39.239	Cartório do 6º Ofício Extrajudicial da comarca de Imperatriz/ma
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - CID. OPERARIA	AV ARTERIAL OESTE INTERNA, Qd. 10-E, nº.07 CIDADE OPERARIA	Mat. 31.723	Ofício de Imóveis da Segunda Zona de São Luís - MA
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX ITZ	RUA TAMANDARÉ, 1250 – BAIRRO RODOVIÁRIA.	Mat. 9.073 e 38.834C	Cartório do 1º Ofício da Comarca de São Luís
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - ACAILANDIA	RUA DORGIVAL PINHEIRO DE SOUSA, Nº. 800 – CENTRO CEP: 65.930-000	Mat. 8618	Cartório do 1º Ofício Extrajudicial da Comarca de Açailândia - Ma
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX BALSAS	RUA PROF. JOCA REGO, 120 – CENTRO.	Mat. 2.836	Cartório 1º Ofício de Registro Geral da Comarca de Balsas - MA
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX TIRIRICAL	AV. GUAJAJARAS, Nº3505, QD.65, SALA B, BAIRRO TIRIRICAL	Mat. 33.794	2º Cartório de Registro de Imóveis de São Luís - Ma
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX MAIOBAO	RODOVIA MA-53 km 07, "ESTRADA DE RIBAMAR", BAIRRO TIJUPA QUEIMADO, CEP: 65.110-000 JOSE DE RIBAMAR-MA	Mat. 4.366	Cartório do 1º Ofício Extrajudicial da Comarca de Paço do Lumiar - Ma
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - SUPER MARABA	RODOVIA TRANSAMAZONICA QD 31(FL.33), N. 07 NOVA MARABÁ CEP: 68.507-300	matrícula 32.956	Cartório do 1º Ofício de Marabá/PA
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX MARABA	RODOVIA TRANSAMAZONICA, Nº 3161 BAIRRO: CIDADE NOVA CEP: 68.502-290	matrícula 14.766	Cartório de Registro de Imóveis de Marabá/PA
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX STA INES	RODOVIA BR 316, QUADRA 78 km 258 CANAA.	Mat.9125	Registro Geral do Registro Imobiliário da comarca de Santa Inês - MA
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX PARAUAPEBAS	Rod PA 275, Qd QPNC, Lt 01 e 02	matrícula 18.559	Registro Geral do Cartório do 2º Ofício de Imóveis de Parauapebas/PA
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - BACANGA	AVENIDA DOS PORTUGUESES Nº 2000 BAIRRO: VILA BACANGA	matrícula 12.979	Registro Geral do Cartório do 2º Ofício de Imóveis de São Luís/MA

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX JARDIM TROPICAL	Estrada Velha de S. A Mata 01 Bairro: Maiobinha	Mat. 55999	2º Cartório de Registro de Imóveis de São Luís - Ma
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX TIMON	AV. PIAUI Nº 860 – CENTRO	Mat. 34502	Cartório do 1º Ofício Extrajudicial da Comarca de Timon
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX BELEM	RODOVIA AUGUSTO MONTE NEGRO, S/N TENONÉ ANEXO E KM 10	matrícula 12437	3º Registro de Imóveis de Belém/PA
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - CASTANHAL	AV PRESIDENTE GETULIO VARGAS N° 4277 - BAIRRO: IANETAMA.	matrícula 29626	Cartório de Registro de Imóveis de Castanhal/PA
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX ALTAMIRA	AVENIDA NOVA ALTAMIRA N° 1851 LOJA 01 –	matrícula 31204	Cartório do 1º Ofício de Imóveis de Altamira/PA
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - JADERLANDIA	R SAO BENEDITO N° 506 - BAIRRO: ATALAIA.	matrícula 24528	Cartório de Registro de Imóveis de Ananideua/PA
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MAGUARI	RUA CLAUDIO SANDERS N° 366 - COMPLEMENTO ESTRADA DO MAGUARI - BAIRRO: CENTRO	matrícula 21.359	1º Ofício de Registro de Imóveis e Notas da Comarca de Ananideua/PA (Cartório Faria Neto)
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MARAMBAIA	AVE TAVARES BASTOS, Nº 1234 - BAIRRO: MARAMBAIA.	matrícula R-14-M-454 e R-38-M176	Cartório do Registro de Imóveis do 2º Ofício de Belém/PA
MATEUS SUPERMERCADOS SA - MIX PEDREIRAS	AV. JOÃO DO VALE Bairro: SÃO FRANCISCO	matrícula 6908	Cartório do 1º Ofício Extrajudicial da Comarca de Pedreira/MA
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX CHAPADINHA	ROD BR 222 Nº 500	Mat. 12.049	Cartório do 1º Ofício Extrajudicial da Comarca de Chapadinha
MATEUS SUPERMERCADOS SA - MIX BACABAL	ROD BR 316 S/Nº	Mat. 16.200	Cartório do 1º Ofício Extrajudicial da Comarca de Bacabal
MATEUS SUPERMERCADOS SA - MIX CASTANHAL	AV FRANCISCO MARTINS BARATA, Nº 722	matrícula 3.990	Cartório de Registro de Imóveis de Castanhal/PA
MATEUS SUPERMERCADOS SA - MIX ABAETETUBA	ROD DR JOAO MIRANDA, S/N, PA 252	matrícula 5.913	1º Ofício de Notas - Registro de Imóveis da Comarca de Abaetetuba/PA
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - SUPER COHATRAC	AV CONTORNO NORTE N° 1	Mat. 58.163	Cartório do 1º Ofício Extrajudicial da Comarca de São José de Ribamar
MATEUS SUPERMERCADOS SA - MIX CAXIAS	AV CENTRAL N° S/N BAIRRO: CENTRO	Mat. 972 e 19.581	Cartório de Registro de Imóveis e Tabelionato de Notas Alba Tania Fiuza
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. SUPER ANIL	R EDSON BRANDAO N°1000	matrícula 33.868	2º Ofício de Registro de Imóveis, de São Luís/MA
MATEUS SUPERMERCADOS SA - MIX MARITUBA	RODOVIA BR 316 KM 11 S/N	matrícula 1.214	2º Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Marituba/PA
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX PARQUE DOS CARAJAS	ROD PA 160, Nº 2260 - PARQUE DOS CARAJASII - KM 4 5	matrícula 15.301	Cartório de Imóveis de Parauapebas/PA
MATEUS SUPERMERCADOS S.A - MIX TERESINA-NOVAFAPI	AV ZEQUINHA FREIRE N- 1350, Bairro Uruguai, Teresina/PI	Mat. 82.282	2º Ofício denotas e Registro de Imóveis
MATEUS SUPERMERCADOS S.A - MIX PARNAIBA	AV SÃO SEBASTIÃO N° S/N	matrícula 8.671	1º Ofício De Registro De Imóveis E Tabelionato De Notas - Parnaíba - PI
MATEUS SUPERMERCADO S A SUPER CODO	AVE JOAO RIBEIRO Nº 02 CEP: 65400000	matrícula 15.803	Cartório de Registro de Imóveis de Codó/MA
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - SUPER COHATRAC	AV. A, QUADRA 06, Nº23, BAIRRO: COHATRAC CEP: 65.110-000.	matrícula 58.163	Cartório de Imóveis da Comarca de São José Ribamar/MA

A lista abaixo contém a relação de Empreendimentos para Reembolso, os quais possuem “habite-se”, e não estão sob regime de incorporação:

Imóvel	Endereço	Matrícula	Cartório
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX MARIO COVAS	Avenida Mário Covas, S/N A, Bairro Coqueiro, Ananindeua – PA,CEP 67.113-330	26390/26735/20737	1º Ofício Extrajudicial de Ananindeua/PA
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX SOBRAL	R. SANTOS MEDEIROS, N 200, BAIRRO JOCELY DANTAS DE ANDRADE TORRES, 62.42-120 SOBRAL - CE	Matrícula nº 883, 884, 11.039 e 4.588	Cartório Imobiliário do 1º Ofício da Comarca de Sobral

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX PARAGOMINAS	Rua Lameira Bittencourt, S/N, Parque de exposições, Centro, Paragominas – PA, CEP: 68.625-140	Mat.nº 5.662	Cartório do único Ofício de Paragominas/PA
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX TUCURUÍ	Rua B, nº 423, Galpão 01, Bairro Jardim Paraiso, Tucuruí – PA, CEP 68458-100	Mat. 9907	1º Ofício de Registro de Imóveis e Anexos de Tucuruí
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX PARQUE SHOPPING	Estrada do Bengui, 386, Bairro Parque Verde, Belém - PA, CEP 66.630-280	Mat. 12389	3º Registro de Imóveis de Belém Jannice Amóras Monteiro
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX JUAZEIRO	Avenida Epitácio Pessoa, SN, Gleba C, Bairro alto da aliança, Juazeiro– BA, CEP:48.909-347	Mat. 23.190	Cartório de Registro de Imóvel de Juazeiro - Ma
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX BRAGANÇA	Travessa Santos Dumont, s/n, Quadra 182, Lote 80, Bairro Padre Luiz, Bragança - PA, CEP 68.600-000	14.746	1º Ofício do Registro de Imóveis de Bragança/PA
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX PETROLINA	Rua O, SN, Gleba 1 – Remanescente, Distrito Industrial, Petrolina, –PE, CEP:56.310-770	Mat.28.497	Cartório de Registro de Imóveis de Petrolina - Pe
MATEUS SUPERMERCADOS SA - PRES DUTRA	Rodovia BR 135, KM 339, S/N, Bairro Santa Maria, Presidente Dutra – MA, CEP 65.760.000	Mat. 3.632	1º Ofício Extrajudicial, Registro de Imóveis, Tabelionato de Notas e de Protesto
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX UBATUBA	Estrada de Ribamar , Km 09, nº 300-A, Bairro Ubatuba, São José, de Ribamar – MA	5216	Cartório do 1º Ofício de São José de Ribamar
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX CAPANEMA	Rua Holanda Rios, S/N, Bairro São Domingos, Capanema – PA, CEP: 68.701-480	Mat. 14106	Serventia Extrajudicial do 1º Ofício de Capanema
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX TERESINA CEASA	Avenida Henry Wall de Carvalho, nº 5300, Bairro Parque São João, Teresina-PI, CEP 64020338	14106	1º Ofício de Notas e Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Teresina
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX TIANGUÁ	Avenida Prefeito Jacques Nunes, nº 1993, Bairro Seminário, Tianguá – CE, CEP 62.327..150	matrícula nº 767, 768, 886 e 873	3º Ofício de Registro de Imóveis
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX REDENÇÃO	Avenida Juscelino Kubitsheck, nº 01, Bairro Capuava, Redenção - PA, CEP 68.552-010	Mat. 8307	Cartório Extrajudicial de Notas da Comarca de Rendeção
MATEUS SUPERMERCADOS S A SUPER BURITICUPU	Rua Divino Espírito Santo, S/N, Bairro Vila Mansueto, Buriticupu, – MA, CEP 65.393-000	Mat. 211	Cartório de Registro de Imóveis do Município de Santa Luzia
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX GUAJAJARAS FORQUILHA	Rua São Bernardo, nº 30, Bairro Planalto Aurora, São Luís ¬ MA, CEP 65054-130	Mat. 3.078 e 3.077	2º Cartório de Registro de Imóveis de São Luís - Ma
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - SUPER TAILANDIA	Rodovia PA 150, KM 130, S/N, Bairro Industrial, Tailândia – PA, CEP: 68.695-000	Mat. 5992	1º Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Tailândia
MATEUS SUPERMERCADOS S A SUPER BARCARENA	Conego Batista Campos, s/nº, Qd: 376 Lt 0240, Bairro Operações, na Cidade de Barcarena – PA	matrícula 2.342	Cartório de Registro 1º Ofício de Barcarena/PA
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX NOVO REPARTIMENTO	Rua Transamazônica Número 01, Quadra 3C, Bairro Vila Tucuruí, Novo Repartimento – PA, CEP 68.473-000	matrícula 790	Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais, de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas e de Registro de Imóveis e 1º Tabelionato de Notas e Protesto de Novo Repartimento/PA
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - COHAMA	Avenida Daniel De La Touche, 73, loja 03, no bairro Cohama, São Luís – MA, CEP. 65.074-115	Mat. 29699	Registro Geral de Imóveis, Cartório da 1ª Circunscrição
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX NOVA MARABA	Quadra Especial, N° 01, Nova Marabá, Marabá - PA, CEP 68.508-445	matrícula 33.007	Ofício de Imoveis de Marabá/PA

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

MATEUS SUPERMERCADOS S A SUPER PIRIPIRI	Rua Julieta Rezende, S/N, Bairro Morro da Saudade, Piripiri - PI, CEP 64260-000	matrícula 25.371	1º Ofício de Registro de Imóveis de Piripiri/PI
MATEUS SUPERMERCADOS S A - SUPER CANAA DOS CARAJAS	Av. Weyne Cavalcante, Quadra 16, Lote 70, S/nº, Centro, Canaã dos Carajás – PA, CEP 68.537-000	15.301	Cartório Mendes Soares 2º Ofício Registro Geral de Imóveis da Comarda de Canaa dos Carajas
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX VINHAIS	Avenida Jerônimo de Albuquerque, Rua Parnaíba, nº 37, Recanto Vinhais, São Luís – MA., CEP: 65.070-076	Mat. 89.103	1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Luís
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX DO REINO PI	Av. Deputado Paulo Ferraz, S/nº, Bairro Livramento, Teresina – PI, CEP 64.078-820	3430	1º Ofício de Notas e Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Teresina
MATEUS SUPERMERCADOS S A SUPER ESTREITO	Rodovia BR 010, S/N, Setor 1, Quadra 86, Bairro Setor Aeroporto, Estreito- MA, CEP. 65.975-000	Mat. 11696	Cartório do 1º Ofício de Estreito - MA
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX FLORIANO PI	Rodovia BR 230, S/N, Sambaiba, Floriano –PI, CEP:64.804-140	1.191, 1.647 e 17.220	Cartório do 1º ofício, Notas, Protesto e Registros Públicos de Floriano/PI
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX BACURI	Rua Leôncio Pires Dourado, nº 3200 – Bairro Bacuri – Imperatriz – MA., CEP: 65.901-020	Mat. 10.377	Cartório do 7º Ofício Extrajudicial 2ª Zona de Registro de Imóveis de Imperatriz - MA
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX ARACAGY	Rua Rio Claro, S/N, Bairro Olho D´água, São Luís -MA, CEP 65.065-390	53.170	Registro Geral do Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis de São Luís/MA
MATEUS SUPERMERCADOS S. A. MIX ACAILANDIA	Avenida Alexandre Costa, Nº 01, Letra A; Quadra 56; Lote 1-A, Residencial Tropical Prancha 02, Açailândia – MA, CEP 65.930-000	Mat. 30.996	Cartório do 1º Ofício Extrajudicial da Comarcade Açailândia
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX COQUEIRO	Rua C, Número 01 A, Quadra 16, Bairro Coqueiro, Ananindeua – PA, CEP 67.113-330	20737, 26390 e 26735	1º Ofício de Registro e notas Faria Neto da Comarca de Ananindeua/PA e 1º OfícioExtrajudicial de Ananindeua/PA
MATEUS SUPERMERCADOS S A - BARRA DO CORDA	Rodovia 226, S/N, Bairro Trizidela, Barra do Corda - MA, CEP 65.950-000	Mat. 32323	Cartório do 1º Ofício Extrajudicial Comarca de Barra do Corda.

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO	As Debêntures terão prazo de vencimento de 4.411 (quatro mil, quatrocentos e onze) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de julho de 2034 (“**Data de Vencimento das Debêntures**”).
ATUALIZAÇÃO	O Valor Nominal Unitário das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, será mensalmente atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA, a partir da primeira Data de Integralização, inclusive, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização ou a data do pagamento imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento ("**Atualização Monetária**"), sendo que o produto da Atualização Monetária das Debêntures será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso ("**Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures**"), a ser calculada de acordo com a fórmula constante da Cláusula 7.15.1 da Escritura de Emissão de Debêntures.
REMUNERAÇÃO	A partir da primeira Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures incidirão juros remuneratórios prefixados

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

	correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado à maior taxa entre: (i) 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida exponencialmente da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA + com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2028, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* ou (ii) 5,95% (cinco inteiros e noventa e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração**"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Debêntures será calculada de acordo com a fórmula constante da Cláusula 7.16.1 da Escritura de Emissão de Debêntures.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures será amortizado em parcelas mensais e sucessivas, após o período de carência que se encerra no 25º (vigésimo quinto) mês (inclusive) contado da Data de Emissão das Debêntures, nos percentuais e datas indicados na tabela do Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures.
PAGAMENTO DOS JUROS	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão das Debêntures, a Remuneração será paga em parcelas mensais e sucessivas, sendo o primeiro pagamento devido em 11 de agosto de 2022 e o último pagamento na Data de Vencimento das Debêntures, conforme indicado na tabela do Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures (cada uma, uma "**Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures**").
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento), conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.
JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.

8. GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA
Não há.

.

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

Anexo II

Declaração de Custódia

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Rua Gilberto Sabino, 215 – 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo – SP, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada nos termos de seu contrato social, na qualidade de instituição custodiante ("**Instituição Custodiante**"), nomeada nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, em Série Única, sob a Forma Escritural*" por meio do qual as CCI serão emitidas para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários ("**CCI**"), celebrado em 24 de maio de 2022 entre a **True Securitizadora S.A.** ("**Securitizadora**" ou "**Emissora**") e a Instituição Custodiante ("**Escritura de Emissão de CCI**"), **DECLARA**, para fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004 e dos artigos 33 inciso I e 34 da Resolução CVM 60, de 23 de dezembro de 2021 ("**Resolução CVM 60**"), conforme em vigor ("**Lei 10.931/04**"), que lhe foi entregue para custódia uma via da Escritura de Emissão de CCI e que, conforme disposto no Termo de Securitização (abaixo definido), as CCI se encontram devidamente vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 3ª Emissão, em série única ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente) da Emissora, sendo que os CRI foram lastreados pelas CCI por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 3ª Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A.*", celebrado entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,** instituição financeira constituída sob a forma de sociedade anônima, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34 ("**Agente Fiduciário dos CRI**") em 24 de maio de 2022 ("**Termo de Securitização**"), tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, os regimes fiduciários pela Securitizadora, no Termo de Securitização, sobre as CCI e os Créditos Imobiliários que ela representa, nos da Medida Provisória 1.103, de 15 de março de 2022, regime fiduciário ora registrados nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual as CCI serão emitidas, encontra-se custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, §4º, da Lei 10.931/04, e o Termo de Securitização registrado, na forma do parágrafo único do artigo 23 da Lei 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, 24 de maio de 2022.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by:
Vitoria Guimaraes Havir
Assinado por: VITORIA GUIMARAES HAVIR:40947011846
CPF: 40947011846
Data/Hora da Assinatura: 25/05/2022 | 09:51:35 BRT
ICP Brasil

Nome: Vitória Guimarães Havir

Cargo:

DocuSigned by:
Tatiana Scarparo Araujo
Assinado por: TATIANA SCARPARO ARAUJO:39627036838
CPF: 39627036838
Data/Hora da Assinatura: 25/05/2022 | 08:59:15 BRT
ICP Brasil

Nome: Tatiana Scarparo Araujo

Cargo:

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

ANEXO III

Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI

CRI				
Nº de ordem	**Datas de Pagamento**	**Pagamentos de Juros**	**Amortização**	**Tai**
0				
1	15/08/22	Sim	Não	0,0000%
2	15/09/22	Sim	Não	0,0000%
3	17/10/22	Sim	Não	0,0000%
4	16/11/22	Sim	Não	0,0000%
5	15/12/22	Sim	Não	0,0000%
6	16/01/23	Sim	Não	0,0000%
7	15/02/23	Sim	Não	0,0000%
8	15/03/23	Sim	Não	0,0000%
9	17/04/23	Sim	Não	0,0000%
10	15/05/23	Sim	Não	0,0000%
11	15/06/23	Sim	Não	0,0000%
12	17/07/23	Sim	Não	0,0000%
13	15/08/23	Sim	Não	0,0000%
14	15/09/23	Sim	Não	0,0000%
15	16/10/23	Sim	Não	0,0000%
16	16/11/23	Sim	Não	0,0000%
17	15/12/23	Sim	Não	0,0000%
18	15/01/24	Sim	Não	0,0000%
19	15/02/24	Sim	Não	0,0000%
20	15/03/24	Sim	Não	0,0000%
21	15/04/24	Sim	Não	0,0000%
22	15/05/24	Sim	Não	0,0000%
23	17/06/24	Sim	Não	0,0000%
24	15/07/24	Sim	Não	0,0000%
25	15/08/24	Sim	Sim	0,8333%
26	16/09/24	Sim	Sim	0,8403%
27	15/10/24	Sim	Sim	0,8474%
28	18/11/24	Sim	Sim	0,8547%
29	16/12/24	Sim	Sim	0,8620%

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

30	15/01/25	Sim	Sim	0,8695%
31	17/02/25	Sim	Sim	0,8771%
32	17/03/25	Sim	Sim	0,8849%
33	15/04/25	Sim	Sim	0,8928%
34	15/05/25	Sim	Sim	0,9009%
35	16/06/25	Sim	Sim	0,9090%
36	15/07/25	Sim	Sim	0,9174%
37	15/08/25	Sim	Sim	0,9259%
38	15/09/25	Sim	Sim	0,9345%
39	15/10/25	Sim	Sim	0,9433%
40	17/11/25	Sim	Sim	0,9523%
41	15/12/25	Sim	Sim	0,9615%
42	15/01/26	Sim	Sim	0,9708%
43	18/02/26	Sim	Sim	0,9803%
44	16/03/26	Sim	Sim	0,9900%
45	15/04/26	Sim	Sim	1,0000%
46	15/05/26	Sim	Sim	1,0101%
47	15/06/26	Sim	Sim	1,0204%
48	15/07/26	Sim	Sim	1,0309%
49	17/08/26	Sim	Sim	1,0416%
50	15/09/26	Sim	Sim	1,0526%
51	15/10/26	Sim	Sim	1,0638%
52	16/11/26	Sim	Sim	1,0752%
53	15/12/26	Sim	Sim	1,0869%
54	15/01/27	Sim	Sim	1,0989%
55	15/02/27	Sim	Sim	1,1111%
56	15/03/27	Sim	Sim	1,1235%
57	15/04/27	Sim	Sim	1,1363%
58	17/05/27	Sim	Sim	1,1494%
59	15/06/27	Sim	Sim	1,1627%
60	15/07/27	Sim	Sim	1,1764%
61	16/08/27	Sim	Sim	1,1904%
62	15/09/27	Sim	Sim	1,2048%
63	15/10/27	Sim	Sim	1,2195%
64	16/11/27	Sim	Sim	1,2345%

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

65	15/12/27	Sim	Sim	1,2500%
66	17/01/28	Sim	Sim	1,2658%
67	15/02/28	Sim	Sim	1,2820%
68	15/03/28	Sim	Sim	1,2987%
69	17/04/28	Sim	Sim	1,3157%
70	15/05/28	Sim	Sim	1,3333%
71	16/06/28	Sim	Sim	1,3513%
72	17/07/28	Sim	Sim	1,3698%
73	15/08/28	Sim	Sim	1,3888%
74	15/09/28	Sim	Sim	1,4084%
75	16/10/28	Sim	Sim	1,4285%
76	16/11/28	Sim	Sim	1,4492%
77	15/12/28	Sim	Sim	1,4705%
78	15/01/29	Sim	Sim	1,4925%
79	15/02/29	Sim	Sim	1,5151%
80	15/03/29	Sim	Sim	1,5384%
81	16/04/29	Sim	Sim	1,5625%
82	15/05/29	Sim	Sim	1,5873%
83	15/06/29	Sim	Sim	1,6129%
84	16/07/29	Sim	Sim	1,6393%
85	15/08/29	Sim	Sim	1,6666%
86	17/09/29	Sim	Sim	1,6949%
87	15/10/29	Sim	Sim	1,7241%
88	16/11/29	Sim	Sim	1,7543%
89	17/12/29	Sim	Sim	1,7857%
90	15/01/30	Sim	Sim	1,8181%
91	15/02/30	Sim	Sim	1,8518%
92	15/03/30	Sim	Sim	1,8867%
93	15/04/30	Sim	Sim	1,9230%
94	15/05/30	Sim	Sim	1,9607%
95	17/06/30	Sim	Sim	2,0000%
96	15/07/30	Sim	Sim	2,0408%
97	15/08/30	Sim	Sim	2,0833%
98	16/09/30	Sim	Sim	2,1276%
99	15/10/30	Sim	Sim	2,1739%

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

100	18/11/30	Sim	Sim	2,2222%
101	16/12/30	Sim	Sim	2,2727%
102	15/01/31	Sim	Sim	2,3255%
103	17/02/31	Sim	Sim	2,3809%
104	17/03/31	Sim	Sim	2,4390%
105	15/04/31	Sim	Sim	2,5000%
106	15/05/31	Sim	Sim	2,5641%
107	16/06/31	Sim	Sim	2,6315%
108	15/07/31	Sim	Sim	2,7027%
109	15/08/31	Sim	Sim	2,7777%
110	15/09/31	Sim	Sim	2,8571%
111	15/10/31	Sim	Sim	2,9411%
112	17/11/31	Sim	Sim	3,0303%
113	15/12/31	Sim	Sim	3,1250%
114	15/01/32	Sim	Sim	3,2258%
115	16/02/32	Sim	Sim	3,3333%
116	15/03/32	Sim	Sim	3,4482%
117	15/04/32	Sim	Sim	3,5714%
118	17/05/32	Sim	Sim	3,7037%
119	15/06/32	Sim	Sim	3,8461%
120	15/07/32	Sim	Sim	4,0000%
121	16/08/32	Sim	Sim	4,1666%
122	15/09/32	Sim	Sim	4,3478%
123	15/10/32	Sim	Sim	4,5454%
124	16/11/32	Sim	Sim	4,7619%
125	15/12/32	Sim	Sim	5,0000%
126	17/01/33	Sim	Sim	5,2631%
127	15/02/33	Sim	Sim	5,5555%
128	15/03/33	Sim	Sim	5,8823%
129	18/04/33	Sim	Sim	6,2500%
130	16/05/33	Sim	Sim	6,6666%
131	15/06/33	Sim	Sim	7,1428%
132	15/07/33	Sim	Sim	7,6923%
133	15/08/33	Sim	Sim	8,3333%
134	15/09/33	Sim	Sim	9,0909%

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

135	17/10/33	Sim	Sim	10,0000%
136	16/11/33	Sim	Sim	11,1111%
137	15/12/33	Sim	Sim	12,5000%
138	16/01/34	Sim	Sim	14,2857%
139	15/02/34	Sim	Sim	16,6666%
140	15/03/34	Sim	Sim	20,0000%
141	17/04/34	Sim	Sim	25,0000%
142	15/05/34	Sim	Sim	33,3333%
143	15/06/34	Sim	Sim	50,0000%
144	17/07/34	Sim	Sim	100,0000%

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

ANEXO IV

Declaração do Coordenador Líder

UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários e pertencente ao grupo UBS BB Serviços de Assessoria Financeira e Participações S.A., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 7º andar, CEP 04.538-132, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 02.819.125/0001-73, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("**Coordenador Líder**"), na qualidade de instituição financeira intermediária líder da distribuição pública dos certificados de recebíveis imobiliários da 3ª Emissão, em série única, da **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 11, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00 ("**CRI**", "**Oferta**", "**Emissão**" e "**Emissora**", respectivamente), nos termos dos parágrafos 1º e 5º do artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor ("**Instrução CVM 400**") e Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("**Resolução CVM 60**"), para os fins do processo de registro da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI, **DECLARA** que

(i) agiu, com diligência para verificar a legalidade e ausência de vícios da Emissão, em todos os seus aspectos relevantes, bem como para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo e no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 3ª Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A.*" ("**Termo de Securitização**") que regula os CRI e a Emissão;

(ii) o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos potenciais investidores dos CRI, da Emissora, de suas atividades, da situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas atividades, da Devedora, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI, e quaisquer outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, precisas, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iii) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Resolução CVM nº 60; e

(iv) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (a) as informações prestadas pela Emissora e pela Devedora são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição dos CRI, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro da Emissora que integram o Prospecto Preliminar e que venham a integrar o Prospecto Definitivo, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 24 de maio de 2022.

UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.



Nome: Antonio Emilio Bittencourt Ruiz

Cargo:



Nome: Cleber Oliveira de Aguiar

Cargo:

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

ANEXO V

Declaração da Emissora

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 11, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00 neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("**Emissora**"), no âmbito da distribuição pública dos certificados de recebíveis imobiliários da 3ª Emissão, em série única, da Emissora ("**CRI**", "**Emissão**" e "**Oferta**", respectivamente), a ser realizada pela Emissora tendo por coordenador líder o **UBS Brasil Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira pertencente ao grupo UBS BB Serviços de Assessoria Financeira e Participações S.A., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 7º andar, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.819.125/0001-73, **DECLARA**, nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor ("**Instrução CVM 400**") e da Resolução CVM 60, de 23 de dezembro de 2021 ("**Resolução CVM 60**"), para os fins do processo de registro da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI, que:

(v) nos termos da Medida Provisória 1.103 de 15 de março de 2022, e da Resolução CVM 60, será instituído regime fiduciário sobre (a) os créditos imobiliários utilizados como lastro para a emissão dos CRI ("**Créditos Imobiliários**"); (b) a conta corrente de titularidade da Securitizadora n.º 56926-5, mantida na agência n.º 0350, do Banco Itaú Unibanco S.A. (código 341), de titularidade da Emissora ("**Conta do Patrimônio Separado**") e todo os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; e (c) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente emissão dos CRI;

(vi) verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no prospecto preliminar da Oferta ("**Prospecto Preliminar**") e que venham a ser prestadas no prospecto definitivo da Oferta ("**Prospecto Definitivo**") e no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 3ª Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A.*" a ser celebrado entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,** instituição financeira constituída sob a forma de sociedade anônima, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário e representando dos titulares dos CRI em 24 de maio de 2022 ("**Termo de Securitização**");

(vii) o Prospecto Preliminar contém, e o Termo de Securitização e o Prospecto Definitivo conterão, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI, da Emissora, da **MATEUS SUPERMERCADOS S.A.**, sociedade anônima de capital fechado, com sede na cidade de São Luis, estado do Maranhão, na Avenida Daniel de La Touche, nº 73-A Bairro Cohama, CEP. 65.074-115, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.995.515/0013-09, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI e da **GRUPO MATEUS S.A.**, sociedade por ações, com registro de emissor de valores mobiliários

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na cidade de São Luís, estado do Maranhão, na Avenida Daniel de La Touche, nº 73, Loja 03, Cohama, CEP 65074-115, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.990.777/0001-09, na qualidade de fiadora das dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI, de suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(viii) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Resolução CVM 60;

(ix) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(x) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, 24 de maio de 2022.

TRUE SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by:
Assinado por: KARINE SIMONE BINCOLETTO:35048030896
CPF: 35048030896
Data/Hora da Assinatura: 24/05/2022 | 21:31:29 BRT
0A81AA8B6878450280584C05CF0F1534

Nome: Karine Simone Bincoletto

Cargo:

DocuSigned by:
Assinado por: RODRIGO HENRIQUE BOTANI
CPF: 22417188821
Data/Hora da Assinatura: 24/05/2022 | 22:17:15 BRT
C5D3C9397186442BAEF97D9573050776

Nome: Rodrigo Henrique Botani

Cargo:

(o restante da página foi propositalmente deixado em branco)

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

ANEXO VI

Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses

O Agente Fiduciário dos CRI a seguir identificado:

Razão Social: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-004 Cidade/Estado: São Paulo/SP CNPJ/ME nº: 36.113.876/0004-34 Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ Número do Documento de Identidade: 001.362.577-20

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários Número da Emissão: 3ª Emissão Número da Série: Série Única Emissora: **TRUE SECURITIZADORA S.A.** Quantidade: 800.000 (oitocentos mil) de CRI, observada que a quantidade originalmente ofertada poderá ser aumentada em até 20%, conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, isto é, em até 960.000 (novecentas e sessenta mil) CRI. Espécie: Quirografária. Classe: N/A. Forma: Nominativa e Escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 24 de maio de 2022.

DocuSigned by:
Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
Assinado por: ANTONIO AMARO RIBEIRO DE OLIVEIRA E SILVA:0...
CPF: 00136257720
Data/Hora da Assinatura: 24/05/2022 | 21:01:22 BRT
ICP Brasil

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

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

ANEXO VII

Tabela 1 – Identificação dos Empreendimento Lastro

Imóvel	CNPJ	Endereço	Matrícula	Cartório	Empreendimento foi objeto de destinação de recursos de outra emissão?	Possui Habite-se?	Está sob regime de incorporação?
MATEUS SUPERMERCADOS S A – MIX ARACAJU	03.995.515/0237-01	AV CHANC OSVALDO ARANHA, 1110, JOSE CONRADO DE ARAUJO	Matrículas n° 29.032 e n° 32.226	Serviço Notarial e Registral do 1º. Ofício de Aracajú (Cartório de Registro de Imóveis de Aracajú/SE)	NÃO	NÃO	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A – MIX VITÓRIA DA CONQUISTA	03.995.515/0244-22	AV JURACY MAGALHAES, BOA VISTA, 701, MUNICÍPIO DE VITORIA DA CONQUISTA	21.592, Livro 2 – G8, Fls 28	Cartório de 1º Ofício de Registro de Imóveis de Vitória da Conquista	NÃO	NÃO	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A – MIX MACEIO NORTE	03.995.515/0238-84	AV MENINO MARCELO, SERRARIA, MACEIO	Matrícula n° 45931	1°Cartório de Registro de Imóveis de Maceió/AL.	NÃO	NÃO	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A – MIX MACEIO SUL	03.995.515/0239-65	AV SIQUEIRA CAMPOS, 1295, QUADRA0034 LOTE 1034, PRADO, MACEIO	Matrícula nº 2.222	2º Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas de Maceió/AL	NÃO	NÃO	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A – MIX QUIXERAMOBIM	03.995.515/0245-03	R ANTONIO PINTO DE MENDONCA, S/N EDMILSON CORREIA, QUIXERAMOBIM, CE	Matrícula nº 7362	2º Ofício de registro de Imóveis de Quixeramobim/CE	NÃO	NÃO	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A – MIX CATU	03.995.515/0247-75	R JORGE CALMON, NÚMERO, S/N, COMPLEMENTO, LOTE 02 QUADRA, OSCAR PEREIRA DE SOUZA CATU - BA	8678	Cartório de Registro de Imóveis, Títulos, Documentos e Protesto da Comarca de Catu - BA	NÃO	NÃO	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A – MIX GUARABIRA	03.995.515/0250-70	ROD PB 075, AREIA BRANCA, S/N, GUARABIRA - PB	13224	Registro de Imóveis do Município de Guarabira - PB	NÃO	NÃO	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A – MIX PORTO SEGURO	03.995.515/0248-56	AV DOS TRABALHADORES, COMPLEMENTO, AREA 01, OUTEIRO DA GLORIA – SEDE, PORTO SEGURO - BA	Matrícula 18.909	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA	NÃO	NÃO	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX CAJAZEIRAS	N/A	RUA FRANCISCO APRIGIO NOGUEIRA, BAIRRO CAPOEIRA, CAJAZEIRAS - PB	Mat.29.260, fls.028, Livro 2-Ex	Cartório de Registro de Imóveis de Cajazeiras	NÃO	NÃO	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX ARARIPINA	N/a	ROD. BR 316, KM 24, CAVALLETI UM, ARARIPINA.	Mat. 6.352 e 15.551	Registro Geral de Imóveis	NÃO	NÃO	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX PAULISTA	N/A	AV. JOÃO PEREIRA DE OLIVEIRA, PAULISTA -PE	Mat. 70.246	Registro Geral de Imóveis PAULISTA -PE	NÃO	NÃO	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX FEIRA DE SANTANA LOJA	N/A	AVENIDA EDUARDO FROES DA MOTA, 2210, SANTO ANTONIO DOS PRAZERES, FEIRA DE SANTANA.	Mat. 28.706	1º Cartório de Registro de Imóvel	NÃO	NÃO	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX BOM JESUS DA LAPA	N/A	LOTEAMENTO MIRANTE DA LAPA, CIDADE BOM JESUS DA LAPA - BA	Mat. 16.501	Cartório de Registro Imobiliário da Comarca de Bom Jesus da Lapa	NÃO	NÃO	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX CRATO	N/A	Terreno a ser desmembrado de um terreno constante de partes de terras anexas, dos sítios Buenos Aires e Fernando, formando um só corpo, de forma irregular constituído de terras de Brejo e de Arisco, medindo 1.179.135,30 m².	5.733	5º OFÍCIO DA COMARCA DE CRATO.	NÃO	NÃO	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX BALSAS	N/A	AV. GOVERNADOR LUIS ROCHA, QD 27, LOTEAMENTO VIVENDAS POTOSI, BAIRRO POTOSI, BALSAS	Matrícula 18.866	Cartório de Registro de Imóveis de Balsas	NÃO	NÃO	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX CABEDELO	N/A	Loteamento Jardim Gama, do Município de Cabedelo	Mat. 19917; 27.001; 27.002 27.003 27.004 27.005; 27.006 27.007; 27.008; 27.009; 27.010;	Cartório de Registro de Imóveis de Cabedelo	NÃO	NÃO	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX CAMPINA GRANDE	N/A	BR 230, ALÇA SUDOESTE, CAMPINA GRANDE	Mat.80.573 e 80.574	Cartório de Registro de Imóveis de Campina Grande	NÃO	NÃO	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX RECIFE CAXANGA	N/A	AVENIDA CAXANGA, 5362, IPUTINGA, RECIFE.	matrícula 64381	4º Registro de Imóvel de Recife	NÃO	NÃO	NÃO

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX RECIFE AREIAS	N/A	Av. José Rufino, no bairro do Barro, freguesia dos Afogados, RECIFE.	Mat. 36.404	Cartório da 4ª Circunscrição de Registro de Imóveis de Recife	NÃO	NÃO	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX SOBRAL	03.995.515/0185-38	R. SANTOS MEDEIROS, N 200, BAIRRO JOCELY DANTAS DE ANDRADE TORRES, 62.42-120 SOBRAL - CE	Matrícula nº 883, 884, 11.039 e 4.588	Cartório Imobiliário do 1º Ofício da Comarca de Sobral	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX MARIO COVAS	03.995.515/0174-85	Avenida Mário Covas, S/N A, Bairro Coqueiro, Ananindeua – PA, CEP 67.113-330	26390/26735/20737	1º Ofício Extrajudicial de Ananindeua/PA	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX JUAZEIRO	03.995.515/0231-08	Avenida Epitácio Pessoa, SN, Gleba C, Bairro alto da aliança, Juazeiro–BA, CEP:48.909-347	Mat. 23.190	Cartório de Registro de Imóvel de Juazeiro - Ma	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX PARQUE SHOPPING	03.995.515/0225-60	Estrada do Bengui, 386, Bairro Parque Verde, Belém - PA, CEP 66.630-280	Mat. 12389	3º Registro de Imóveis de Belém	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX CAPANEMA	03.995.515/0146-21	Rua Holanda Rios, S/N, Bairro São Domingos, Capanema – PA, CEP: 68.701-480	Mat. 14106	Serventia Extrajudicial do 1º Ofício de Capanema	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX PETROLINA	03.995.515/0232-99	Rua O, SN, Gleba 1 – Remanescente, Distrito Industrial, Petrolina, –PE, CEP:56.310-770	Mat.28.497	Cartório de Registro de Imóveis de Petrolina - PE	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX TERESINA CEASA	03.995.515/0103-91	Avenida Henry Wall de Carvalho, nº 5300, Bairro Parque São João, Teresina-PI, CEP 64020338	matrícula 1.333	1º Ofício de Notas e Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Teresina	NÃO	NÃO	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX TUCURUÍ	03.995.515/0160-80	Rua B, nº 423, Galpão 01, Bairro Jardim Paraiso, Tucuruí – PA, CEP 68458-100	Mat. 9907	1º Ofício de Registro de Imóveis e Anexos de Tucuruí	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX REDENÇÃO	03.995.515/0163-22	Avenida Juscelino Kubitsheck, nº 01, Bairro Capuava, Redenção - PA, CEP 68.552-010	Mat. 8307	Cartório Extrajudicial de Notas da Comarca de Rendeção	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS SA - PRES DUTRA	03.995.515/0058-00	Rodovia BR 135, KM 339, S/N, Bairro Santa Maria, Presidente Dutra – MA, CEP 65.760.000	Mat. 3.632	1º Ofício Extrajudicial, Registro de Imóveis, Tabelionato de Notas e de Protesto	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX PARAGOMINAS	03.995.515/0188-80	Rua Lameira Bittencourt, S/N, Parque de exposições, Centro, Paragominas – PA, CEP: 68.625-140	Mat.nº 5.662	Cartório do único Ofício de Paragominas/PA	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX TIANGUÁ	03.995.515/0176-47	Avenida Prefeito Jacques Nunes, nº 1993, Bairro Seminário, Tianguá – CE, CEP 62.327..150		3º Ofício de Registro de Imóveis	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX UBATUBA	03.995.515/0189-61	Estrada de Ribamar , Km 09, nº 300-A, Bairro Ubatuba, São José, de Ribamar –MA	matrícula 5216	Cartório do 1º Ofício de São José de Ribamar	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX GUAJAJARAS FORQUILHA	03.995.515/0159-46	Rua São Bernardo, nº 30, Bairro Planalto Aurora, São Luís ¬ MA, CEP 65054-130	Mat. 3.078 e 3.077	2º Cartório de Registro de Imóveis de São Luís - Ma	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A - BURITICUPU	03.995.515/0167-56	Rua Divino Espírito Santo, S/N, Bairro Vila Mansueto, Buriticupu, – MA, CEP 65.393-000	Mat. 211	Cartório de Registro de Imóveis do Município de Santa Luzia	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX BRAGANÇA	03.995.515/0186-19.	Travessa Santos Dumont, s/n, Quadra 182, Lote 80, Bairro Padre Luiz, Bragança - PA, CEP 68.600-000	matrícula 14.746	1º Ofício do Registro de Imóveis de Bragança/PA	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A - BARRA DO CORDA	03.995.515/0111-00	Rodovia 226, S/N, Bairro Trizidela, Barra do Corda - MA, CEP 65.950-000	Mat. 32323	Cartório do 1º Ofício Extrajudicial Comarca de Barra do Corda.	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX COQUEIRO	03.995.515/0173-02	Rua C, Número 01 A, Quadra 16, Bairro Coqueiro, Ananindeua – PA, CEP 67.113-330	matrícula 20737, 26390 e 26735	1º Ofício de Registro e notas Faria Neto da Comarca de Ananindeua/PA e 1º OfícioExtrajudicial de Ananindeua/PA	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - SUPER TAILANDIA	03.995.515/0143-89	Rodovia PA 150, KM 130, S/N, Bairro Industrial, Tailândia – PA, CEP: 68.695-000	Mat. 5992	1º Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Tailândia	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX NOVO REPARTIMENTO	03.995.515/0175-66	Rua Transamazônica Número 01, Quadra 3C, Bairro Vila Tucuruí, Novo Repartimento – PA, CEP 68.473-000	matrícula 790	Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais, de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas e de Registro de Imóveis e 1º Tabelionato de Notas e Protesto de Novo Repartimento/PA	NÃO	SIM	NÃO

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

MATEUS SUPERMERCADOS S A SUPER BARCARENA	03.995.515/0155-12	Conego Batista Campos, s/nº, Qd: 376 Lt 0240, Bairro Operações, na Cidade de Barcarena – PA	matrícula 2.342	Cartório de Registro 1º Ofício de Barcarena/PA	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX DO REINO PI	03.995.515/0181-04	Av. Deputado Paulo Ferraz, S/nº, Bairro Livramento, Teresina – PI, CEP 64.078-820	Mat. 3430	1º Ofício de Notas e Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Teresina	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A COCO GRANDE ITZ	03.995.515/0029-68	Rodovia BR -010, S/N, Setor 003, Quadra 222, Lote 234, Bairro Coco Grande, Imperatriz –MA, CEP:65.909-170	Mat. 7.0004	6º Cartório de Ofício de Imperatriz de Registro de Imóveis e Tabelionato de Notas	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - COHAMA	03.995.515/0013-09	Avenida Daniel De La Touche, 73, loja 03, no bairro Cohama, São Luís – MA, CEP. 65.074-115	Mat. 29637999	Registro Geral de Imóveis, Cartório da 1ª Circunscrição	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX FLORIANO PI	03.995.515/0190-03	Rodovia BR 230, S/N, Sambaiba, Floriano –PI, CEP:64.804-140	matrículas 1.191, 1.647 e 17.220	Cartório do 1º ofício, Notas, Protesto e Registros Públicos de Floriano/PI	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX NOVA MARABA	03.995.515/0054-79	Quadra Especial, N° 01, Nova Marabá, Marabá - PA, CEP 68.508-445	matrícula 33.007	Ofício de Imoveis de Marabá/PA	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A - SUPER CANAA DOS CARAJAS	03.995.515/0180-23	Av. Weyne Cavalcante, Quadra 16, Lote 70, S/nº, Centro, Canaã dos Carajás – PA, CEP 68.537-000	matrícuça 6654	Cartório Mendes Soares 2º Ofício Registro Geral de Imóveis da Comarda de Canaa dos Carajas	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX ARACAGY	03.995.515/0140-36	Rua Rio Claro, S/N, Bairro Olho D´água, São Luís -MA, CEP 65.065-390	53.170	Registro Geral do Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis de São Luís/MA	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A SUPER PIRIPIRI	03.995.515/0202-73	Rua Julieta Rezende, S/N, Bairro Morro da Saudade, Piripiri - PI, CEP 64260-000	matrícula 25.371	1º Ofício de Registro de Imóveis de Piripiri/PI	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX BABACULANDIA	03.995.515/0045-88	Vila Lobão, Imperatriz - MA, 65913-475	Mat. 69.134	6º Cartório de Ofício de Imperatriz	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX BACURI	03.995.515/0027-04	Rua Leôncio Pires Dourado, nº 3200 – Bairro Bacuri – Imperatriz – MA., CEP: 65.901-020	Mat. 10.377	Cartório do 7º Ofício Extrajudicial 2ª Zona de Registro de Imóveis de Imperatriz - MA	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S. A. MIX ACAILANDIA	03.995.515/0123-35	Avenida Alexandre Costa, Nº 01, Letra A; Quadra 56; Lote 1-A, Residencial Tropical Prancha 02, Açailândia – MA, CEP 65.930-000	Mat. 30.996	Cartório do 1º Ofício Extrajudicial da Comarcade Açailândia	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A SUPER ESTREITO	03.995.515/0210-83	Rodovia BR 010, S/N, Setor 1, Quadra 86, Bairro Setor Aeroporto, Estreito-MA, CEP. 65.975-000	Mat. 11696	Cartório do 1º Ofício de Estreito - MA	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX VINHAIS	03.995.515/0039-30	Avenida Jerônimo de Albuquerque, Rua Parnaíba, nº 37, Recanto Vinhais, São Luís – MA., CEP: 65.070-076	Mat. 89.103	1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Luís	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. – SUPER SANTA INES	03.995.515/0003-29	Av. Castelo Branco, 2790	Mat. 5232	1º Ofício Extrajudicial da Comarca de Santa Inês	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - GOIAS	03.995.515/0004-00	UA GOIÁS N.3235 JARDIM TRÊS PODERES CEP: 65.903.060 - IMPERATRIZ MA	Mat. 39.239	Cartório do 6º Ofício Extrajudicial da comarca de Imperatriz/ma	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - CID. OPERARIA	03.995.515/0014-81	AV ARTERIAL OESTE INTERNA, Qd. 10-E, nº.07 CIDADE OPERARIA	Mat. 31.723	Ofício de Imóveis da Segunda Zona de São Luís - MA	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX ITZ	03.995.515/0015-62	RUA TAMANDARÉ, 1250 – BAIRRO RODOVIÁRIA.	Mat. 9.073 e 38.834C	Cartório do 1º Ofício da Comarca de São Luís	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - ACAILANDIA	03.995.515/0018-05	RUA DORGIVAL PINHEIRO DE SOUSA, Nº. 800 – CENTRO CEP: 65.930-000	Mat. 8618	Cartório do 1º Ofício Extrajudicial da Comarca de Açailândia - Ma	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX BALSAS	03.995.515/0026-15	RUA PROF. JOCA REGO, 120 – CENTRO.	Mat. 2.836	Cartório 1º Ofício de Registro Geral da Comarca de Balsas - MA	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX TIRIRICAL	03.995.515/0021-00	AV. GUAJAJARAS, Nº3505, QD.65, SALA B, BAIRRO TIRIRICAL	Mat. 33.794	2º Cartório de Registro de Imóveis de São Luís -Ma	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX MAIOBAO	03.995.515/0012-10	RODOVIA MA-53 km 07, "ESTRADA DE RIBAMAR", BAIRRO TIJUPA QUEIMADO, CEP: 65.110-000 JOSE DE RIBAMAR-MA	Mat. 4.366	Cartório do 1º Ofício Extrajudicial da Comarca de Paço do Lumiar - Ma	NÃO	SIM	NÃO

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - SUPER MARABA	03.995.515/0053-98	RODOVIA TRANSAMAZONICA QD 31(FL.33), N. 07 NOVA MARABÁ CEP: 68.507-300	matrícula 32.956	Cartório do 1º Ofício de Marabá/PA	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX MARABA	03.995.515/0052-07	RODOVIA TRANSAMAZONICA, Nº 3161 BAIRRO: CIDADE NOVA CEP: 68.502-290	matrícula 14.766	Cartório de Registro de Imóveis de Marabá/PA	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX STA INES	03.995.515/0030-00	RODOVIA BR 316, QUADRA 78 km 258 CANAA.	Mat.9125	Registro Geral do Registro Imobiliário da comarca de Santa Inês - MA	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX PARAUAPEBAS	03.995.515/0062-89	Rod PA 275, Qd QPNC, Lt 01 e 02	matrícula 18.559	Registro Geral do Cartório do 2º Ofício de Imóveis de Parauapebas/PA	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - BACANGA	03.995.515/0066-02	AVENIDA DOS PORTUGUESES Nº 2000 BAIRRO: VILA BACANGA	matrícula 12.979	Registro Geral do Cartório do 2º Ofício de Imóveis de São Luís/MA	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX JARDIM TROPICAL	03.995.515/0043-16	Estrada Velha de S. A Mata 01 Bairro: Maiobinha	Mat. 55999	2º Cartório de Registro de Imóveis de São Luís - Ma	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX TIMON	03.995.515/0060-17	AV. PIAUI Nº 860 – CENTRO	Mat. 34502	Cartório do 1º Ofício Extrajudicial da Comarca de Timon	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX BELEM	03.995.515/0092-02	RODOVIA AUGUSTO MONTE NEGRO, S/N TENONÉ ANEXO E KM 10	matrícula 12437	3º Registro de Imóveis de Belém/PA	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - CASTANHAL	03.995.515/0090-32	AV PRESIDENTE GETULIO VARGAS N° 4277 - BAIRRO: IANETAMA.	matrícula 29626	Cartório de Registro de Imóveis de Castanhal/PA	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX ALTAMIRA	03.995.515/0093-85	AVENIDA NOVA ALTAMIRA Nº 1851 LOJA 01 –	matrícula 31204	Cartório do 1º Ofício de Imóveis de Altamira/PA	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - JADERLANDIA	03.995.515/0091-13	R SAO BENEDITO N° 506 - BAIRRO: ATALAIA.	matrícula 24528	Cartório de Registro de Imóveis de Ananideua/PA	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MAGUARI	03.995.515/0090-35	RUA CLAUDIO SANDERS N° 366 - COMPLEMENTO ESTRADA DO MAGUARI - BAIRRO: CENTRO	matrícula 21.359	1º Ofício de Registro de Imóveis e Notas da Comarca de Ananideua/PA (Cartório Faria Neto)	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MARAMBAIA	03.995.515/0096-28	AVE TAVARES BASTOS, Nº 1234 - BAIRRO: MARAMBAIA.	matrícula R-14-M-454 e R-38-M176	Cartório do Registro de Imóveis do 2º Ofício de Belém/PA	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS SA - MIX PEDREIRAS	03.995.515/0097-09	AV. JOÃO DO VALE Bairro: SÃO FRANCISCO	matrícula 6908	Cartório do 1º Ofício Extrajudicial da Comarca de Pedreira/MA	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX CHAPADINHA	03.995.515/0061-06	ROD BR 222 Nº 500	Mat. 12.049	Cartório do 1º Ofício Extrajudicial da Comarca de Chapadinha	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS SA - MIX BACABAL	03.995.515/0006-71	ROD BR 316 S/Nº	Mat. 16.200	Cartório do 1º Ofício Extrajudicial da Comarca de Bacabal	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS SA - MIX CASTANHAL	03.995.515/0112-82	AV FRANCISCO MARTINS BARATA, Nº 722	matrícula 3.990	Cartório de Registro de Imóveis de Castanhal/PA	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS SA - MIX ABAETETUBA	03.995.515/0113-63	ROD DR JOAO MIRANDA, S/N, PA 252	matrícula 5.913	1º Ofício de Notas - Registro de Imóveis da Comarca de Abaetetuba/PA	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - SUPER COHATRAC	03.995.515/0124-16	AV CONTORNO NORTE N° 1	Mat. 58.163	Cartório do 1º Ofício Extrajudicial da Comarca de São José de Ribamar	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS SA - MIX CAXIAS	03.995.515/0059-83	AV CENTRAL N° S/N BAIRRO: CENTRO	Mat. 972 e 19.581	Cartório de Registro de Imóveis e Tabelionato de Notas Alba Tania Fiuza	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. SUPER ANIL	03.995.515/0125-05	R EDSON BRANDAO N°1000	matrícula 33.868	2º Ofício de Registro de Imóveis, de São Luís/MA	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS SA - MIX MARITUBA	03.995.515/0120-92	RODOVIA BR 316 KM 11 S/N	matrícula 1.214	2º Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Marituba/PA	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX PARQUE DOS CARAJAS	03.995.515/0138-11	ROD PA 160, Nº 2260 - PARQUE DOS CARAJASII - KM 4 5	matrícula 15.301	Cartório de Imóveis de Parauapebas/PA	NÃO	SIM	NÃO

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

MATEUS SUPERMERCADOS S.A - MIX TERESINA-NOVAFAPI	03.995.515/0135-79	AV ZEQUINHA FREIRE N- 1350, Bairro Uruguai, Teresina/PI	Mat. 82.282	2º Ofício denotas e Registro de Imóveis	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S.A - MIX PARNAIBA	03.995.515/0136-50	AV SÃO SEBASTIÃO N° S/N	matrícula 8.671	1º Ofício De Registro De Imóveis E Tabelionato De Notas - Parnaíba - PI	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADO S A SUPER CODO	03.995.515/0153-50	AVE JOAO RIBEIRO Nº 02 CEP: 65400000	matrícula 15.803	Cartório de Registro de Imóveis de Codó/MA	NÃO	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - SUPER COHATRAC	03.995.515/0028-87	AV. A, QUADRA 06, Nº23, BAIRRO: COHATRAC CEP: 65.110-000.	matrícula 58.163	Cartório de Imóveis da Comarca de São José Ribamar/MA	NÃO	SIM	NÃO

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

Tabela 2 – Forma de Utilização dos Recursos nos Empreendimentos Imobiliários

Imóvel	Uso dos Recursos	Orçamento total previsto (R$) para o imóvel	Gastos já realizados (R$) em cada imóvel	Valores a serem destinados (R$) em cada imóvel	Valores a serem destinados (R$) em cada imóvel em função de outros CRI emitidos	Capacidade de alocação dos recursos (em R$) da presente Emissão em cada imóvel	Valor estimado dos recursos dos CRI a serem alocados no imóvel conforme cronograma da Tabela 3	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI alocado por imóvel
MATEUS SUPERMERCADOS S A – MIX ARACAJU	CONSTRUÇÃO CIVIL	R$ 31.050.000,00	R$0,00	R$ 31.050.000,00	R$0,00	R$ 31.050.000,00	R$ 20.000.000,00	2,08%
MATEUS SUPERMERCADOS S A – MIX VITÓRIA DA CONQUISTA	CONSTRUÇÃO CIVIL	R$ 31.694.400,00	R$0,00	R$ 31.694.400,00	R$0,00	R$ 31.694.400,00	R$ 20.000.000,00	2,08%
MATEUS SUPERMERCADOS S A – MIX MACEIO NORTE	CONSTRUÇÃO CIVIL	R$ 32.668.110,00	R$0,00	R$ 32.668.110,00	R$0,00	R$ 32.668.110,00	R$ 20.000.000,00	2,08%
MATEUS SUPERMERCADOS S A – MIX MACEIO SUL	CONSTRUÇÃO CIVIL	R$ 31.653.900,00	R$0,00	R$ 31.653.900,00	R$0,00	R$ 31.653.900,00	R$ 20.000.000,00	2,08%
MATEUS SUPERMERCADOS S A – MIX QUIXERAMOBIM	CONSTRUÇÃO CIVIL	R$ 19.378.100,00	R$0,00	R$ 19.378.100,00	R$0,00	R$ 19.378.100,00	R$ 19.378.100,00	2,02%
MATEUS SUPERMERCADOS S A – MIX CATU	CONSTRUÇÃO CIVIL	R$ 19.378.100,00	R$0,00	R$ 19.378.100,00	R$0,00	R$ 19.378.100,00	R$ 19.378.100,00	2,02%
MATEUS SUPERMERCADOS S A – MIX GUARABIRA	CONSTRUÇÃO CIVIL	R$ 31.694.400,00	R$0,00	R$ 31.694.400,00	R$0,00	R$ 31.694.400,00	R$ 20.000.000,00	2,08%
MATEUS SUPERMERCADOS S A – MIX PORTO SEGURO	CONSTRUÇÃO CIVIL	R$ 31.694.400,00	R$0,00	R$ 31.694.400,00	R$0,00	R$ 31.694.400,00	R$ 20.000.000,00	2,08%
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX CAJAZEIRAS	CONSTRUÇÃO CIVIL	R$ 31.694.400,00	R$0,00	R$ 31.694.400,00	R$0,00	R$ 31.694.400,00	R$ 20.000.000,00	2,08%
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX ARARIPINA	CONSTRUÇÃO CIVIL	R$ 31.694.400,00	R$0,00	R$ 31.694.400,00	R$0,00	R$ 31.694.400,00	R$ 20.000.000,00	2,08%
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX PAULISTA	CONSTRUÇÃO CIVIL	R$ 31.694.400,00	R$0,00	R$ 31.694.400,00	R$0,00	R$ 31.694.400,00	R$ 20.000.000,00	2,08%
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX FEIRA DE SANTANA LOJA	CONSTRUÇÃO CIVIL	R$ 31.694.400,00	R$0,00	R$ 31.694.400,00	R$0,00	R$ 31.694.400,00	R$ 20.000.000,00	2,08%
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX BOM JESUS DA LAPA	CONSTRUÇÃO CIVIL	R$ 31.694.400,00	R$0,00	R$ 31.694.400,00	R$0,00	R$ 31.694.400,00	R$ 20.000.000,00	2,08%
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX CRATO	CONSTRUÇÃO CIVIL	R$ 31.694.400,00	R$0,00	R$ 31.694.400,00	R$0,00	R$ 31.694.400,00	R$ 20.000.000,00	2,08%
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX BALSAS	CONSTRUÇÃO CIVIL	R$ 31.694.400,00	R$0,00	R$ 31.694.400,00	R$0,00	R$ 31.694.400,00	R$ 20.000.000,00	2,08%
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX CABEDELO	CONSTRUÇÃO CIVIL	R$ 31.694.400,00	R$0,00	R$ 31.694.400,00	R$0,00	R$ 31.694.400,00	R$ 20.000.000,00	2,08%
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX CAMPINA GRANDE	CONSTRUÇÃO CIVIL	R$ 31.694.400,00	R$0,00	R$ 31.694.400,00	R$0,00	R$ 31.694.400,00	R$ 20.000.000,00	2,08%
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX RECIFE CAXANGA	CONSTRUÇÃO CIVIL	R$ 31.694.400,00	R$0,00	R$ 31.694.400,00	R$0,00	R$ 31.694.400,00	R$ 20.000.000,00	2,08%
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX RECIFE AREIAS	CONSTRUÇÃO CIVIL	R$ 31.694.400,00	R$0,00	R$ 31.694.400,00	R$0,00	R$ 31.694.400,00	R$ 20.000.000,00	2,08%
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX NOVO REPARTIMENTO	CONSTRUÇÃO CIVIL	R$ 31.694.400,00	R$0,00	R$ 31.694.400,00	R$0,00	R$ 31.694.400,00	R$ 20.000.000,00	2,08%
MATEUS SUPERMERCADOS S A COCO GRANDE ITZ	CONSTRUÇÃO CIVIL	R$ 31.694.400,00	R$0,00	R$ 31.694.400,00	R$0,00	R$ 31.694.400,00	R$ 20.000.000,00	2,08%
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX SOBRAL	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 2.000.000,00	0,21%
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX MARIO COVAS	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 2.000.000,00	0,21%

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX JUAZEIRO	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 2.000.000,00	0,21%
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX PARQUE SHOPPING	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 2.000.000,00	0,21%
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX CAPANEMA	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 2.000.000,00	0,21%
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX PETROLINA	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 2.000.000,00	0,21%
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX TERESINA CEASA	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 2.000.000,00	0,21%
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX TUCURUÍ	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 2.000.000,00	0,21%
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX REDENÇÃO	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 2.000.000,00	0,21%
MATEUS SUPERMERCADOS SA - PRES DUTRA	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 2.000.000,00	0,21%
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX PARAGOMINAS	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 2.000.000,00	0,21%
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX TIANGUÁ	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 2.000.000,00	0,21%
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX UBATUBA	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 2.000.000,00	0,21%
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX GUAJAJARAS FORQUILHA	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 2.000.000,00	0,21%
MATEUS SUPERMERCADOS S A - BURITICUPU	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 2.000.000,00	0,21%
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX BRAGANÇA	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 2.000.000,00	0,21%
MATEUS SUPERMERCADOS S A - BARRA DO CORDA	MANUNTENÇÃO	R$ 2.000.000,00	R$0,00	R$ 2.000.000,00	R$0,00	R$ 2.000.000,00	R$ 2.000.000,00	0,21%
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX COQUEIRO	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 2.000.000,00	0,21%
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - SUPER TAILANDIA	MANUNTENÇÃO	R$ 2.000.000,00	R$0,00	R$ 2.000.000,00	R$0,00	R$ 2.000.000,00	R$ 2.000.000,00	0,21%
MATEUS SUPERMERCADOS S A SUPER BARCARENA	MANUNTENÇÃO	R$ 2.000.000,00	R$0,00	R$ 2.000.000,00	R$0,00	R$ 2.000.000,00	R$ 2.000.000,00	0,21%
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX DO REINO PI	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 2.000.000,00	0,21%
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - COHAMA	MANUNTENÇÃO	R$ 2.000.000,00	R$0,00	R$ 2.000.000,00	R$0,00	R$ 2.000.000,00	R$ 2.000.000,00	0,21%
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX FLORIANO PI	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 2.000.000,00	0,21%
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX NOVA MARABA	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 2.000.000,00	0,21%
MATEUS SUPERMERCADOS S A - SUPER CANAA DOS CARAJAS	MANUNTENÇÃO	R$ 2.000.000,00	R$0,00	R$ 2.000.000,00	R$0,00	R$ 2.000.000,00	R$ 2.000.000,00	0,21%
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX ARACAGY	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 2.000.000,00	0,21%
MATEUS SUPERMERCADOS S A SUPER PIRIPIRI	MANUNTENÇÃO	R$ 2.000.000,00	R$0,00	R$ 2.000.000,00	R$0,00	R$ 2.000.000,00	R$ 2.000.000,00	0,21%
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX BABACULANDIA	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 2.000.000,00	0,21%
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX BACURI	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 2.000.000,00	0,21%
MATEUS SUPERMERCADOS S. A. MIX ACAILANDIA	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 2.000.000,00	0,21%
MATEUS SUPERMERCADOS S A SUPER ESTREITO	MANUNTENÇÃO	R$ 2.000.000,00	R$0,00	R$ 2.000.000,00	R$0,00	R$ 2.000.000,00	R$ 2.000.000,00	0,21%
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX VINHAIS	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 2.000.000,00	0,21%
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. – SUPER SANTA INES	MANUNTENÇÃO	R$ 2.000.000,00	R$0,00	R$ 2.000.000,00	R$0,00	R$ 2.000.000,00	R$ 2.000.000,00	0,21%

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - GOIAS	MANUNTENÇÃO	R$ 2.000.000,00	R$0,00	R$ 2.000.000,00	R$0,00	R$ 2.000.000,00	R$ 1.500.000,00	0,16%
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - CID. OPERARIA	MANUNTENÇÃO	R$ 2.000.000,00	R$0,00	R$ 2.000.000,00	R$0,00	R$ 2.000.000,00	R$ 1.500.000,00	0,16%
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX ITZ	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 1.500.000,00	0,16%
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - ACAILANDIA	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 1.500.000,00	0,16%
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX BALSAS	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 1.500.000,00	0,16%
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX TIRIRICAL	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 1.500.000,00	0,16%
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX MAIOBAO	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 1.500.000,00	0,16%
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - SUPER MARABA	MANUNTENÇÃO	R$ 2.000.000,00	R$0,00	R$ 2.000.000,00	R$0,00	R$ 2.000.000,00	R$ 1.500.000,00	0,16%
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX MARABA	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 1.500.000,00	0,16%
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX STA INES	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 1.500.000,00	0,16%
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX PARAUAPEBAS	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 1.500.000,00	0,16%
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - BACANGA	MANUNTENÇÃO	R$ 2.000.000,00	R$0,00	R$ 2.000.000,00	R$0,00	R$ 2.000.000,00	R$ 1.500.000,00	0,16%
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX JARDIM TROPICAL	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 1.500.000,00	0,16%
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX TIMON	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 1.500.000,00	0,16%
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX BELEM	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 1.500.000,00	0,16%
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - CASTANHAL	MANUNTENÇÃO	R$ 2.000.000,00	R$0,00	R$ 2.000.000,00	R$0,00	R$ 2.000.000,00	R$ 1.500.000,00	0,16%
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX ALTAMIRA	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 1.500.000,00	0,16%
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - JADERLANDIA	MANUNTENÇÃO	R$ 2.000.000,00	R$0,00	R$ 2.000.000,00	R$0,00	R$ 2.000.000,00	R$ 1.500.000,00	0,16%
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MAGUARI	MANUNTENÇÃO	R$ 2.000.000,00	R$0,00	R$ 2.000.000,00	R$0,00	R$ 2.000.000,00	R$ 1.500.000,00	0,16%
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MARAMBAIA	MANUNTENÇÃO	R$ 2.000.000,00	R$0,00	R$ 2.000.000,00	R$0,00	R$ 2.000.000,00	R$ 1.500.000,00	0,16%
MATEUS SUPERMERCADOS SA - MIX PEDREIRAS	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 1.500.000,00	0,16%
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX CHAPADINHA	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 1.500.000,00	0,16%
MATEUS SUPERMERCADOS SA - MIX BACABAL	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 1.500.000,00	0,16%
MATEUS SUPERMERCADOS SA - MIX CASTANHAL	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 1.500.000,00	0,16%
MATEUS SUPERMERCADOS SA - MIX ABAETETUBA	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 1.500.000,00	0,16%
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - SUPER COHATRAC	MANUNTENÇÃO	R$ 2.000.000,00	R$0,00	R$ 2.000.000,00	R$0,00	R$ 2.000.000,00	R$ 1.500.000,00	0,16%
MATEUS SUPERMERCADOS SA - MIX CAXIAS	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 1.500.000,00	0,16%
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. SUPER ANIL	MANUNTENÇÃO	R$ 2.000.000,00	R$0,00	R$ 2.000.000,00	R$0,00	R$ 2.000.000,00	R$ 1.500.000,00	0,16%
MATEUS SUPERMERCADOS SA - MIX MARITUBA	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 1.500.000,00	0,16%
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX PARQUE DOS CARAJAS	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 1.500.000,00	0,16%
MATEUS SUPERMERCADOS S.A - MIX TERESINA-NOVAFAPI	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 1.500.000,00	0,16%
MATEUS SUPERMERCADOS S.A - MIX PARNAIBA	MANUNTENÇÃO	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$0,00	R$ 3.000.000,00	R$ 1.500.000,00	0,16%

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

MATEUS SUPERMERCADO S A SUPER CODO	MANUNTENÇÃO	R$ 2.000.000,00	R$0,00	R$ 2.000.000,00	R$0,00	R$ 2.000.000,00	R$ 1.500.000,00	0,16%
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - SUPER COHATRAC	MANUNTENÇÃO	R$ 2.000.000,00	R$0,00	R$ 2.000.000,00	R$0,00	R$ 2.000.000,00	R$ 1.542.270,60	0,16%

(*) Os percentuais acima indicados dos Empreendimento Lastro foram calculados com base no valor total da emissão dos CRI considerando o exercício total da Opção de Lote Adicional, qual seja, R$ 960.000.000,00 (novecentos e sessenta milhões de reais).

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

Tabela 3 – Cronograma Tentativo e Indicativo da Utilização dos Recursos dos CRI desta Emissão (Semestral)

(*) Os percentuais acima indicados dos Empreendimento Lastro foram calculados com base no valor total da emissão dos CRI considerando o exercício total da Opção de Lote Adicional, qual seja, R$1.200.000.000,00 (um bilhão e duzentos milhões de reais).

Empreendimento Imobiliário	MATEUS SUPERMERCADOS S A – MIX ARACAJU	MATEUS SUPERMERCADOS S A – MIX VITÓRIA DA CONQUISTA	MATEUS SUPERMERCADOS S A – MIX MACEIO NORTE	MATEUS SUPERMERCADOS S A – MIX MACEIO SUL	MATEUS SUPERMERCADOS S A – MIX QUIXERAMOBIM	MATEUS SUPERMERCADOS S A – MIX CATU	MATEUS SUPERMERCADOS S A – MIX GUARABIRA	MATEUS SUPERMERCADOS S A – MIX PORTO SEGURO	MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX CAJAZEIRAS	MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX ARARIPINA
2º Semestre/22	20.000.000,00	20.000.000,00	20.000.000,00	20.000.000,00	19.378.100,00	19.378.100,00	20.000.000,00	20.000.000,00	20.000.000,00	20.000.000,00
1º Semestre/23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

2º Semestre/33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	20.000.000,00	20.000.000,00	20.000.000,00	20.000.000,00	19.378.100,00	19.378.100,00	20.000.000,00	20.000.000,00	20.000.000,00	20.000.000,00

Empreendimento Imobiliário	MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX PAULISTA	MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX FEIRA DE SANTANA LOJA	MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX BOM JESUS DA LAPA	MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX CRATO	MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX BALSAS	MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX CABEDELO	MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX CAMPINA GRANDE	MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX RECIFE CAXANGA	MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX RECIFE AREIAS	MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX NOVO REPARTIMENTO
2º Semestre/22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/23	20.000.000,00	20.000.000,00	20.000.000,00	20.000.000,00	20.000.000,00	20.000.000,00	20.000.000,00	20.000.000,00	20.000.000,00	20.000.000,00
2º Semestre/23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

Total	20.000.000,00	20.000.000,00	20.000.000,00	20.000.000,00	20.000.000,00	20.000.000,00	20.000.000,00	20.000.000,00	20.000.000,00	20.000.000,00

Empreendimento Imobiliário	MATEUS SUPERMERCADOS S A COCO GRANDE ITZ	MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX SOBRAL	MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX MARIO COVAS	MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX JUAZEIRO	MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX PARQUE SHOPPING	MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX CAPANEMA	MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX PETROLINA	MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX TERESINA CEASA	MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX TUCURUÍ	MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX REDENÇÃO
2º Semestre/22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/23	20.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00
1º Semestre/24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	20.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

Empreendimento Imobiliário	MATEUS SUPERMERCADOS SA - PRES DUTRA	MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX PARAGOMINAS	MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX TIANGUÁ	MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX UBATUBA	MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX GUAJAJARAS FORQUILHA	MATEUS SUPERMERCADOS S A - BURITICUPU	MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX BRAGANÇA	MATEUS SUPERMERCADOS S A - BARRA DO CORDA	MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX COQUEIRO	MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - SUPER TAILANDIA
2º Semestre/22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/24	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00
2º Semestre/24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

Empreendimento Imobiliário	MATEUS SUPERMERCADOS S A SUPER BARCARENA	MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX DO REINO PI	MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - COHAMA	MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX FLORIANO PI	MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX NOVA MARABA	MATEUS SUPERMERCADOS S A - SUPER CANAA DOS CARAJAS	MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX ARACAGY	MATEUS SUPERMERCADOS S A SUPER PIRIPIRI	MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX BABACULANDIA	MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX BACURI
2º Semestre/22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/24	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00
1º Semestre/25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

Empreendimento Imobiliário	MATEUS SUPERMERCADOS S. A. MIX ACAILANDIA	MATEUS SUPERMERCADOS S A SUPER ESTREITO	MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX VINHAIS	MATEUS SUPERMERCADOS S.A. – SUPER SANTA INES	MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - GOIAS	MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - CID. OPERARIA	MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX ITZ	MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - ACAILANDIA	MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX BALSAS	MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX TIRIRICAL
2º Semestre/22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/25	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00
2º Semestre/25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

Empreendimento Imobiliário	MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX MAIOBAO	MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - SUPER MARABA	MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX MARABA	MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX STA INES	MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX PARAUAPEBAS	MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - BACANGA	MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX JARDIM TROPICAL	MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX TIMON	MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX BELEM	MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - CASTANHAL
2º Semestre/22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/25	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00
1º Semestre/26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

Empreendimento Imobiliário	MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX ALTAMIRA	MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - JADERLANDIA	MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MAGUARI	MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MARAMBAIA	MATEUS SUPERMERCADOS SA - MIX PEDREIRAS	MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX CHAPADINHA	MATEUS SUPERMERCADOS SA - MIX BACABAL	MATEUS SUPERMERCADOS SA - MIX CASTANHAL	MATEUS SUPERMERCADOS SA - MIX ABAETETUBA	MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - SUPER COHATRAC
2º Semestre/22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/26	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00
2º Semestre/26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

Empreendimento Imobiliário	MATEUS SUPERMERCADOS SA - MIX CAXIAS	MATEUS SUPERMERCADOS S.A. SUPER ANIL	MATEUS SUPERMERCADOS SA - MIX MARITUBA	MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX PARQUE DOS CARAJAS	MATEUS SUPERMERCADOS S.A - MIX TERESINA-NOVAFAPI	MATEUS SUPERMERCADOS S.A - MIX PARNAIBA	MATEUS SUPERMERCADO S A SUPER CODO	MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - SUPER COHATRAC
2º Semestre/22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/26	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.542.270,60
1º Semestre/27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2º Semestre/33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1º Semestre/34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.542.270,60

Total de Recursos dos CRI desta Emissão a serem alocados (destinados) aos Empreendimentos Lastro em cada semestre (R$)

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

Os cronogramas acima são meramente indicativos, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, (i) não será necessário aditar qualquer Documento da Operação; e (ii) não implica em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures e nem dos CRI.

O CRONOGRAMA APRESENTADO NAS TABELAS ACIMA É INDICATIVO E NÃO CONSTITUI OBRIGAÇÃO DA COMPANHIA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES, VALORES OU DATAS INDICADOS.

Tabela 4 – Identificação dos Empreendimentos objeto de Reembolso*

Imóvel	Endereço	Matrícula	Cartório	Sociedade / CNPJ/ME	Montante dos recursos captados (R$) na Oferta para fins de reembolso	Percentual dos recursos captados na Oferta para fins de reembolso	Possui Habite-se?	Foi objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX MARIO COVAS	Avenida Mário Covas, S/N A, Bairro Coqueiro, Ananindeua – PA,CEP 67.113-330	26390/26735/20737	1º Ofício Extrajudicial de Ananindeua/PA	03.995.515/0174-85	29.173.186,48	3,04%	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX SOBRAL	R. SANTOS MEDEIROS, N 200, BAIRRO JOCELY DANTAS DE ANDRADE TORRES, 62.42-120 SOBRAL - CE	Matrícula nº 883, 884, 11.039 e 4.588	Cartório Imobiliário do 1º Ofício da Comarca de Sobral	03.995.515/0185-38	25.982.991,26	2,71%	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX PARAGOMINAS	Rua Lameira Bittencourt, S/N, Parque de exposições, Centro, Paragominas – PA, CEP: 68.625-140	Mat.nº 5.662	Cartório do único Ofício de Paragominas/PA	03.995.515/0188-80	25.115.223,08	2,62%	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX TUCURUÍ	Rua B, nº 423, Galpão 01, Bairro Jardim Paraiso, Tucuruí – PA, CEP 68458-100	Mat. 9907	1º Ofício de Registro de Imóveis e Anexos de Tucuruí	03.995.515/0160-80	24.517.262,12	2,55%	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX PARQUE SHOPPING	Estrada do Bengui, 386, Bairro Parque Verde, Belém - PA, CEP 66.630-280	Mat. 12389	3º Registro de Imóveis de Belém Jannice Amóras Monteiro	03.995.515/0225-60	24.340.627,42	2,54%	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX JUAZEIRO	Avenida Epitácio Pessoa, SN, Gleba C, Bairro alto da aliança, Juazeiro– BA, CEP:48.909-347	Mat. 23.190	Cartório de Registro de Imóvel de Juazeiro - Ma	03.995.515/0231-08	23.916.589,95	2,49%	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX BRAGANÇA	Travessa Santos Dumont, s/n, Quadra 182, Lote 80, Bairro Padre Luiz, Bragança - PA, CEP 68.600-000	14.746	1º Ofício do Registro de Imóveis de Bragança/PA	03.995.515/0186-19.	23.886.736,27	2,49%	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX PETROLINA	Rua O, SN, Gleba 1 – Remanescente, Distrito Industrial, Petrolina, –PE, CEP:56.310-770	Mat.28.497	Cartório de Registro de Imóveis de Petrolina - Pe	03.995.515/0232-99	22.842.926,78	2,38%	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS SA - PRES DUTRA	Rodovia BR 135, KM 339, S/N, Bairro Santa Maria, Presidente Dutra – MA, CEP 65.760.000	Mat. 3.632	1º Ofício Extrajudicial, Registro de Imóveis, Tabelionato de Notas e de Protesto	03.995.515/0058-00	22.725.014,60	2,37%	SIM	NÃO

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX UBATUBA	Estrada de Ribamar , Km 09, nº 300-A, Bairro Ubatuba, São José, de Ribamar –MA	5216	Cartório do 1º Ofício de São José de Ribamar	03.995.515/0189-61	22.599.616,56	2,35%	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX CAPANEMA	Rua Holanda Rios, S/N, Bairro São Domingos, Capanema – PA, CEP: 68.701-480	Mat. 14106	Serventia Extrajudicial do 1º Ofício de Capanema	03.995.515/0146-21	22.097.833,54	2,30%	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX TERESINA CEASA	Avenida Henry Wall de Carvalho, nº 5300, Bairro Parque São João, Teresina-PI, CEP 64020338	14106	1º Ofício de Notas e Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Teresina	03.995.515/0103-91	20.903.812,09	2,18%	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX TIANGUÁ	Avenida Prefeito Jacques Nunes, nº 1993, Bairro Seminário, Tianguá – CE, CEP 62.327..150	matrícula nº 767, 768, 886 e 873	3º Ofício de Registro de Imóveis	03.995.515/0176-47	19.776.115,29	2,06%	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX REDENÇÃO	Avenida Juscelino Kubitsheck, nº 01, Bairro Capuava, Redenção - PA, CEP 68.552-010	Mat. 8307	Cartório Extrajudicial de Notas da Comarca de Rendeção	03.995.515/0163-22	16.978.527,35	1,77%	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A SUPER BURITICUPU	Rua Divino Espírito Santo, S/N, Bairro Vila Mansueto, Buriticupu, – MA, CEP 65.393-000	Mat. 211	Cartório de Registro de Imóveis do Município de Santa Luzia	03.995.515/0167-56	16.825.233,85	1,75%	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX GUAJAJARAS FORQUILHA	Rua São Bernardo, nº 30, Bairro Planalto Aurora, São Luís ¬ MA, CEP 65054-130	Mat. 3.078 e 3.077	2º Cartório de Registro de Imóveis de São Luís - Ma	03.995.515/0159-46	13.733.772,47	1,43%	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - SUPER TAILANDIA	Rodovia PA 150, KM 130, S/N, Bairro Industrial, Tailândia – PA, CEP: 68.695-000	Mat. 5992	1º Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Tailândia	03.995.515/0143-89	12.723.177,54	1,33%	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A SUPER BARCARENA	Conego Batista Campos, s/nº, Qd: 376 Lt 0240, Bairro Operações, na Cidade de Barcarena – PA	matrícula 2.342	Cartório de Registro 1º Ofício de Barcarena/PA	03.995.515/0155-12	11.467.395,79	1,19%	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX NOVO REPARTIMENTO	Rua Transamazônica Número 01, Quadra 3C, Bairro Vila Tucuruí, Novo Repartimento – PA, CEP 68.473-000	matrícula 790	Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais, de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas e de Registro de Imóveis e 1º Tabelionato de Notas e Protesto de Novo Repartimento/PA	03.995.515/0175-66	11.327.980,89	1,18%	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - COHAMA	Avenida Daniel De La Touche, 73, loja 03, no bairro Cohama, São Luís – MA, CEP. 65.074-115	Mat. 29699	Registro Geral de Imóveis, Cartório da 1ª Circunscrição	03.995.515/0013-09	7.897.490,17	0,82%	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX NOVA MARABA	Quadra Especial, N° 01, Nova Marabá, Marabá - PA, CEP 68.508-445	matrícula 33.007	Ofício de Imoveis de Marabá/PA	03.995.515/0054-79	3.604.873,48	0,38%	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A SUPER PIRIPIRI	Rua Julieta Rezende, S/N, Bairro Morro da Saudade, Piripiri - PI, CEP 64260-000	matrícula 25.371	1º Ofício de Registro de Imóveis de Piripiri/PI	03.995.515/0202-73	3.519.321,73	0,37%	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A - SUPER CANAA DOS CARAJAS	Av. Weyne Cavalcante, Quadra 16, Lote 70, S/nº, Centro, Canaã dos Carajás – PA, CEP 68.537-000	15.301	Cartório Mendes Soares 2º Ofício Registro Geral de Imóveis da Comarda de Canaa dos Carajas	03.995.515/0180-23	3.376.989,48	0,35%	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX VINHAIS	Avenida Jerônimo de Albuquerque, Rua Parnaíba, nº 37, Recanto Vinhais, São Luís – MA., CEP: 65.070-076	Mat. 89.103	1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Luís	03.995.515/0039-30	2.912.980,75	0,30%	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX DO REINO PI	Av. Deputado Paulo Ferraz, S/nº, Bairro Livramento, Teresina – PI, CEP 64.078-820	3430	1º Ofício de Notas e Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Teresina	03.995.515/0181-04	2.630.877,26	0,27%	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A SUPER ESTREITO	Rodovia BR 010, S/N, Setor 1, Quadra 86, Bairro Setor Aeroporto, Estreito- MA, CEP. 65.975-000	Mat. 11696	Cartório do 1º Ofício de Estreito - MA	03.995.515/0210-83	2.418.992,51	0,25%	SIM	NÃO

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX FLORIANO PI	Rodovia BR 230, S/N, Sambaiba, Floriano –PI, CEP:64.804-140	1.191, 1.647 e 17.220	Cartório do 1º ofício, Notas, Protesto e Registros Públicos de Floriano/PI	03.995.515/0190-03	1.768.593,36	0,18%	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX BACURI	Rua Leôncio Pires Dourado, nº 3200 – Bairro Bacuri – Imperatriz – MA., CEP: 65.901-020	Mat. 10.377	Cartório do 7º Ofício Extrajudicial 2ª Zona de Registro de Imóveis de Imperatriz - MA	03.995.515/0027-04	1.399.013,29	0,15%	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX ARACAGY	Rua Rio Claro, S/N, Bairro Olho D´água, São Luís -MA, CEP 65.065-390	53.170	Registro Geral do Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis de São Luís/MA	03.995.515/0140-36	1.333.068,52	0,14%	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S. A. MIX ACAILANDIA	Avenida Alexandre Costa, Nº 01, Letra A; Quadra 56; Lote 1-A, Residencial Tropical Prancha 02, Açailândia – MA, CEP 65.930-000	Mat. 30.996	Cartório do 1º Ofício Extrajudicial da Comarcade Açailândia	03.995.515/0123-35	1.302.718,49	0,14%	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX COQUEIRO	Rua C, Número 01 A, Quadra 16, Bairro Coqueiro, Ananindeua – PA, CEP 67.113-330	20737, 26390 e 26735	1º Ofício de Registro e notas Faria Neto da Comarca de Ananindeua/PA e 1º OfícioExtrajudicial de Ananindeua/PA	03.995.515/0173-02	979.063,41	0,10%	SIM	NÃO
MATEUS SUPERMERCADOS S A - BARRA DO CORDA	Rodovia 226, S/N, Bairro Trizidela, Barra do Corda - MA, CEP 65.950-000	Mat. 32323	Cartório do 1º Ofício Extrajudicial Comarca de Barra do Corda.	03.995.515/0111-00	123.523,62	0,01%	SIM	NÃO

* As despesas de natureza imobiliária especificamente detalhadas relativas a cada um dos Empreendimentos objeto de Reembolso pode ser verificada junto ao Agente Fiduciário, cuja versão simplificada consta da Tabela 4 acima.

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

ANEXO VIII

HISTÓRICO DE EMISSÕES ENVOLVENDO A EMISSORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO

Para os fins do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM nº 17, o Agente Fiduciário dos CRI declara que, nesta data, além da prestação de serviços de agente fiduciário decorrente da presente Emissão, também presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões da Emissora ou de sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora.

Em relação às garantias indicadas nas operações abaixo, foram consideradas aquelas celebradas na data de emissão de cada uma das respectivas operações.

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

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

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

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

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 45	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50
Data de Vencimento: 22/03/2024	
Taxa de Juros: 8,55% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Comprovação da constituição da fiança bancária pela Cedente, em favor da True. Esta fiança poderá substituir a carta de fiança em vigor desde que observado os requisitos; - Cópia registrada no RTD de Nova Lima/MG, BH/MG, e São Paulo/SP do Instrumento Particular de Constituição de Fiança firmado em 28/08/2018; - Cópia registrada no RTD de BH/MG, e São Paulo/SP do 3º Aditamento ao Contrato de Cessão; - Cópia registrada no RTD de BH/MG, e São Paulo/SP do novo Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Sublocação firmado em 24/07/2017; e - Relatório semestral do andamento da averbação da construção do Imóvel.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre créditos imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação dos Edifícios Seculus Business Center, Veneza, Ciala, Labor, Casa Paraíba, Galeria Ouvidor e do Contrato de Nova Locação; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da matrícula nº 22.860 do 4º Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG; (iii) Fiança prestada pela Semear Participações S.A. e pela Seculus Empreendimentos e Participações S.A.; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos da Sublocação do Contrato de Locação.	

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

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 51	**Emissão:** 1

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

Volume na Data de Emissão: R$ 75.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 75
Data de Vencimento: 20/01/2027	
Taxa de Juros: 10% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendencias Não Pecuniárias: - Cópia da matrícula 212.338 Shopping do Barueri comprovando a Alienação Fiduciária e seu 1º aditamento em favor das beneficiárias; e - Cópia de todas as matrículas Shopping do Vale comprovando a Alienação Fiduciária e seu 1º aditamento em favor das beneficiárias.	
Garantias: A presente operação conta com as seguintes garantias: (i) Aval prestado pela General Shopping Brasil S.A. na CCB; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Administração decorrentes da prestação de serviços de administração de shopping centers compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú; (iii) Cessão Fiduciária Sobejo decorrente do eventual sobejo de recursos após a realização do primeiro ou segundo leilão dos Imóveis em garantia compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú; (iv) Endosso das apólices de seguro dos Imóveis em Garantia compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú; (v) Em 04/07/18 foi realizada AGT para, dentre outros, prever a constituição de nova garantia relativa a Cessão Fiduciária de Cash Colateral compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú; (vi) Em 07/07/2020 foi realizada AGT para, dentre outros, prever a constituição de novas garantias relativas a Alienação Fiduciária da fração ideal de 48% do imóvel Parque Shopping Barueri, Cessão Fiduciária Parque Shopping Barueri, Alienação Fiduciária da fração ideal de 84,4% do imóvel Shopping do Vale, Cessão Fiduciária Shopping do Vale, Alienação Fiduciária da fração ideal de 85,5% do imóvel Shopping Cascavel, Cessão Fiduciária Shopping Cascavel e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de Conta Vinculada, compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 61	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100
Data de Vencimento: 14/12/2022	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendencias Não Pecuniárias: - Quanto a Cópia da matrícula 34.359 e 70.698 constando o registro da AF e do 1º Aditamento da Alienação Fiduciária, a Devedora se manifestou no e-mail o interesse de solicitar a desoneração de tais imóveis da oferta, uma vez que vem sofrendo diversas exigências cartorárias quanto ao referido registro. Recebemos os laudos e os cálculos da Razão Mínima pela Securitizadora, atestando a razão de garantia mínima para autorização da desconstituição da garantia. Desta forma aguardamos o Edital de convocação da AGT (minuta em andamento) para deliberação ou não da desoneração acima.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Havan Lojas de Departamentos Ltda, Brashop S.A. Administradora de Shopping Center e Luciano Hang; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis descritos no anexo aos contratos de alienação fiduciária de imóveis (Imóveis Garantia); (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos de indenização por desapropriação ou sinistro dos Imóveis Garantia e dos recebíveis que sobejarem eventual excussão das alienações fiduciárias.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 62	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 104.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 1040
Data de Vencimento: 14/12/2027	

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

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

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

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

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: 119	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 19/02/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Declaração do Representante Legal da Emitente (Congesa LTDA), reiterando a validade das declarações expressas na CCB e nos demais Documentos da Oferta.	
Garantias: (i) o Aval consubstanciados por duas pessoas físicas no âmbito da CCB; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis objeto das matrículas elencadas no Anexo I do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças; (iii) o Fundo de Despesas; e (iv) o Fundo de Liquidez.	

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

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 143	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 40.214.253,34	**Quantidade de ativos:** 40214
Data de Vencimento: 25/06/2025	

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

Taxa de Juros: IGP-M + 7,5% 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 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Comprovante de Recomposição do Fundo de Liquidez referente aos meses de Abril de 2021 a Fevereiro de 2022. De acordo com o controle enviado pela Securitizadora o Fundo teve a necessidade de recomposição pelo período em referência. Portanto, nos enviar a comprovação da recomposição; - Confirmação da realização da amortização antecipada compulsória devido ao descumprimento do índice de cobertura; - Comprovação de que a arrecadação mensal da cessão Fiduciária foi superior a 140% da parcela dos CRI, bem como a comprovação de que o saldo devedor da carteira adimplente da Cessão Fiduciária foi superior a 130% do saldo devedor dos CRI, referente ao mês de Fevereiro de 2022; - 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; - Comprovante do pagamento dos encargos fiscais e/ou tributários referente a Alienação Fiduciária de Imóvel no período de dezembro de 2021 a fevereiro de 2022; e - Envio das minutas de aditamento aos Documentos da Operação para atualização do novo fluxo, em razão da concessão de carência da amortização deliberada na AGT de 18/11/2020.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Nova Gestão Investimentos e Participações Ltda. (Fiadora); (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da matrícula nº 29.685 do Registro de Imóveis de Caldas Novas/GO; (iii) Cessão Fiduciária (a) dos direitos creditórios decorrentes dos recebíveis imobiliários, presentes e futuros, decorrentes dos instrumentos de venda e compra de unidades autônomas do Condomínio Ilhas do Lago Eco Resort, bem como	

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

(b) da conta vinculada, por onde serão depositados os recebíveis imobiliários descritos acima, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fundo de Liquidez.

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

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

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

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

imobiliários objeto das 153ª, 154ª, 156ª e 157ª Séries, da 1ª Emissão da Securitizadora, de acordo com a Parte Ideal de que cada um deles seja titular.

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

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

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 160	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 62.210.000,00	**Quantidade de ativos:** 62210
Data de Vencimento: 26/10/2022	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Relatório Anual de Rating renovado a partir de fevereiro de 2022; - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária registrado no 05º RI/SP - SEI Luís e suas respectivas matrículas constando o registro da garantia; e - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária registrado no 15º RI/SP - SEI Tendência e suas respectivas matrículas constando o registro da garantia	

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis do estoque das unidades imobiliárias dos Empreendimentos; e (ii) Alienação Fiduciária das Quota sobre a totalidade das quotas de titularidade das Intervenientes Anuentes (Sei Olga Empreendimentos SPE Ltda., Sei Republica Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., e Sei Genebra Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.), bem como sobre quaisquer novas quotas que venham a ser emitidas pelas Intervenientes Anuentes,.

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Destinação de Recursos: cronograma de avanço de obras referente ao 1º trimestre de 2021.	
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: 169	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 240.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 240000
Data de Vencimento: 20/11/2023	
Taxa de Juros: 101% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais.	

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

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; (iii) Fundo de Liquidez (equivalente a 01 (uma) parcela de amortização e remuneração dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino); (iv) Fundo de Despesas que deverá conter o valor mínimo de R$ 30.000,00; e (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 174	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 1.198.630,26	**Quantidade de ativos:** 1200
Data de Vencimento: 28/10/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 34,15% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das matrículas dos Imóveis dos Lotes 01 e 02, comprovando os registros da Contratos de Venda e Compra e a Alienação Fiduciária em garantia dos Créditos Imobiliários, na forma da cl. 8.3 do TS, cuja obrigação venceu em 28/09/2019; - 1 via original assinada do 2º Aditamento à Escritura de Emissão de CCI, conforme AGT 24/06/2019 para fins de registro das CCIs na B 3 e custódia física legal; - Cópia registrada no RTD - SP/SP e SP/Indaiatuba do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT 24/06/2019; e - Minuta do aditamento ao documento da oferta (Cessão) refletindo as deliberações da AGT de 09/10/2020 para fins de análise e implantação.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores, sendo estes últimos a Longitude Desenvolvimento Imobiliário Ltda, a Meridiano Participações Ltda e 4 pessoas físicas, responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; (iii) Fundo de Liquidez (equivalente a 01 (uma) parcela de amortização e remuneração dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino); (iv) Fundo de Despesas que deverá conter o valor mínimo de R$ 30.000,00; e (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: True Securitizadora S.A
Ativo: CRI

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Relatório de Rating referente ao 1ºTrimestre de 2022; - Relatório Trimestral de Destinação de Recursos, conforme o Anexo III da Escritura de Debêntures, acompanhado da cópia do cronograma físico de avanço de obra, relatório de medição de obras, da documentação societária das SPE Investidas e cópia dos contratos, notas fiscais e demais documentos comprobatórios referente aos meses de julho a dezembro de 2021 e janeiro a março de 2022; - Declaração assinada pelo Diretor Financeiro atestando que permanecem válidas as disposições da Escritura de Debêntures e que não ocorreram eventos de vencimento antecipado previsto na cláusula 6ª da Escritura de Emissão e os relatórios demonstrando o cumprimento do Índice Financeiro e memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias referente ao 3º trimestre de 2021; - Verificação Mensal da Carteira, referente aos meses de março a agosto de 2021; - Relatório de Gestão referente ao mês de março de 2022; e - Verificação do Fundo de Despesas referente aos meses de fevereiro e março de 2022.	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, tampouco sobre os Créditos Imobiliários	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 189	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 11.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 11000
Data de Vencimento: 06/04/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração assinada pelo Diretor da Emissora atestando que permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Securitização e acerca de não ocorrência de qualquer hipótese de vencimento antecipado e que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social; - No que se refere a AGT de 28/10/2020, conforme rerratificada em 16/11/2020, aguardamos os aditamentos aos documentos da oferta para fins de alteração dos juros remuneratórios e da carência (cobrança em 08/12/2020); - Cópia dos Contratos Imobiliários Garantia que tenham sido firmados; cópia da notificação aos Devedores Garantia em caso de venda; e eventual aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária para atualização dos contratos em garantia para fins de execução, caso tenha ocorrido; e - Cópia da notificação aos Devedores Garantia em caso de venda; e eventual aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária para atualização dos contratos em garantia para fins de execução, referente ao período de Novembro de 2019 a Abril de 2020.	
Garantias: (i) Fiança, (ii) Coobrigação da Cedente e das Fiadoras, (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel Compartilhada, (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 192	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 18.600.000,00	**Quantidade de ativos:** 18600
Data de Vencimento: 12/03/2032	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

Inadimplementos no período: Pendências: - Observado que há uma divergência de cláusula no Contrato de Cessão quanto a periodicidade de revisão (se a cada 12 meses ou a cada 24 meses) do Laudo de Avaliação (Parecer Independente) definitivo elaborado pela Agente de Avaliação Externa, a Securitizadora emitirá um Aviso ao Mercado para fins de esclarecimentos quanto a periodicidade correta (a cada 24 meses) tendo em vista as características do ativo, de forma que posteriormente será assinado um aditamento ao contrato de cessão, no sentido de constar que a periodicidade do laudo é a cada 24 meses exclusivamente; e - Minutas aos documentos da oferta alterando os prazos deliberados na AGT de 04/06/2020.
Garantias: Regime Fiduciário, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Coobrigação, Fiança, Alienação Fiduciária de Cotas, Fundo de Obras e o Fundo de Liquidez

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 208	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 107.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 107000
Data de Vencimento: 13/12/2035	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendentes: - Cópia registrada no RTD SP do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão; e - Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel, devidamente registrado no RI competente.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou fidejussórias, sobre os CRI que contarão com as garantias dos créditos imobiliários, quais sejam: Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 209	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 13/12/2035	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendentes: - Cópia registrada no RTD SP do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão; e - Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel, devidamente registrado no RI competente.	

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou fidejussórias, sobre os CRI que contarão com as garantias dos créditos imobiliários, quais sejam: Alienação Fiduciária de Imóveis.

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

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

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

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

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

Inadimplementos no período: Pendências: - Celebração do 1° Aditamento à CCB, 1° Aditamento ao Termo de Securitização e 1° Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, para refletir as deliberações da AGT realizada em 19/02/2021. - Destinação de Recursos: Período de 01.2021 a 03.2021: Relatório de Destinação de Recursos, acompanhados dos documentos comprobatórios, tais como cronograma de avanço de obras dos Empreendimento Alvo, Relatório de Medição de Obras e os arquivos no formato "XML".
Garantias: (i) Aval na Cédula; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Alienação Fiduciária de Quotas, sendo os itens ii e iii compartilhados entre os CRI da 221ª e 222ª séries da Emissora.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 221	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 8.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 8000
Data de Vencimento: 24/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,25% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Celebração do 1° Aditamento à CCB, 1° Aditamento ao Termo de Securitização e 1° Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, para refletir as deliberações da AGT realizada em 19/02/2021. - Destinação de Recursos: Período de 01.2021 a 03.2021: Relatório de Destinação de Recursos, acompanhados dos documentos comprobatórios, tais como cronograma de avanço de obras dos Empreendimento Alvo, Relatório de Medição de Obras e os arquivos no formato "XML".	
Garantias: Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as seguintes garantias: (i) Aval na Cédula; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Alienação Fiduciária de Quotas, sendo os itens ii e iii compartilhados entre os CRI da 220ª e 222ª séries da Emissora.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 222	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 24/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,25% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Celebração do 1° Aditamento à CCB, 1° Aditamento ao Termo de Securitização e 1° Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, para refletir as deliberações da AGT realizada em 19/02/2021. - Destinação de Recursos: Período de 01.2021 a 03.2021: Relatório de Destinação de Recursos, acompanhados dos documentos comprobatórios, tais como cronograma de avanço de obras dos Empreendimento Alvo, Relatório de Medição de Obras e os arquivos no formato "XML".	
Garantias: (i) o Aval; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, sendo os itens ii e iii compartilhados entre os CRI da 220ª e 221ª séries da Emissora.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 224	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 34.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 34000
Data de Vencimento: 16/09/2039	
Taxa de Juros: IGP-M + 10% a.a. na base 360.	

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; e (ii) Coobrigação.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 226	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 65.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 650
Data de Vencimento: 24/12/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: (i) Comprovação dos registros dos seguintes contratos (a) Cópia registrada do 1º Aditamento ao Contrato de Garantias, que teve por objeto a alteração das características das Debêntures; (b) Cópia registrada no RTD SP do 1º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, que teve por objeto a alteração das características das Debêntures; e (prazo final 21/01/2021) (ii) Via original assinada completa da AGT de 13/03/2020. (prazo final 21/01/2021) (iii) Celebração do Aditamento ao Documentos da Operação para atualização das condições alteradas pela AGT de 07/12/2020. (iv) Prorrogação do prazo para constituição das novas garantias, previsto na AGCRI 27.10 até 26 de fevereiro de 2020, período no qual o Depósito permanecerá depositado na Conta Centralizadora da Emissão; e - Status quanto as assinaturas e registros dos documentos societários integrantes da Reorganização Societária, incluindo, mas não se limitando, (i) aos livros e/ou extratos das ações e/ou cotas em garantia e da Devedora; cópia registrada do instrumento de cisão da Devedora, da Turquesa, da transferência à Vitacon Investimentos, à Vitacon Properties e à Holding; (ii) e Reestabelecimento da garantia de AF de Cotas da Turquesa; (iii) aditamento ao TS e a Escritura de Deb prevendo alteração da destinação dos recursos, nos termos da AGT de 12/08/2020;	
Garantias: Fiança.	

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 230	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 10/10/2039	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do aditamento semestral do Contrato de Locação Complementar, para fins de atualização das locações vigentes do lastro da operação referente a Julho de 2020 e Dezembro de 2020.
Garantias: Em conjunto, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e o Fundo de Despesas, já que as AF de Quotas e Ações foram liberadas em função da ocorrência dos registros da AF dos Imóveis nos termos da operação.

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 232	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 10/10/2039	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do aditamento semestral do Contrato de Locação Complementar, para fins de atualização das locações vigentes do lastro da operação referente a Julho de 2020 e Dezembro de 2020.	
Garantias: Em conjunto, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e o Fundo de Despesas, já que as AF de Quotas e Ações foram liberadas em função da ocorrência dos registros da AF dos Imóveis nos termos da operação.	

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 235	**Emissão:** 1

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 237	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 15.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 15500
Data de Vencimento: 05/11/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Cópia das matrículas dos imóveis em garantia comprovando o registro do 1º e 2º Aditamento à AF que, segundo informado pela Devedora, faltava apenas o pagamento de emolumentos e estava sendo tratado pelo investidor Eduardo Cazassa	
Garantias: As garantias são as seguintes: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fundo de Liquidez; e (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 238	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 118.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 118000
Data de Vencimento: 05/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 5,0508% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendentes: - Cópia da declaração do representante legal das Emissoras atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão e que nenhum evento de vencimento ocorreu ou está em curso, referente ao ano de 2020; - Comprovação do início da construção, caracterizada pelo início da escavação do terreno e da colocação de paredes de contenção no todo ou em parte no terreno, do Projeto Imobiliário no Imóvel, devidamente atestado por consultor/empresa de engenharia; - Status da obtenção da aprovação do Projeto Imobiliário. Sendo claro que, após a emissão do alvará de aprovação e execução, deverá ser enviado Relatório Mensal de Acompanhamento de Obras; - Via original do 2º Aditamento a Escritura de Debêntures, devidamente registrado na JUCESP, vez que o Custodiante deve fazer a custódia da via original nos termos dos documentos da oferta; - Via original do Contrato de Cessão Fiduciária, e seus 1º e 2º Aditamentos Semestrais, contendo o devido registro no RTD, vez que o Custodiante deve fazer a custódia da via original nos termos dos documentos da oferta; - Via original do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrada, vez que o Custodiante deve fazer a custódia da via original nos termos dos	

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

documentos da oferta; - Confirmação de que há ou não há necessidade de Aditar o Contrato de Cessão Fiduciária, visando a incluir eventuais novos Direitos Emergentes de Exploração do Projeto Imobiliário; - Cópia da declaração do representante legal das Emissoras atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão e que nenhum evento de vencimento ocorreu ou está em curso.
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: Pendentes: - Cópia da declaração do representante legal das Emissoras atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão e que nenhum evento de vencimento ocorreu ou está em curso, referente ao ano de 2020; - Comprovação do início da construção, caracterizada pelo início da escavação do terreno e da colocação de paredes de contenção no todo ou em parte no terreno, do Projeto Imobiliário no Imóvel, devidamente atestado por consultor/empresa de engenharia; - Status da obtenção da aprovação do Projeto Imobiliário. Sendo claro que, após a emissão do alvará de aprovação e execução, deverá ser enviado Relatório Mensal de Acompanhamento de Obras; - Via original do 2º Aditamento a Escritura de Debêntures, devidamente registrado na JUCESP, vez que o Custodiante deve fazer a custódia da via original nos termos dos documentos da oferta; - Via original do Contrato de Cessão Fiduciária, e seus 1º e 2º Aditamentos Semestrais, contendo o devido registro no RTD, vez que o Custodiante deve fazer a custódia da via original nos termos dos documentos da oferta; - Via original do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrada, vez que o Custodiante deve fazer a custódia da via original nos termos dos documentos da oferta; - Confirmação de que há ou não há necessidade de Aditar o Contrato de Cessão Fiduciária, visando a incluir eventuais novos Direitos Emergentes de Exploração do Projeto Imobiliário; - Cópia da declaração do representante legal das Emissoras atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão e que nenhum evento de vencimento ocorreu ou está em curso.	
Garantias: Serão constituídas as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 240	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 118.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 118000
Data de Vencimento: 05/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 5,0508% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendentes: - Cópia da declaração do representante legal das Emissoras atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão e que nenhum evento de vencimento ocorreu ou está em curso, referente ao ano de 2020; - Comprovação do início da construção, caracterizada pelo início da escavação do terreno e da colocação de paredes de contenção no todo ou em parte no terreno, do Projeto Imobiliário no Imóvel, devidamente atestado por consultor/empresa de engenharia; - Status da obtenção da aprovação do Projeto Imobiliário. Sendo claro que, após a emissão do alvará de aprovação e execução, deverá ser enviado Relatório Mensal de Acompanhamento de Obras; - Via original do 2º Aditamento a Escritura de Debêntures, devidamente registrado na JUCESP, vez que o Custodiante deve fazer a custódia da via original nos termos dos documentos da oferta; - Via original do Contrato de	

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

Cessão Fiduciária, e seus 1º e 2º Aditamentos Semestrais, contendo o devido registro no RTD, vez que o Custodiante deve fazer a custódia da via original nos termos dos documentos da oferta; - Via original do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrada, vez que o Custodiante deve fazer a custódia da via original nos termos dos documentos da oferta; - Confirmação de que há ou não há necessidade de Aditar o Contrato de Cessão Fiduciária, visando a incluir eventuais novos Direitos Emergentes de Exploração do Projeto Imobiliário; - Cópia da declaração do representante legal das Emissoras atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão e que nenhum evento de vencimento ocorreu ou está em curso.
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: 241	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 82.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 82000
Data de Vencimento: 05/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendentes: - Cópia da declaração do representante legal das Emissoras atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão e que nenhum evento de vencimento ocorreu ou está em curso, referente ao ano de 2020; - Comprovação do início da construção, caracterizada pelo início da escavação do terreno e da colocação de paredes de contenção no todo ou em parte no terreno, do Projeto Imobiliário no Imóvel, devidamente atestado por consultor/empresa de engenharia; - Status da obtenção da aprovação do Projeto Imobiliário. Sendo claro que, após a emissão do alvará de aprovação e execução, deverá ser enviado Relatório Mensal de Acompanhamento de Obras; - Via original do 2º Aditamento a Escritura de Debêntures, devidamente registrado na JUCESP, vez que o Custodiante deve fazer a custódia da via original nos termos dos documentos da oferta; - Via original do Contrato de Cessão Fiduciária, e seus 1º e 2º Aditamentos Semestrais, contendo o devido registro no RTD, vez que o Custodiante deve fazer a custódia da via original nos termos dos documentos da oferta; - Via original do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrada, vez que o Custodiante deve fazer a custódia da via original nos termos dos documentos da oferta; - Confirmação de que há ou não há necessidade de Aditar o Contrato de Cessão Fiduciária, visando a incluir eventuais novos Direitos Emergentes de Exploração do Projeto Imobiliário; - Cópia da declaração do representante legal das Emissoras atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão e que nenhum evento de vencimento ocorreu ou está em curso.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: True Securitizadora S.A

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

Ativo: CRI	
Série: 245	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 22/02/2024	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
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 oriundas da AGT realizada em 17/08/2020: - 1º Aditamento a Cessão Fiduciária, devidamente assinada; - 1º Aditamento à Emissão de CCI; - 1º Aditamento a Escritura de Debêntures, devidamente assinado; e - 1º Aditamento ao Termo de Securitização, devidamente assinado.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Ações/Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iv) Fiança.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 247	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 232.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 232000
Data de Vencimento: 19/12/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Declaração do Fiador (Jaimes Bento de Almeida Junior) atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (ii) não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista na Escritura de Debêntures; e (iii) que possui patrimônio suficiente para quitar as obrigações da Fiança, referente ao ano de 2020; - Relatório mensal de acompanhamento da Devedora G.C. Part elaborado pela Almeida Junior Shopping Centers S.A, referente ao mês de Março de 2021 e - Pendências oriundas da AGT realizada em 17/08/2020 (i) Aditamento aos documentos da operação para prever as matérias aprovadas na AGT.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis Locação; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis Estacionamento 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

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

Data de Vencimento: 19/01/2030
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis de Locação; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis de Estacionamento; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Alienação Fiduciária de Ações; e (v) Fiança.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 249	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 8.845.767,12	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 14/03/2030	
Taxa de Juros: IGP-M + 6% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Confirmação se ocorreu o não registro e/ou averbação da construção do imóvel, na sua referida matrícula; - Cópia da Apólice de Seguro Patrimonial do Imóvel em Locação (Canindé 4.673); - Cópia da Declaração, nos termos do Anexo III, da Cedente (CCP 001) à Cessionária (True) acerca dos cumprimentos da cláusula 2.5, (g) do Contrato de Cessão de Créditos; - Cópia do Contrato de Cessão de Créditos, devidamente registrado no RTD de SP/SP;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (i) Fundo de Reserva.	

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 255	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 2000
Data de Vencimento: 06/11/2026	

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

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

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

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

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

Fiduciária de Ações ou Quotas de emissão da SPE titular do Imóvel JK os quais passarão a integrar (em conjunto) as garantias da emissão tão logo comprovada a formalização e a constituição de tais Garantias Reais na forma da cláusula 5.3 do Termo de Securitização.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 258	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 06/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovação da vinculação dos CEPAC ao Imóvel JK nos termos da cl. 2.1. "iii" do Contrato de CF; em 18/12/2020 recebemos relatório do escritório que assessora a Devedora quanto ao processo de vinculação dos CEPAC, onde relata, entre outros, que Em 1º de dezembro, a SP Urbanismo informou que o processo foi instruído, ultrapassando a etapa de checklist, e, em 14 de dezembro, a SP Urbanismo solicitou ao Banco do Brasil o bloqueio dos CEPACs que serão vinculados.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel JK com a vinculação da CEPAC sob o referido imóvel, Cessão Fiduciária de CEPAC sob condição resolutiva, e Alienação Fiduciária de Ações ou Quotas de emissão da SPE titular do Imóvel JK os quais passarão a integrar (em conjunto) as garantias da emissão tão logo comprovada a formalização e a constituição de tais Garantias Reais na forma da cláusula 5.3 do Termo de Securitização.	

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 261	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 18/10/2024	

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

Taxa de Juros: IGP-M + 12% a.a. na base 360.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendência: - Cópia da apólice de seguro patrimonial dos Imóveis em garantia, constando endosso à Securitizadora, conforme cláusula 10.1 (g) da Alienação Fiduciária de Imóveis.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Fiança; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas IPTU; e (vi) Fundo de Despesas.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 269	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 14.160.000,00	**Quantidade de ativos:** 14160
Data de Vencimento: 25/02/2030	
Taxa de Juros: IGP-M + 10,5% a.a. na base 360.	
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; e (iii) Cessão Fiduciária.	

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

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 272	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 7.932.000,00	**Quantidade de ativos:** 7932
Data de Vencimento: 12/08/2038	

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

Taxa de Juros: IPCA + 41,89% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendência Não Pecuniária: - Cópia dos Contratos de Cessão de Créditos (Gátria I e Gátria II), devidamente registrados no RTD de SP/SP.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fundo de Contingências.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 277	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 203.045.000,00	**Quantidade de ativos:** 203045
Data de Vencimento: 20/12/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 4,95% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendentes: - Cópia autenticada do Livro de Registro de Debêntures Nominativas, comprovando o registro da titularidade das Debêntures em nome da True Securitizadora, e devidamente registrado no JUCESP constando as condições essenciais da Emissão de Debêntures; - Cópia autenticada do Livro de Registro de Transferência Debêntures Nominativas, comprovando o registro da titularidade das Debêntures em nome da True Securitizadora, e devidamente registrado no JUCESP constando as condições essenciais da Emissão de Debêntures; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado no RTD de Balneário Camboriú/SC; - Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária para constar os direitos creditórios detidos em razão da titularidade da Conta Corrente BC em face do Banco Depositário, e todos os montantes nela depositados ou a serem depositados, independentemente de onde se encontrem, inclusive em trânsito ou em processo de compensação bancária (Direito Creditórios Conta Vinculada BC); - Boletins de Subscrição das Debêntures; e Nos termos da AGT de 11/08/2020 e 17/08/2020 aguardamos os aditamentos aos documentos ad oferta (Termo de Securitização, Escritura de Debêntures e Contrato de Cessão Fiduciária).	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fiança.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 278	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 203.045.000,00	**Quantidade de ativos:** 203045
Data de Vencimento: 19/12/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendentes: - Cópia autenticada do Livro de Registro de Debêntures Nominativas, comprovando o registro da titularidade das Debêntures em nome da True Securitizadora, e devidamente registrado no JUCESP constando as condições essenciais da Emissão de Debêntures; - Cópia autenticada do Livro de Registro de Transferência Debêntures Nominativas, comprovando o registro da titularidade das Debêntures em nome da True Securitizadora, e devidamente registrado no JUCESP constando as condições essenciais da Emissão de Debêntures; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado no RTD de Balneário Camboriú/SC; - Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária para constar os direitos creditórios detidos em razão da titularidade da Conta Corrente BC em face do Banco Depositário, e todos os montantes nela depositados ou a serem depositados, independentemente de onde se encontrem, inclusive em trânsito ou em processo de compensação bancária (Direito Creditórios Conta Vinculada BC); - Boletins de Subscrição das Debêntures; e Nos termos da AGT de 11/08/2020 e 17/08/2020 aguardamos os	

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

aditamentos aos documentos ad oferta (Termo de Securitização, Escritura de Debêntures e Contrato de Cessão Fiduciária).
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fiança.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 279	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 15/03/2023	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Via física da Escritura de Emissão de CCI, devidamente assinada para fins de custódia legal; e - Minutas de aditamento aos Documentos da Operação em razão da celebração da AGT de 13 de novembro de 2020.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fundo de Despesas.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 280	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 15/03/2024	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Via física da Escritura de Emissão de CCI, devidamente assinada para fins de custódia legal; e - Minutas de aditamento aos Documentos da Operação em razão da celebração da AGT de 13 de novembro de 2020.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fundo de Despesas.	

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

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 283	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 7.482.590,00	**Quantidade de ativos:** 7482590
Data de Vencimento: 11/03/2031	
Taxa de Juros: IGP-M + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Cotas; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Seguro de Perda de Receitas ou Seguro Fiança ou Seguro Patrimonial, conforme o caso e previsto neste relatório.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 284	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 9.900.327,00	**Quantidade de ativos:** 9900327
Data de Vencimento: 11/03/2031	
Taxa de Juros: IGP-M + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Cotas; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Seguro de Perda de Receitas ou Seguro Fiança ou Seguro Patrimonial, conforme o caso e previsto neste relatório.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 285	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 77.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 77000
Data de Vencimento: 28/12/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ENCERRADA	

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 290	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 28.700.000,00	**Quantidade de ativos:** 28700
Data de Vencimento: 19/11/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Contrato Social da Brasol Aluguel de Módulos de Energia Solar Ltda. constando o gravame de AF de Quotas da referida sociedade em favor da True, devidamente registrado na JUCESP; - Renovações da Apólice do Seguro Patrimoniais (Area e Sistemas - Imóvel Amapá), considerando o ano de 2021; - Cópia do Contrato de AF de Imóvel, devidamente assinada e registrada; - Cópia das matrículas contendo a averbação da AF de Imóvel; - Cópia do Contrato de AF de Direito de Superfície do Imóvel, devidamente assinada e registrada; - Cópia das matrículas contendo a averbação da AF de Direito de Superfície do Imóvel; - Cópia do Contrato de Penhor de Equipamentos registrado no RGI da dos locais dos Bens Empenhados; - Cópia do relatório de auditoria jurídica e das opiniões legais.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Direito de Superfície; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; e (iv) Penhor de Equipamentos.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 293	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 58.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 58000
Data de Vencimento: 03/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendentes: - Cópia registrada no RGI do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças - Torre JFL; - Cópia da matrícula do Imóvel Torre JFL comprovando o registro acima; - Cópia registrada no RTD do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças - Torre JFL;	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os créditos e direitos do Patrimônio Separado; (ii) Fiança prestada nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; (iii) Cessão Fiduciária sobre os direitos creditórios emergentes de indenizações ou prêmios devidos no âmbito da apólice do Seguro Pagamento, com objetivo de garantir o pagamento da integralidade dos valores devidos à Devedora nos termos dos Contratos SCP, o qual foi constituído por meio da Apólice de Seguro nº 1007607000016 renovado e válido até 04/05/2021, com endosso à	

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

Securitizadora e objeto do 1º Aditamento ao Contrato de AF de Quotas SCP; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas sobre a participação da Devedora na SCP, constituída por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas Sociais em Garantia e Outras Avenças e do 1º Aditamento ao Instrumento Particular de Constituição de SCP; (v) Alienação Fiduciária de Ações de emissão da Devedora na qualidade de futura proprietária da Torre JFL, constituída por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças; (vi) Alienação Fiduciária de Imóvel à ser constituída sobre a Torre JFL; e (vii) Cessão Fiduciária à ser constituída sobre os direitos creditórios emergentes de eventual excussão da alienação fiduciária das Unidades Corporativas da Torre JFL. As Garantias dos itens (ii) a (vii) acima são compartilhadas entre os CRI da 293ª e 294ª Séries da 1ª Emissão da Emissora.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 294	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 58.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 58000
Data de Vencimento: 03/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendentes: - Cópia registrada no RGI do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças - Torre JFL; - Cópia da matrícula do Imóvel Torre JFL comprovando o registro acima; - Cópia registrada no RTD do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças - Torre JFL;	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os créditos e direitos do Patrimônio Separado; (ii) Fiança prestada nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; (iii) Cessão Fiduciária sobre os direitos creditórios emergentes de indenizações ou prêmios devidos no âmbito da apólice do Seguro Pagamento, com objetivo de garantir o pagamento da integralidade dos valores devidos à Devedora nos termos dos Contratos SCP, o qual foi constituído por meio da Apólice de Seguro nº 1007607000016 renovado e válido até 04/05/2021, com endosso à Securitizadora e objeto do 1º Aditamento ao Contrato de AF de Quotas SCP; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas sobre a participação da Devedora na SCP, constituída por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas Sociais em Garantia e Outras Avenças e do 1º Aditamento ao Instrumento Particular de Constituição de SCP; (v) Alienação Fiduciária de Ações de emissão da Devedora na qualidade de futura proprietária da Torre JFL, constituída por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças; (vi) Alienação Fiduciária de Imóvel à ser constituída sobre a Torre JFL; e (vii) Cessão Fiduciária à ser constituída sobre os direitos creditórios emergentes de eventual excussão da alienação fiduciária das Unidades Corporativas da Torre JFL. As Garantias dos itens (ii) a (vii) acima são compartilhadas entre os CRI da 293ª e 294ª Séries da 1ª Emissão da Emissora.	

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.	

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 309	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 29/08/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Escritura de Debêntures, devidamente registrada na JUCESP; - Cópia da Escritura de Debêntures e do seu 1º Aditamento, devidamente registrados na JUCESP; e - Cópia da Ata de Reunião do Conselho de Administração da Tecnisa, realizada em 25 de Agosto de 2020, devidamente registrada publicada no DOESP e jornal Folha de São Paulo.	

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

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 313	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 86.847.961,92	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 12/05/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 7,07% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: ?Cópia do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão de Créditos, devidamente registrado; ?Cópia da Auditoria Jurídica realizadas nos Créditos Imobiliários, com a finalidade de verificação e confirmação da constituição da garantia nos imóveis; ?Celebração do 2° Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 01/09/2021; e ?Celebração do 2° Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT realizada em 01
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; e (ii) Fundo de Reserva;

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 314	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 86.847.961,92	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 12/05/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 34,47% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: ?Cópia do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão de Créditos, devidamente registrado; ?Cópia da Auditoria Jurídica realizadas nos Créditos Imobiliários, com a finalidade de verificação e confirmação da constituição da garantia nos imóveis; ?Celebração do 2° Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 01/09/2021; e ?Celebração do 2° Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT realizada em 01	
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: o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Windsor, registrado no RTD SP; o Cópia do 2º Aditamentos à Escritura de Debêntures, devidamente registrados na JUCESP; o Cessão Fiduciária de Sobejo, devidamente assinada e registrada; o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrado, bem como cópia das matrículas dos imóveis em garantia constando o registro; o Cópia das Demonstrações Financeiras Consolidadas e Auditada, referentes aos exercícios do 1º, 2º e 3º trimestres de 2021, devidamente acompanhadas do relatório de apuração dos Índices Financeiros, contendo memória de cálculo elaborada pela Tecnisa compreendendo todas as rubricas necessárias para obtenção dos índices financeiros pela Debenturista. o Registro e vinculação da CCI ao CRI tendo em vista a correção da Escritura de Emissão de CCI -> CCI favor informar tão logo possível; o Cópia da Due Diligence; o No que se refere a AGT de 14/12/2020 aguardamos (i) cópia dos documentos de representação dos titulares de CRI, da Devedora e da Securitizadora para fins de verificação e arquivamento junto aos documentos da emissão. o Verificação da Razão de Garantia e do Fundo de Reserva ref. a 2021 e janeiro, fevereiro e março de 2022 o Apuração do Fundo de Despesas referente aos meses de fevereiro e março de 2022;	
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

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

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: o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Windsor, registrado no RTD SP; o Cópia do 2º Aditamentos à Escritura de Debêntures, devidamente registrados na JUCESP; o Cessão Fiduciária de Sobejo, devidamente assinada e registrada; o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrado, bem como cópia das matrículas dos imóveis em garantia constando o registro; o Cópia das Demonstrações Financeiras Consolidadas e Auditada, referentes aos exercícios do 1º, 2º e 3º trimestres de 2021, devidamente acompanhadas do relatório de apuração dos Índices Financeiros, contendo memória de cálculo elaborada pela Tecnisa compreendendo todas as rubricas necessárias para obtenção dos índices financeiros pela Debenturista. o Registro e vinculação da CCI ao CRI tendo em vista a correção da Escritura de Emissão de CCI -> CCI favor informar tão logo possível; o Cópia da Due Diligence; o No que se refere a AGT de 14/12/2020 aguardamos (i) cópia dos documentos de representação dos titulares de CRI, da Devedora e da Securitizadora para fins de verificação e arquivamento junto aos documentos da emissão. o Verificação da Razão de Garantia e do Fundo de Reserva ref. a 2021 e janeiro, fevereiro e março de 2022 o Apuração do Fundo de Despesas referente aos meses de fevereiro e março de 2022;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii)Alienação Fiduciária de Quotas Windsor; (iv) Cessão Fiduciária de Sobejo; e (v) Fundo de Reserva	

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

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 334	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

Data de Vencimento: 26/10/2022	
Taxa de Juros: 8% a.a. na base 360.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) Cessão Fiduciária	

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 343	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 55.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 55000
Data de Vencimento: 11/12/2024	
Taxa de Juros: CDI + 4,2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: o Demonstrações Financeiras Auditadas, bem como o relatório de apuração dos Índices Financeiros, contendo memória de cálculo elaborado pela Emissora (Tecnisa) compreendendo todas as rubricas necessárias, referente aos 1º, 2º e 3ª trimestres de 2021; o Relatório Semestral de Destinação de Recursos nos moldes do Anexo IV da Escritura de Debêntures, acompanhado dos documentos societários atualizados das SPEs, dos cronogramas físico-financeiro e dos relatórios de medição de obras, referente ao período de janeiro a Dezembro de 2021, haja vista que recebemos apenas o relatório de verificação até novembro de 2021 que contém despesas a serem retiradas como os custos referentes ao pagamento de IPTU e de registro de imóveis; o Declaração Anual assinada pelos representantes legais da Tecnisa atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura; (ii) a não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado; (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da empresa; (iv) que os bens e os ativos relevantes necessários à atividade da Tecnisa ou das SPEs estão devidamente segurados; (v) a veracidade e ausência de vícios do relatório de apuração dos Índices Financeiros; e (vi) a inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias, da Tecnisa perante a True e a OT, nos termos da Escritura, referente ao ano de 2020; o Cópia da Escritura de Emissão de Debêntures e do 1º e 2º Aditamentos à Escritura de Debêntures, devidamente registrados na JUCESP; o Fundo de Despesas referentes aos meses de dezembro de 2021 e janeiro, fevereiro e março de 2022; e o Cópia da Ata de Reunião do Conselho de Administração da Tecnisa, realizada em 03 de dezembro de 2020, publicada no Jornal Folha de São Paulo.	

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

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: ?Demonstrações Financeiras Auditadas, bem como o relatório de apuração dos Índices Financeiros, contendo memória de cálculo elaborado pela Emissora (Tecnisa) compreendendo todas as rubricas necessárias, referente aos 1º, 2º e 3º trimestres de 2021 e a verificação pela True de tais índices; ?Relatório Semestral de Destinação de Recursos nos moldes do Anexo IV da Escritura de Debêntures, acompanhado dos documentos societários atualizados das SPEs, dos cronogramas físico-financeiro e dos relatórios de medição de obras, referente aos 1º e 2º semestres de 2021; ?Declaração Anual assinada pelos representantes legais da Tecnisa atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura; (ii) a não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado; (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da empresa; (iv) que os bens e os ativos relevantes necessários à atividade da Tecnisa ou das SPEs estão devidamente segurados; (v) a veracidade e ausência de vícios do relatório de apuração dos Índices Financeiros; e (vi) a inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias, da Tecnisa perante a True e a OT, nos termos da Escritura, referente ao ano de 2020; ?Cópia do 3º Aditamento à Escritura de Debêntures, devidamente registrados na JUCESP; ?Cópia física e autenticada do Livro de Registro de Debêntures Nominativas, devidamente anotado com as condições da oferta; e ?Fundo de Despesas referentes aos meses de dezembro de 2021, janeiro, fevereiro e março de 2022.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 349	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 31/01/2041	
Taxa de Juros: IGP-M + 10% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: ?Apuração do Fundo de Despesas - Janeiro/2022 (eventual recomposição pois constava no relatório de gestão o valor de R$ 15.670,96), e Março/2022; ?Relatório de Gestão - Março/2022; ?Confirmação da Conclusão das Obras; ?Cópia do Contrato de Cessão registrado no RTD da Cidade de Amparo/SP.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 354	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 54.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 54000
Data de Vencimento: 24/01/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 6,2% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: ?Apólice de Seguro constando o Endosso a True Securitizadora renovada em dezembro de 2021; ?Verificação do Índice de Cobertura Semestral, devendo ser no mínimo 1,0/100% (um inteiro ou cem por cento) referente as apurações realizadas em fevereiro de 2022; ?Confirmação de Quitação da 3º Parcela da NP, no valor de R$ 7.406.295,68 (a ser ajustada pelo CDI). Após a confirmação da quitação da NP, a Fração Ideal Nancy (15%), deverá ser constituída na operação por meio de Aditamento a Alienação Fiduciária de Imóvel para inclusão da Fração Ideal mencionada. Sendo certo que após a constituição da Fração ideal Nancy, será automaticamente extinta a garantia Fidejussória, independente de autorização do Titulares de CRI; ?Cópia da matrícula 112.042 constando o registro da garantia em favor da True; ?Cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas da Emissora Derry, bem com Declaração de Conformidade, nos moldes da Escritura de Debêntures, referente ao ano de 2021; ?Cópia do livro de registro de ações da Derry constando o gravame das ações em favor da True; ?Fundo de Liquidez referente ao mês de março de 2022; ?Fundo de Despesas referente ao mês de março de 2022; ?Relatório de Gestão referente ao mês de março de 2022; ?Aditamento Anual de Cessão Fiduciária previsto para ser celebrado em janeiro de 2022; ?Confirmação de eventual desembolso à devedora no valor de R$ 21.172,40, pois havendo tal desembolso deverá ocorrer aditamento à escritura de emissão de debêntures para fins de destinação imobiliária específica;	

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 365	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 50.056.560,00	**Quantidade de ativos:** 50
Data de Vencimento: 15/03/2023	
Taxa de Juros: CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: ?Relatório de Gestão referente ao mês de março de 2022; ?Apuração do Fundo de Despesas referente aos meses de janeiro, fevereiro e março de 2022;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 44.667.125,40	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 21/11/2024	
Taxa de Juros: IPCA + 7,69% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 33	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 275.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 275
Data de Vencimento: 26/09/2026	
Taxa de Juros: TR + 9,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 304	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 24.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 24500
Data de Vencimento: 15/08/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) a Alienação Fiduciária de Equipamentos; e (iv) a Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

Ativo: CRI	
Série: 305	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 35.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 35500
Data de Vencimento: 15/08/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) a Alienação Fiduciária de Equipamentos; e (iv) a Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

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 atualizadas: Verificação do Fundo de Juros e seu enquadramento, referente ao mês de março de 2022; Fundo de Despesas referente ao mês de março de 2022; Verificação do Fundo de IPTU e Condomínio, referente ao mês de março de 2022; Verificação da razão mínima de garantia (180%), referente ao mês de março de 2022; Relatório Semestral de Destinação de Recursos nos moldes do Anexo VII da Escritura de Debêntures, referente ao último semestre civil, acompanhado do cronograma físico-financeiro e do relatório de obras elaborado pelo técnico responsável pelas obras dos imóveis, referente aos 1º e 2º semestres de 2021; Relatório de Gestão - Março de 2022; Relatório de Espelhamento, referente ao controle do recebimento dos Direitos Creditórios, referente aos meses de junho a dezembro de 2021 e janeiro e fevereiro de 2022; Relatório Semestral de Destinação de Recursos nos moldes do Anexo VII da Escritura de Debêntures, referente ao último semestre civil, acompanhado do cronograma físico-financeiro e do relatório de obras elaborado pelo técnico responsável pelas obras dos imóveis, referente aos 1º e 2º semestres de 2021; Validação dos valores e informações apresentadas pela Devedora e pelas Sociedades Proprietárias no Anexo III à Escritura de Debêntures, por meio do Laudo de Avaliação Inicial de abril de 2021 e validade pela True Securitizadora. Sendo certo que, caso o Laudo de Avaliação Inicial aponte uma diferença a menor, superior a 5% (cinco) por cento dos valores totais informados, a Securitizadora deverá submeter a postura a ser adotada à deliberação da assembleia de titulares dos CRI; Cópia do Laudo de Avaliação Inicial de abril de 2021. Cópias de 100% das Matrículas Britannia I e II constando os registros dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis; Relatório Mensal contendo as informações de (i) a relação das unidade comercializadas com base nos Contratos de Venda celebrados no último mês, (ii) a relação dos Contratos de Venda resolvidos ou distratados no último mês, (iii) o valor dos Tributos e Comissões de Venda relativos as unidades comercializadas no último mês (esta informação deve ser apresentada de forma individualizada para cada uma das unidades comercializadas); e (iii) uma relação consolidada dos Contratos de Venda e respectivos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) no momento da emissão de cada relatório, referente aos meses de maio a dezembro de 2021, janeiro, fevereiro e março de 2022; Cópia da Escritura de Debêntures, devidamente registrada na JUCEA; Comprovação da quitação dos Financiamentos Liverpool (R$ 13.402.205,18) e Britannia (R$ 21.590.521,33); Cópia do Aditamento Semestral da Cessão Fiduciária para atualizar a relação dos Contratos de Venda e respectivos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente.	
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

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

Série: 348	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 48.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 15/10/2025	
Taxa de Juros: CDI + 7,72% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: Verificação do Fundo de Juros e seu enquadramento, referente ao mês de março de 2022; Fundo de Despesas referente ao mês de março de 2022; Verificação do Fundo de IPTU e Condomínio, referente ao mês de março de 2022; Verificação da razão mínima de garantia (180%), referente ao mês de março de 2022; Relatório Semestral de Destinação de Recursos nos moldes do Anexo VII da Escritura de Debêntures, referente ao último semestre civil, acompanhado do cronograma físico-financeiro e do relatório de obras elaborado pelo técnico responsável pelas obras dos imóveis, referente aos 1º e 2º semestres de 2021; Relatório de Gestão - Março de 2022; Relatório de Espelhamento, referente ao controle do recebimento dos Direitos Creditórios, referente aos meses de junho a dezembro de 2021 e janeiro e fevereiro de 2022; Relatório Semestral de Destinação de Recursos nos moldes do Anexo VII da Escritura de Debêntures, referente ao último semestre civil, acompanhado do cronograma físico-financeiro e do relatório de obras elaborado pelo técnico responsável pelas obras dos imóveis, referente aos 1º e 2º semestres de 2021; Validação dos valores e informações apresentadas pela Devedora e pelas Sociedades Proprietárias no Anexo III à Escritura de Debêntures, por meio do Laudo de Avaliação Inicial de abril de 2021 e validade pela True Securitizadora. Sendo certo que, caso o Laudo de Avaliação Inicial aponte uma diferença a menor, superior a 5% (cinco) por cento dos valores totais informados, a Securitizadora deverá submeter a postura a ser adotada à deliberação da assembleia de titulares dos CRI; Cópia do Laudo de Avaliação Inicial de abril de 2021. Cópias de 100% das Matrículas Britannia I e II constando os registros dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis; Relatório Mensal contendo as informações de (i) a relação das unidade comercializadas com base nos Contratos de Venda celebrados no último mês, (ii) a relação dos Contratos de Venda resolvidos ou distratados no último mês, (iii) o valor dos Tributos e Comissões de Venda relativos as unidades comercializadas no último mês (esta informação deve ser apresentada de forma individualizada para cada uma das unidades comercializadas); e (iii) uma relação consolidada dos Contratos de Venda e respectivos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) no momento da emissão de cada relatório, referente aos meses de maio a dezembro de 2021, janeiro, fevereiro e março de 2022; Cópia da Escritura de Debêntures, devidamente registrada na JUCEA; Comprovação da quitação dos Financiamentos Liverpool (R$ 13.402.205,18) e Britannia (R$ 21.590.521,33); Cópia do Aditamento Semestral da Cessão Fiduciária para atualizar a relação dos Contratos de Venda e respectivos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) a Cessão Fiduciária; e (v) os Fundos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 371	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 4,8444% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: o Declaração do Diretor Financeiro atestando o cumprimento das disposições constantes na Escritura de Debêntures referente aos 1º, 2º e 3º trimestres de 2021; o Relatório Semestral de Destinação de Recursos, na forma do Anexo IV à Escritura de Emissão de Debêntures contendo os valores e percentuais destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis aplicado no respectivo período. Acompanhado do cronograma físico financeiro de avanço de obras, bem como os relatórios de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis da obra da Devedora e/ou empresa especializada contratada para este fim, bem como os atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário referentes aos gastos incorridos no desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário Elegível, referente ao 1º e 2º semestres de 2021; o Cópia da Escritura de Debêntures e do	

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

1º Aditamento a Escritura de Debêntures, devidamente registrada na JUCEMG; o Relatório Mensal de Gestão referente aos meses de fevereiro e março de 2022; o Fundo de Despesas referente aos meses de fevereiro e março de 2022; o Cópia da publicação da RCA realizada em 24.03.2021 pela Devedora (Direcional), devidamente publicada no Jornal "Hoje em Dia" e no DOEMG; ?Relatório de rating anual (devido em 24.03).

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Atualizadas: - Cópia da Ata da RCA realizada em 23.02.2021 publicadas no Jornal "O Estadão" e no DOESP; - Relatório de Gestão referente ao mês de março de 2022; e - Apuração do Fundo de Despesas referente aos meses de janeiro, fevereiro e março de 2022.	

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

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

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 391	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 71.770.140,00	**Quantidade de ativos:** 72000
Data de Vencimento: 10/05/2023	
Taxa de Juros: CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

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

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; e (iii) a Alienação Fiduciária de Equipamentos.	

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

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

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

Garantias: (i) foram contratados, no âmbito de cada Contrato de Compra e Venda com Alienação Fiduciária, seguro contra riscos decorrentes de morte e invalidez permanente ("MIP") e danos físicos do imóvel ("DFI") dos respectivos Devedores e eventuais co-devedores; e (ii) foi constituída cada Alienação Fiduciária de Imóveis.

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: (i) foram contratados, no âmbito de cada Contrato de Compra e Venda com Alienação Fiduciária, seguro contra riscos decorrentes de morte e invalidez permanente ("MIP") e danos físicos do imóvel ("DFI") dos respectivos Devedores e eventuais co-devedores; e (ii) foi constituída cada Alienação Fiduciária de Imóveis.	

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: (i) foram contratados, no âmbito de cada Contrato de Compra e Venda com Alienação Fiduciária, seguro contra riscos decorrentes de morte e invalidez permanente ("MIP") e danos físicos do imóvel ("DFI") dos respectivos Devedores e eventuais co-devedores; e (ii) foi constituída cada Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 417	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 1.000,00	**Quantidade de ativos:** 1000
Data de Vencimento: 24/07/2053	
Taxa de Juros: .	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) foram contratados, no âmbito de cada Contrato de Compra e Venda com Alienação Fiduciária, seguro contra riscos decorrentes de morte e invalidez permanente ("MIP") e danos físicos do imóvel ("DFI") dos respectivos Devedores e eventuais co-devedores; e (ii) foi constituída cada Alienação Fiduciária de Imóveis.	

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

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

Data de Vencimento: 21/07/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Fiança, a Cessão Fiduciária e o Seguro de Garantia Financeira.	

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

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

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

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 427	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 29/07/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Foram constituídas as seguintes garantias para a Emissão: (i) Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos (Ecopark); (ii) Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos	

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

(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: 439	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 15/08/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% 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: 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.	

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança dos Fiadores da Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) alienação fiduciária dos Imóveis por meio do Contrato de Alienação Fiduciária; (iii) a cessão fiduciária de direitos creditórios oriundos das vendas dos imóveis objeto dos empreendimentos desenvolvidos pelas Cedentes por meio do Contrato de Cessão Fiduciaria; e (iv) o Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 447	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 655.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 655000
Data de Vencimento: 15/03/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 5,93% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Fundo de Despesas e (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 454	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 160.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 160000
Data de Vencimento: 15/09/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienações Fiduciárias de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 455	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 15/09/2025	

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienações Fiduciárias de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 456	**Emissão:** 456
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 15/10/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: 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 e (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado	

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

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

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

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 473	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 367.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 367500
Data de Vencimento: 22/11/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (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

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

Data de Vencimento: 15/12/2031
Taxa de Juros: IPCA + 6,75% a.a. na base 360.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis e (ii) Alienação Fiduciária de Superfície.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 479	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 69.880.000,00	**Quantidade de ativos:** 69880
Data de Vencimento: 15/12/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis e (ii) Alienação Fiduciária de Superfície.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 480	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 23/02/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7,95% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 486	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 105.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 105000
Data de Vencimento: 22/11/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis e (ii) Cessão Fiduciária.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 493	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 21/03/2034	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

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

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

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

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 + 2,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Seguro Garantia Financeira.	

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 600.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 600000
Data de Vencimento: 15/10/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - (ii) Verificação por parte da Securitizadora, no âmbito da CPR-F como Credora, do Valor de Participação atualizado que deverá ser igual ou superior a 1,2 vezes o somatório dos valores devidos no âmbito da CPR-Financeira, nos termos previstos da Cessão Fiduciária na cláusula 3.5.	
Garantias: Os Créditos do Agronegócio gozarão das seguintes garantias: (i) Aval; e (ii) Cessão Fiduciária das Obrigações Garantidas.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 11
Volume na Data de Emissão: R$ 400.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 400000
Data de Vencimento: 28/06/2023	
Taxa de Juros: CDI + 3,95% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Cópia das autorizações dos credores das hipotecas de 1º Grau, em relação aos imóveis I e II, e em 1º grau, 2º Grau e 3º Grau em relação ao Imóvel III. Acompanhada da certidão de matrícula atualizada dos imóveis hipotecados. (Matrículas 12757, 12758 e 12759)	
Garantias: Com exceção do Regime Fiduciário, os CRA não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Os Direitos Creditórios do Agronegócio contam com o Aval e a Hipoteca, observada a Condição Suspensiva prevista na CPR Financeira da operação.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 16
Volume na Data de Emissão: R$ 480.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 480000
Data de Vencimento: 15/10/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 6,9849% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Relatório de Rating referente ao período de Dezembro de 2021 ao Fevereiro de 2022; e - Relatório de Gestão referente ao mês de fevereiro de 2022.	
Garantias: Os Créditos do Agronegócio gozaram da seguinte garantia: (i) Aval.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 18
Volume na Data de Emissão: R$ 218.414.000,00	**Quantidade de ativos:** 218414
Data de Vencimento: 15/02/2028	

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

Taxa de Juros: IPCA + 6,3104% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 15	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 150.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 150000
Data de Vencimento: 16/09/2022	
Taxa de Juros: CDI + 2,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia das Demonstrações Financeiras completas da Devedora, acompanhadas de parecer de auditores independentes e memória de cálculo em documento apartado, referente ao ano de 2021; e - Relatório de Gestão referente ao mês de fevereiro de 2022.	
Garantias: Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 16	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 23/05/2022	
Taxa de Juros: CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não será constituída nenhuma garantia específica, real ou pessoal, sobre os CRA em favor de seus titulares, que gozam indiretamente das garantias constituídas no âmbito da CPR-F e Direitos Creditórios do Agronegócio, qual seja o Aval prestado pelos Avalistas Leandro Pinto da Silva e Manoel. Carlos Alves da Cunha.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 23	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 350.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 350000
Data de Vencimento: 21/01/2025	
Taxa de Juros: 102% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência Não Pecuniária: - Relatório de Gestão referente ao mês de fevereiro de 2022.	

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

ANEXO IX

DECLARAÇÃO DOS REGIMES FIDUCIÁRIOS

A **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 11, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00 ("**Emissora**"), neste ato representada nos termos de seu estatuto social, para fins de atender o que prevê o artigo 2º, VIII, da Resolução nº 60 de 23 de dezembro de 2021, na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários da 3ª emissão, em série única, da Emissora, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, conforme definidos no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 3ª Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A.*", celebrado em 24 de maio de 2022, que institui o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representado pelas CCI, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários e das Contas do Patrimônio Separado na forma da Medida Provisória nº 1.103.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 24 de maio de 2022.

TRUE SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by:
Assinado por: KARINE SIMONE BINCOLETTO:35046030896
CPF: 35046030896
Data/Hora da Assinatura: 24/05/2022 | 21:31:39 BRT
0A61AABB6878450280584C05CF0F1534

Nome: Karine Simone Bincoletto

Cargo:

DocuSigned by:
Assinado por: RODRIGO HENRIQUE BOTANI
CPF: 22417188821
Data/Hora da Assinatura: 24/05/2022 | 23:10:32 BRT
C5D3C9397186442GAEF97D9573050776

Nome: Rodrigo Henrique Botani

Cargo:

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

Anexo X

Modelo de Manifestação – Adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI

[Local], [data].

À

True Securitizadora S.A.
Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, Conjunto 12, Itaim Bibi
São Paulo – SP
CEP 01506-000
E-mail: middle@truesecuritizadora.com.br e juridico@truesecuritizadora.com.br

Ref.: **Manifestação acerca da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da 3ª Emissão, em Série Única da True Securitizadora S.A.**

Prezados,

Eu, [QUALIFICAÇÃO COMPLETA DO TITULAR DO CRI], [contato: telefone e e-mail], na qualidade de titular de certificados de recebíveis imobiliários ("**CRI**") da 3ª Emissão em Série Única da True Securitizadora S.A., companhia aberta, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00 ("**Securitizadora**"), venho, por meio desta, me manifestar acerca da oferta de resgate antecipado das Debêntures proposta pela **MATEUS SUPERMERCADOS S.A.**, sociedade anônima de capital fechado, com sede na cidade de São Luis, estado do Maranhão, na Avenida Daniel de La Touche, nº 73-A Bairro Cohama, CEP. 65.074-115, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.995.515/0013-09 ("**Devedora**") no âmbito da 3ª (terceira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, em série única, para colocação privada da Devedora, conforme comunicado publicado pelo Agente Fiduciário dos CRI e consequente resgate antecipado dos CRI de minha titularidade ("**Resgate Antecipado**"), conforme abaixo:

[ ] estou ciente e de acordo com os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado, bem como com os procedimentos para a realização da Oferta de Resgate Antecipado previstos no Termo de Securitização.

[ ] **SIM**, aceito a Oferta de Resgate Antecipado e desejo resgatar [QUANTIDADE DE CRI] dos CRI de minha titularidade.

[ ] **NÃO** aceito a Oferta de Resgate Antecipado e não desejo resgatar os CRI de minha titularidade.

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

Atenciosamente,

[NOME/RAZÃO SOCIAL DO TITULAR DO CRI]

(reconhecer firma)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VII

ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 723CB80D-5413-4833-9D05-E188481E2C54

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, SOB A FORMA ESCRITURAL

Celebram este "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*" ("**Escritura de Emissão de CCI**"), nos termos do artigo 18, §4º da Lei nº 10.931 de 2 de agosto de 2002, conforme alterada:

(1) como emissora da CCI:

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/ME sob o nº 12.130.744/0001-00 e na JUCESP sob o NIRE nº 35.300.444.957, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("**Emitente**" ou "**Securitizadora**"); e

como instituição custodiante desta Escritura de Emissão de CCI:

(2) **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,** instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("**Instituição Custodiante**", em conjunto com a Emitente, "**Partes**" quando referidas coletivamente, e "**Parte**" quando referidas individualmente);

(Termos iniciados por letra maiúscula utilizados nesta Escritura de Emissão de CCI que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no "*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (terceira) Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, com Garantia Adicional Fidejussória, da Mateus Supermercados S.A.*", celebrado em 24 de maio de 2022, entre a Devedora, a Fiadora (conforme abaixo definidas), e a Emitente, conforme aditado de tempos em tempos ("**Escritura de Emissão de Debêntures**") que é parte integrante, complementar e inseparável desta Escritura de Emissão de CCI.)

Considerando que:

(A) a **MATEUS SUPERMERCADOS S.A.** sociedade anônima de capital fechado, com sede na Cidade de São Luis, Estado do Maranhão, na Avenida Daniel de La Touche, nº 73-A Bairro Cohama, CEP. 65.074-115, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.995.515/0013-09 ("**Devedora**"), emitirá, inicialmente, 800.000 (oitocentas mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para colocação privada, de sua 3ª (terceira) emissão, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (um mil reais), perfazendo o montante total de, inicialmente, R$800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais) ("**Valor Total da Emissão das Debêntures**") em 15 de junho de 2022 ("**Data de Emissão de Debêntures**"), nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, cujos recursos líquidos terão a destinação prevista na Cláusula 5 da Escritura de Emissão de Debêntures ("**Debêntures**"), observado o disposto nos itens (B) e (C) abaixo e nas Cláusulas 3.2.1 a 3.2.3 abaixo;

(B) o Valor Total da Emissão das Debêntures poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), conforme o exercício, total ou parcial, da opção de lote adicional ("**Opção de Lote Adicional"**), chegando, neste caso, ao valor de até R$ 960.000.000,00 (novecentos e

DocuSign Envelope ID: 723CB80D-5413-4833-9D05-E188481E2C54

sessenta milhões de reais). O valor final da Emissão será definido após conclusão do procedimento de Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo), nos termos das Cláusulas 3.2.1 a 3.2.3 abaixo

(C) adicionalmente, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, serão identificadas (i) da taxa final da remuneração dos CRI (conforme definido abaixo) e, consequentemente, da Remuneração das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), observado o limite previsto na Escritura de Emissão de Debêntures; e (ii) do volume final da emissão dos CRI e, consequentemente, da quantidade e volume finais das Debêntures a serem emitidas, considerando a eventual emissão de CRI em razão do exercício parcial ou total da Opção de Lote Adicional, observado o disposto nas Cláusulas 3.2.1 a 3.2.3 abaixo;

(D) a Emitente subscreveu a totalidade das Debêntures, mediante assinatura do Boletim de Subscrição das Debêntures, tornando-se titular dos direitos creditórios decorrentes das Debêntures, que deverão ser pagos acrescidos da Remuneração, incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, a partir da primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures ("**Créditos Imobiliários**"), com valor de principal de R$800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais), na Data de Emissão das Debêntures, observado o disposto nos itens (B) e (C) acima e nas Cláusulas 3.2.1 a 3.2.3 abaixo;

(E) a Emitente, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, deseja emitir 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural para representá-los por meio da presente Escritura de Emissão de CCI ("**CCI**");

(F) a Emitente é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a CVM, nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("**Resolução CVM 60**"), e tem como principal objetivo a securitização dos Créditos Imobiliários, nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 3ª Emissão, em série única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.*", celebrado, nesta data, entre a Emitente, na qualidade de securitizadora, e a Instituição Custodiante, na figura de agente fiduciário dos CRI (conforme aditado de tempos em tempos, o "**Termo de Securitização**"), para emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 3ª emissão, em série única ("**CRI**") da Emitente; e

(G) Os CRI serão ofertados por meio de distribuição pública, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**"), a Resolução CVM 60 (conforme definido abaixo), quando em vigor, quando em vigor, bem como das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("**Oferta**").

Resolvem as Partes celebrar esta Escritura de Emissão de CCI, de acordo com os seguintes termos e condições:

1 Definições

1.1 São considerados termos definidos, para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, no singular ou no plural, os termos a seguir, sendo que termos iniciados por letra maiúscula

DocuSign Envelope ID: 723CB80D-5413-4833-9D05-E188481E2C54

utilizados nesta Escritura de Emissão de CCI que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído na Escritura de Emissão de Debêntures.

"**ANBIMA**": significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;

"**B3**": significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM;

"**CCI**": tem o significado previsto no item (E) do Considerando;

"**CNPJ/ME**": significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;

"**Código de Processo Civil**": significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;

"**Conta do Patrimônio Separado**": significa a conta corrente de titularidade da Securitizadora n.º 56926-5, mantida na agência n.º 0350, do Banco Itaú Unibanco S.A. (código 341);

"**Créditos Imobiliários**": tem o significado previsto no item (D) do Considerando;

"**CRI**": tem o significado previsto no item (F) do Considerando;

"**CVM**": significa a Comissão de Valores Mobiliários;

"**Data de Emissão das Debêntures**": tem o significado previsto no item (A) do Considerando;

"**Debêntures**": tem o significado previsto no item (A) do Considerando;

"Decreto 8.420" significa o Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015, conforme alterado;

"**Devedora**": tem o significado previsto no item (A) do Considerando;

"**Dia Útil**": significa (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia, que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional e no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e na Cidade de São Luis, estado do Maranhão;

"**Documentos da Operação**": significam, em conjunto, (i) a Escritura de Emissão de Debêntures, (ii) o boletim de subscrição das Debêntures; (iii) esta Escritura de Emissão de CCI, (iv) o Termo de Securitização, (v) o Contrato de Distribuição, (vi) os Prospectos (conforme definidos no Termo de Securitização); (vii) o Pedido de Reserva (conforme definido no Termo de Securitização); (viii) Aviso ao Mercado (conforme definido no Termo de Securitização); (ix) Anúncio de Início (conforme definido no Termo de Securitização); (x) Anúncio de Encerramento (conforme definido no Termo de Securitização) (xi) os demais documentos relativos à Emissão e à oferta dos CRI; e (xii) os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima;

"**Escritura de Emissão de CCI**": tem o significado previsto no preâmbulo;

"**Escritura de Emissão de Debêntures**": tem o significado previsto no preâmbulo;

DocuSign Envelope ID: 723CB80D-5413-4833-9D05-E188481E2C54

"**Fiadora**": significa o **GRUPO MATEUS S.A.**, sociedade por ações, com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na cidade de São Luís, estado do Maranhão, na Avenida Daniel de La Touche, nº 73, Loja 03, Cohama, CEP 65074-115, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.990.777/0001-09;

"**Instituição Custodiante**": tem o significado previsto no preâmbulo;

"**Instrução CVM 400**": tem o significado previsto no item (G) do Considerando;

"**IPCA**": significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE;

"Lei 9.613" significa a Lei n.º 9.613, de 3 março de 1998, conforme alterada;

"**Lei 10.931**": Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;

"Lei 12.846" significa a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada;

"**Leis Anticorrupção**": qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção, lavagem ou ocultação de bens, direitos ou valores, ou contra o sistema financeiro nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional, crimes contra a ordem econômica ou tributária ou atos lesivos à administração pública e ao patrimônio público, incluindo, sem limitação, das Leis nº 9.613/1998, conforme alterada, nº 12.529/2011, nº 12.846/13, o Decreto nº 8.220/2015 e Decreto 8.420, o Decreto-Lei nº 2.848/40, Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006 que promulgou a Convenção das Nações Unidas contra a Corrupção, adotada pela Assembleia Geral das Nações Unidas em 31 de outubro de 2003, o *US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* e o *UK Bribery Act*, as portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União nos termos da lei e decreto acima mencionados, bem como todas as leis, decretos, regulamentos e demais atos normativos expedidos por autoridade governamental com jurisdição sobre a Companhia, a Fiadora, em questão, relacionados as referidas matérias, conforme aplicáveis;

"**Medida Provisória 1.103**": significa a Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022;

"**Opção de Lote Adicional**": significa o aumento de até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 160.000 (cento e sessenta mil) Debênture que a quantidade originalmente ofertada de CRI, e consequentemente de Debêntures, poderá sofrer, após consulta e concordância prévia dos Coordenadores e da Companhia, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400;

"**Partes**": tem o significado previsto no preâmbulo;

"**Patrimônio Separado dos CRI**": significa o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado dos CRI, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da Emissão dos CRI;

"**Procedimento de *Bookbuilding***" : significa o procedimento de coleta de intenções de investimentos a ser conduzido pelas instituições integrantes do sistema de distribuição de

DocuSign Envelope ID: 723CB80D-5413-4833-9D05-E188481E2C54

valores mobiliários contratadas para coordenar e intermediar a Oferta nos termos do artigo 23, parágrafos 1º e 2º, e do artigo 44 e 45 da ICVM 400, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos para definição (i) da taxa final da remuneração dos CRI e, consequentemente, da Remuneração das Debêntures, observado o limite previsto na Escritura de Emissão de Debêntures; e (ii) do volume final da emissão dos CRI e, consequentemente, da quantidade e volume finais das Debêntures a serem emitidas, considerando a eventual emissão de CRI em razão do exercício parcial ou total da Opção de Lote Adicional;

"**Regime Fiduciário**": significa o regime fiduciário instituído pela Securitizadora sobre os Créditos do Patrimônio Separado dos CRI, na forma do artigo 24º da Medida Provisória 1.103, com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI;

"**Resolução CVM 60**": tem o significado previsto no item (F) do Considerando;

"**Securitizadora**": tem o significado previsto no preâmbulo;

"**Sistema de Negociação**": tem o significado previsto na Cláusula 3.6 abaixo;

"**Termo de Securitização**": tem o significado previsto no item (F) do Considerando;

"**Titular da CCI**": tem o significado previsto na Cláusula 3.4.2 abaixo;

"**Valor Total da Emissão das Debêntures**": tem o significado previsto no item (A) do Considerando; e

"**Valor Total da Emissão da CCI**": tem o significado previsto na Cláusula 3.2 abaixo.

2 Objeto

2.1 Por esta Escritura de Emissão de CCI, a Emitente, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures, emite 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, conforme descrita no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI, referente à CCI ("**Anexo I**").

3 Características da CCI

3.1 *Série e Número.* A presente emissão será realizada em série única, pela CCI de número 001, conforme previsto no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.2 *Valor Total da Emissão*. O valor total da emissão da CCI é, inicialmente, de R$ 800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais), que corresponde a 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão das Debêntures ("**Valor Total da Emissão da CCI**"), observado o disposto nas Cláusulas 3.2.1 a 3.2.3 abaixo.

3.2.1 O Valor Total da Emissão das Debêntures e, consequentemente, o Valor Total da Emissão da CCI, poderão ser aumentados, observado que o valor originalmente ofertado poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), chegando, neste caso, ao valor de até R$ 960.000.000,00 (novecentos e sessenta milhões de reais).

3.2.2 Também após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, serão identificados o valor total da CCI, representativa dos Créditos Imobiliários.

DocuSign Envelope ID: 723CB80D-5413-4833-9D05-E188481E2C54

3.2.3 O valor final da emissão da CCI será formalizado por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emitente ou aprovação em assembleia geral dos titulares dos CRI.

3.3 *Quantidade e Valor Nominal*. A Emitente, neste ato, emite 1 (uma) CCI integral, para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, correspondentes às Debêntures, observado o disposto nas Cláusulas 3.2.1 a 3.2.3 acima.

3.4 *Condições da Emissão e Custódia*. A CCI é integral, emitida sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, sendo esta Escritura de Emissão de CCI custodiada pela Instituição Custodiante.

3.4.1 A Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações da CCI no Sistema de Negociação (conforme definido abaixo), considerando as informações encaminhadas pela Securitizadora, em planilha no formato "*microsoft excel*", no *layout* informado pela Instituição Custodiante, contendo todos os itens e informações necessários para o registro no Sistema de Negociação.

3.4.2 A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao titular, pleno ou fiduciário, da CCI ("**Titular da CCI**"), assumindo apenas a obrigação de acompanhar a titularidade da CCI, mediante recebimento de declaração de titularidade, emitida pela B3, e enviada pelo credor à Instituição Custodiante. Qualquer imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pelo Sistema de Negociação não gerará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

3.4.3 Ocorrendo o disposto na Cláusula 3.18 abaixo, caberá à Instituição Custodiante, mediante o recebimento de via eletrônica, devidamente assinada pelas Partes, dos documentos formalizando as alterações, comunicar ao Sistema de Negociação as correspondentes modificações e solicitar, se for o caso, a alteração do registro da CCI alterada em seu sistema, sendo, neste último caso, de responsabilidade da Devedora o pagamento de eventuais custos do Sistema de Negociação para a realização das referidas alterações.

3.4.4 A Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada, e pelos regulamentos da B3, poderá solicitar a entrega da documentação que se encontrar sob a guarda da Emissora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor, na hipótese da necessidade de prazo para atendimento de exigência legal ou regulamentar.

3.5 *Documentos Comprobatórios*. A Instituição Custodiante será responsável pela custódia (guarda eletrônica) de uma via digital desta Escritura de Emissão de CCI e seus eventuais aditamentos, devidamente assinada pelas Partes, função esta aceita mediante a assinatura desta Escritura de Emissão de CCI.

3.5.1 A Instituição Custodiante poderá contratar os serviços de depositário para a CCI, sem se eximir de sua responsabilidade pela guarda desses documentos.

DocuSign Envelope ID: 723CB80D-5413-4833-9D05-E188481E2C54

3.5.2 A Instituição Custodiante deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação da documentação comprobatória dos Créditos Imobiliários.

3.5.3 Os documentos comprobatórios dos Crédito Imobiliários são aqueles que a Emitente e a Instituição Custodiante julguem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capaz de comprovar a origem e a existência dos Créditos Imobiliários e da correspondente operação que o lastreia.

3.6 *Negociação*. Para fins de negociação, a CCI será registrada na B3 ("**Sistema de Negociação**").

3.6.1 Toda e qualquer transferência da CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada por meio do Sistema de Negociação, sendo certo que, uma vez vinculadas ao CRI, a CCI não poderão mais ser negociadas isoladamente, exceto nas hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado, conforme o caso.

3.6.2 Sempre que houver troca de titularidade da CCI, o Titular da CCI deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular da respectiva CCI.

3.7 *Prazo e Data de Vencimento*. O prazo e a data de vencimento da CCI estão previstos no Anexo I desta Escritura de Emissão de CCI.

3.8 *Pagamento do Valor Nominal*. Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o Valor Nominal Unitário Atualizado será pago nas datas previstas no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.9 *Forma*. A CCI será emitida sob a forma escritural.

3.10 *Atualização Monetária, Remuneração e Pagamento*. Os Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures e, por consequência, a CCI, serão objeto de atualização monetária, na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI. A remuneração dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, da CCI, será calculada e cobrada nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, na forma prevista no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.10.1 A remuneração final dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, da CCI, será ratificada por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, após a apuração no Procedimento de *Bookbuilding*, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emitente ou aprovação em assembleia geral dos titulares dos CRI.

3.11 *Resgate Antecipado Facultativo Total*. Poderá haver amortização extraordinária da CCI, caso o Titular da CCI receba de forma antecipada qualquer recurso em decorrência da Escritura de Emissão de Debêntures, seja em razão de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das Debêntures ou qualquer outro motivo, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.

DocuSign Envelope ID: 723CB80D-5413-4833-9D05-E188481E2C54

3.12 *Vencimento Antecipado*. As regras aplicáveis ao eventual vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários são aquelas relativas às Debêntures, conforme discriminadas na Cláusula 7.29 da Escritura de Emissão de Debêntures.

3.13 *Local e Forma de Pagamento*. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, deverão ser pagos pela Devedora, em favor do Titular da CCI, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, nas respectivas Contas do Patrimônio Separado, conforme aplicável.

3.14 *Encargos Moratórios*. Os encargos moratórios dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, da CCI, serão aqueles relativos às Debêntures, conforme discriminados na Escritura de Emissão de Debêntures, conforme previsto no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.15 *Dívida Líquida e Certa*. Os Créditos Imobiliários constituem dívida líquida, certa e exigível da Devedora e o não pagamento destes no prazo acordado poderá ser cobrado pela Emitente, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do disposto no artigo 784 do Código de Processo Civil.

3.15.1 *Compensação*. Os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários não são passíveis de compensação com eventuais créditos da Devedora e o não pagamento dos Créditos Imobiliários no prazo acordado poderá ser cobrado pela Emitente, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil.

3.16 *Prorrogação de Prazos*. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação relativa a esta Escritura de Emissão de CCI, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de vencimento não seja Dia Útil.

3.17 *Emissão de CRI*. A totalidade do Crédito Imobiliário representado pela CCI objeto desta Escritura de Emissão de CCI servirá de lastro e será destinada à viabilização da emissão dos CRI, nos termos da Medida Provisória 1.103.

3.18 *Aditamento*. Ocorrendo qualquer alteração na Escritura de Emissão de Debêntures que implique alteração das características dos termos e condições dos Créditos Imobiliários, será celebrado um aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, de modo a refletir as referidas alterações, bem como a proceder à respectiva alteração no Sistema de Negociação, conforme o caso, sendo certo que o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento a à presente Escritura de Emissão de CCI, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emitente ou aprovação em assembleia geral dos titulares dos CRI.

4 Ausência de Garantias

4.1 *Emissão sem Garantia Real Imobiliária*. Tendo em vista que os Créditos Imobiliários, decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures, não contam com garantia real imobiliária, a CCI será emitida sem garantia real imobiliária, nos termos do artigo 18, §3º, da Lei 10.931.

DocuSign Envelope ID: 723CB80D-5413-4833-9D05-E188481E2C54

4.2 *Emissão sem Garantia Fidejussória*. A CCI é emitida sem qualquer garantia fidejussória, de forma que a Emitente não se responsabiliza pela solvência da Devedora.

5 Despesas

5.1 Todas as despesas referentes à emissão da CCI, tais como depósito no Sistema de Negociação, taxa de uso do Sistema de Negociação, honorários da Instituição Custodiante, assim como todas as demais despesas referentes aos Créditos Imobiliários, tais como cobrança, realização, administração e liquidação dos Créditos Imobiliários e a contratação de especialistas, advogados, auditores ou fiscais, serão de responsabilidade exclusiva da Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e do Termo de Securitização.

5.2 A remuneração da Instituição Custodiante é de responsabilidade da Devedora e será paga pela Emitente, por conta e ordem da Devedora, preferencialmente com os recursos do Fundo de Despesas, conforme previsto nos Documentos da Operação, a remuneração pela prestação dos seguintes serviços:

(a) pela implantação e registro da CCI, será devida parcela única no valor de R$ 13.000,00 (treze mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI;

(b) pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, serão devidas parcelas anuais no valor de R$ 8.000,00 (oito mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculada *pro rata die*, se necessário;

(c) as parcelas citadas no item “a” poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Instituição Custodiante; e

(d) em caso de insuficiência de recursos advindos do Fundo de Despesas, a remuneração devida à Instituição Custodiante de que trata este item 5.2, ficará a cargo da Devedora, observados os termos e condições previstos nos Documentos da Operação.

5.3 A remuneração da Instituição Custodiante não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de instituição custodiante, em valores razoáveis de mercado e devidamente comprovadas, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Devedora, nos termos a seguir, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Devedora, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: publicações em geral; custos incorridos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI, as quais serão pagas pela Emissora (por conta e ordem da Devedora) com recursos do Patrimônios Separado do CRI se houver recursos nos Patrimônio Separado do

DocuSign Envelope ID: 723CB80D-5413-4833-9D05-E188481E2C54

CRI para essas despesas, e reembolsados pela Devedora ou, em caso de inadimplência da Devedora, pelos Titulares dos CRI.

5.4 No caso de inadimplemento no pagamento pela Devedora de qualquer dos valores a que se refere a Cláusula 5.2 acima, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; (ii) multa moratória de natureza não compensatória de 10% (dez por cento); e (iii) atualização monetária pelo IPCA, calculada pro rata temporis desde a data de inadimplemento até a data do respectivo pagamento.

5.5 As parcelas citadas no item 5.2 acima, serão acrescidas dos seguintes tributos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto sobre a Renda Retido na Fonte) e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração devida à Instituição Custodiante, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

5.6 A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador, em valores razoáveis de mercado e devidamente comprovadas, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Devedora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Devedora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros.

5.7 Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que a Instituição Custodiante venha a incorrer para resguardar os interesses dos titulares da CCI deverão ser previamente aprovadas, sempre que possível, e adiantadas pelos respectivos titulares e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Devedora. Tais despesas a serem adiantadas pelos titulares da CCI, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pela Instituição Custodiante, enquanto representante da comunhão dos titulares da CCI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados com os recursos do Fundo de Despesas amparados pelo Patrimônio Separado, bem como a remuneração da Instituição Custodiante na hipótese da Devedora não recompor o Fundo de Despesas, com isso permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo a Instituição Custodiante solicitar garantia dos titulares da CCI para cobertura do risco de sucumbência.

5.8 *Tributos.* Os tributos incidentes, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou que venham a incidir sobre a CCI ou sobre os Créditos Imobiliários, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com base em norma legal ou regulamentar, serão arcados de acordo com o previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.

5.9 *Substituição da Instituição Custodiante.* A Emissora poderá substituir a Instituição Custodiante e apontar nova instituição financeira devidamente autorizada para exercer as suas funções, (i) na hipótese de a Instituição Custodiante estar, conforme aplicável,

DocuSign Envelope ID: 723CB80D-5413-4833-9D05-E188481E2C54

impossibilitada de exercer as suas funções independentemente de assembleia dos titulares de CRI; e (ii) por decisão da assembleia geral de titulares dos CRI.

5.9.1 Ocorridas as hipóteses previstas na Cláusula 5.9, acima, a Instituição Custodiante obriga-se a celebrar aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI junto à Emissora para prever a sua substituição por instituição financeira devidamente autorizada.

6 Obrigações e Declarações da Emitente e da Instituição Custodiante

6.1 *Obrigações da Emitente*. Sem prejuízo das obrigações indicadas na Cláusula 5 acima, a Emitente obriga-se a entregar à Instituição Custodiante uma via eletrônica desta Escritura de Emissão de CCI assinada pelas partes.

6.2 *Obrigações da Instituição Custodiante*. Sem prejuízo dos demais deveres e obrigações específicos previstos nesta Escritura de Emissão de CCI, são deveres da Instituição Custodiante:

(a) efetuar o depósito e vinculação da CCI no Sistema de Negociação da B3, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que tenha recebido informações necessárias ao lançamento da CCI no Sistema de Negociação, nos termos do *layout* disponibilizado pela Instituição Custodiante;

(b) mediante o recebimento desta Escritura de Emissão de CCI, realizar a custódia eletrônica de uma via original da mesma, nos termos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de CCI;

(c) bloquear e retirar a CCI perante o Sistema de Negociação, mediante solicitação do Titular da CCI, de acordo com esta Escritura de Emissão de CCI e com a Escritura de Emissão de Debêntures; e

(d) na forma do artigo 23 da Lei nº 10.931, registrar o Termo de Securitização, emitindo declaração deste registro constante do Termo de Securitização.

6.3 À Instituição Custodiante é conferido poderes para depositar a CCI no Sistema de Negociação, na forma escritural.

6.4 Os serviços acima relacionados serão realizados sempre respeitando os procedimentos descritos nos regulamentos e normativos do Sistema de Negociação, bem como na legislação pertinente e aplicável para o depósito, custódia, intermediação e liquidação financeira da CCI.

6.5 A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão-somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados às obrigações acima estabelecidas, nos termos da legislação aplicável. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações desta Escritura de Emissão de CCI ou dos demais Documentos da Operação.

DocuSign Envelope ID: 723CB80D-5413-4833-9D05-E188481E2C54

6.6 A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emitente ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emitente, para se basear nas suas decisões. Não será, ainda, obrigação da Instituição Custodiante a verificação da regular constituição e formalização dos Créditos Imobiliários, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emitente elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

7 Comunicações

7.1 Todas as comunicações realizadas nos termos desta Escritura de Emissão de CCI devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado.

(i) para a Emitente:

TRUE SECURITIZADORA S.A.
Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º Andar, Conjunto 12, Vila Nova Conceição
CEP 04.506-000 – São Paulo, SP
At.: Arley Custódio Fonseca
Tel.: +55 (11) 3071-4475
Correio eletrônico: middle@truesecuritizadora.com.br / juridico@truesecuritizadora.com.br
Página na rede mundial de computadores: https://truesecuritizadora.com.br/

(ii) para a Instituição Custodiante:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Gilberto Sabino, 215 – 4º andar, Pinheiros
CEP 05425-020, São Paulo – SP
At.: Eugênia Souza / Marcio Teixeira
Telefone: (11) 3030-7177
E-mail: corporate@vortx.com.br;

8 Website: https://vortx.com.br Disposições Gerais

8.1 As obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão de CCI têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

8.2 Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de CCI somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.

DocuSign Envelope ID: 723CB80D-5413-4833-9D05-E188481E2C54

8.3 A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura de Emissão de CCI não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas, obrigando-se as Partes a envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada, anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

8.4 Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as Partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

8.5 Os direitos e recursos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de CCI são cumulativos, podendo ser exercidos isolada ou simultaneamente, e não excluem quaisquer direitos ou recursos estabelecidos em lei ou nos demais Documentos da Operação.

8.6 As Partes reconhecem esta Escritura de Emissão de CCI e a CCI como títulos executivos extrajudiciais nos termos do Código de Processo Civil, e do artigo 20 da Lei 10.931.

8.7 Para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, as Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 538, 784, 806 e seguintes do Código de Processo Civil e artigo 20 da Lei 10.931.

8.7.1. Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de CCI, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral, nos termos e condições do Termo de Securitização. Fica desde já dispensada Assembleia dos Titulares dos CRI para deliberar a alteração desta Escritura de Emissão de CCI, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de qualquer das Partes ou dos prestadores de serviços; (iii) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento; (iv) decorrer de correção de erro formal; (v) modificações já permitidas expressamente nesta Escritura de Emissão de CCI e nos demais Documentos da Operação, e/ou (vi) para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i) a (vi) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

8.8 As Partes declaram que conhecem e estão em consonância com todas as disposições das Leis Anticorrupção, bem como declara e garante que atualmente e ao longo da vigência desta Escritura de Emissão de CCI: (a) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (b) não promete, oferece, dá, paga, autoriza, aceita, financia, custeia, patrocina, concorda em receber ou recebe qualquer suborno, propina ou outro pagamento ou benefício ilícito, ou de qualquer modo subvenciona, a prática de atos ilícitos,

DocuSign Envelope ID: 723CB80D-5413-4833-9D05-E188481E2C54

direta ou indiretamente, inclusive a agentes públicos ou a terceiros para obter ou manter negócios, em relação a qualquer licitação ou contrato ou para obter qualquer vantagem imprópria em geral e incluindo, sem limitação, conhece, está e permanecerá em consonância com as Leis Anticorrupção e quaisquer outras normas aplicáveis.

8.9 As Partes assinam a presente Escritura de Emissão de CCI por meio eletrônico, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.

8.10 Esta Escritura de Emissão de CCI produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela 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.

9 Lei de Regência

9.1 Esta Escritura de Emissão de CCI é regida pelas leis da República Federativa do Brasil.

10 Foro

10.1 Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão de CCI.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam esta Escritura de Emissão de CCI em 1 (uma) via digital, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que também a assinam.

São Paulo, 24 de maio de 2022.

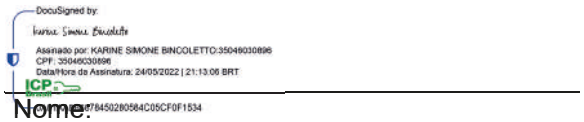
(As assinaturas seguem na página seguinte)

(Restante desta página intencionalmente deixado em branco)

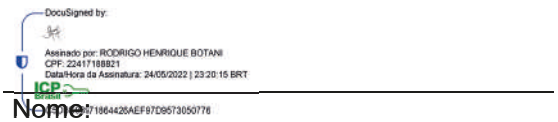
DocuSign Envelope ID: 723CB80D-5413-4833-9D05-E188481E2C54

Página de Assinaturas do Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural, celebrado entre True Securitizadora S.A. e Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

TRUE SECURIIZADORA S.A.



Nome:
Cargo:



Nome:
Cargo:

DocuSign Envelope ID: 723CB80D-5413-4833-9D05-E188481E2C54

Página de Assinaturas do Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural, celebrado entre True Securitizadora S.A. e Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.



Nome:
Cargo:

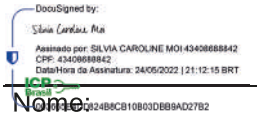


Nome:
Cargo:

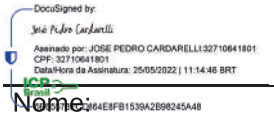
DocuSign Envelope ID: 723CB80D-5413-4833-9D05-E188481E2C54

Página de Assinaturas do Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural, celebrado entre True Securitizadora S.A. e Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Testemunhas:



Nome:
RG:
CPF:



Nome:
RG:
CPF:

DocuSign Envelope ID: 723CB80D-5413-4833-9D05-E188481E2C54

Anexo I

CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA DE EMISSÃO**: 15 de junho de 2022 ("**Data de Emissão da CCI**").
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo - SP.	

SÉRIE	Única	**NÚMERO**	1	**TIPO DE CCI**	Integral

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: True Securitizadora S.A.							
CNPJ/ME: 12.130.744/0001-00							
ENDEREÇO: Avenida Santo Amaro, nº 48, Vila Nova Conceição							
COMPLEMENTO	Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º Andar, conjunto 12	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	65.074-115

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.							
CNPJ/ME: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º Andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: Mateus Supermercados S.A.							
CNPJ/ME: 03.995.515/0013-09							
ENDEREÇO: Avenida Daniel de La Touche, nº 73-A Bairro Cohama							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	São Luis	UF	MA	CEP	65.074-115

4. TÍTULO

DocuSign Envelope ID: 723CB80D-5413-4833-9D05-E188481E2C54

"*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (terceira) Emissão Privada de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, da Mateus Supermercados S.A.*", celebrado em 24 de maio de 2021 entre a Devedora, a Emitente e a Fiadora ("**Escritura de Emissão de Debêntures**"), por meio do qual foram emitidas as debêntures simples, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, da 3ª (terceira) emissão, da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures ("**Debêntures**"), observado o disposto nas Cláusulas 7.4 da Escritura de Emissão de Debêntures.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: A ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 3.2.1 a 3.2.3 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*" ("**Escritura de Emissão de CCI**").

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS:

A lista abaixo contém a relação dos Empreendimentos Futuros, os quais não possuem "habite-se" e não estão sob regime de incorporação:

Imóvel	Endereço	Matrícula	Cartório
MATEUS SUPERMERCADOS S A – MIX ARACAJU	AV CHANC OSVALDO ARANHA, 1110, JOSE CONRADO DE ARAUJO	Matrículas n° 29.032 e n° 32.226	Serviço Notarial e Registral do 1º. Ofício de Aracajú (Cartório de Registro de Imóveis de Aracajú/SE)
MATEUS SUPERMERCADOS S A – MIX VITÓRIA DA CONQUISTA	AV JURACY MAGALHAES, BOA VISTA, 701, MUNICÍPIO DE VITORIA DA CONQUISTA	21.592, Livro 2 – G8, Fls 28	Cartório de 1º Ofício de Registro de Imóveis de Vitória da Conquista
MATEUS SUPERMERCADOS S A – MIX MACEIO NORTE	AV MENINO MARCELO, SERRARIA, MACEIO	Matrícula n° 45931	1°Cartório de Registro de Imóveis de Maceió/AL.
MATEUS SUPERMERCADOS S A – MIX MACEIO SUL	AV SIQUEIRA CAMPOS, 1295, QUADRA0034 LOTE 1034, PRADO, MACEIO	Matrícula nº 2.222	2º Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas de Maceió/AL
MATEUS SUPERMERCADOS S A – MIX QUIXERAMOBIM	R ANTONIO PINTO DE MENDONCA, S/N EDMILSON CORREIA, QUIXERAMOBIM, CE	Matrícula nº 7362	2º Ofício de registro de Imóveis de Quixeramobim/CE
MATEUS SUPERMERCADOS S A – MIX CATU	R JORGE CALMON, NÚMERO, S/N, COMPLEMENTO, LOTE 02 QUADRA, OSCAR PEREIRA DE SOUZA CATU - BA	8678	Cartório de Registro de Imóveis, Títulos, Documentos e Protesto da Comarca de Catu - BA
MATEUS SUPERMERCADOS S A – MIX GUARABIRA	ROD PB 075, AREIA BRANCA, S/N, GUARABIRA - PB	13224	Registro de Imóveis do Município de Guarabira - PB
MATEUS SUPERMERCADOS S A – MIX PORTO SEGURO	AV DOS TRABALHADORES, COMPLEMENTO, AREA 01, OUTEIRO DA GLORIA – SEDE, PORTO SEGURO - BA	Matrícula 18.909	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro/BA
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX CAJAZEIRAS	RUA FRANCISCO APRIGIO NOGUEIRA, BAIRRO CAPOEIRA, CAJAZEIRAS - PB	Mat.29.260, fls.028, Livro 2-Ex	Cartório de Registro de Imóveis de Cajazeiras
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX ARARIPINA	ROD. BR 316, KM 24, CAVALLETI UM, ARARIPINA.	Mat. 6.352 e 15.551	Registro Geral de Imóveis
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX PAULISTA	AV. JOÃO PEREIRA DE OLIVEIRA, PAULISTA -PE	Mat. 70.246	Registro Geral de Imóveis PAULISTA -PE
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX FEIRA DE SANTANA LOJA	AVENIDA EDUARDO FROES DA MOTA, 2210, SANTO ANTONIO DOS PRAZERES, FEIRA DE SANTANA.	Mat. 28.706	1º Cartório de Registro de Imóvel
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX BOM JESUS DA LAPA	LOTEAMENTO MIRANTE DA LAPA, CIDADE BOM JESUS DA LAPA - BA	Mat. 16.501	Cartório de Registro Imobiliário da Comarca de Bom Jesus da Lapa
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX CRATO	Terreno a ser desmembrado de um terreno constante de partes de terras anexas, dos sítios Buenos Aires e Fernando, formando um só corpo, de forma irregular constituído de terras de Brejo e de Arisco, medindo 1.179.135,30 m².	5.733	5º OFÍCIO DA COMARCA DE CRATO.

DocuSign Envelope ID: 723CB80D-5413-4833-9D05-E188481E2C54

MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX BALSAS	AV. GOVERNADOR LUIS ROCHA, QD 27, LOTEAMENTO VIVENDAS POTOSI, BAIRRO POTOSI, BALSAS	Matrícula 18.866	Cartório de Registro de Imóveis de Balsas
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX CABEDELO	Loteamento Jardim Gama, do Município de Cabedelo	Mat. 19917; 27.001; 27.002 27.003 27.004 27.005; 27.006 27.007; 27.008; 27.009; 27.010;	Cartório de Registro de Imóveis de Cabedelo
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX CAMPINA GRANDE	BR 230, ALÇA SUDOESTE, CAMPINA GRANDE	Mat.80.573 e 80.574	Cartório de Registro de Imóveis de Campina Grande
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX RECIFE CAXANGA	AVENIDA CAXANGA, 5362, IPUTINGA, RECIFE.	matrícula 64381	4º Registro de Imóvel de Recife
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX RECIFE AREIAS	Av. José Rufino, no bairro do Barro, freguesia dos Afogados, RECIFE.	Mat. 36.404	Cartório da 4ª Circunscrição de Registro de Imóveis de Recife
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX SOBRAL	R. SANTOS MEDEIROS, N 200, BAIRRO JOCELY DANTAS DE ANDRADE TORRES, 62.42-120 SOBRAL - CE	Matrícula nº 883, 884, 11.039 e 4.588	Cartório Imobiliário do 1º Ofício da Comarca de Sobral
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX MARIO COVAS	Avenida Mário Covas, S/N A, Bairro Coqueiro, Ananindeua – PA, CEP 67.113-330	26390/26735/20737	1º Ofício Extrajudicial de Ananindeua/PA
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX JUAZEIRO	Avenida Epitácio Pessoa, SN, Gleba C, Bairro alto da aliança, Juazeiro– BA, CEP:48.909-347	Mat. 23.190	Cartório de Registro de Imóvel de Juazeiro - Ma
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX PARQUE SHOPPING	Estrada do Bengui, 386, Bairro Parque Verde, Belém - PA, CEP 66.630-280	Mat. 12389	3º Registro de Imóveis de Belém
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX CAPANEMA	Rua Holanda Rios, S/N, Bairro São Domingos, Capanema – PA, CEP: 68.701-480	Mat. 14106	Serventia Extrajudicial do 1º Ofício de Capanema
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX PETROLINA	Rua O, SN, Gleba 1 – Remanescente, Distrito Industrial, Petrolina, –PE, CEP:56.310-770	Mat.28.497	Cartório de Registro de Imóveis de Petrolina - PE
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX TERESINA CEASA	Avenida Henry Wall de Carvalho, nº 5300, Bairro Parque São João, Teresina-PI, CEP 64020338	matrícula 1.333	1º Ofício de Notas e Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Teresina
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX TUCURUÍ	Rua B, nº 423, Galpão 01, Bairro Jardim Paraiso, Tucuruí – PA, CEP 68458-100	Mat. 9907	1º Ofício de Registro de Imóveis e Anexos de Tucuruí
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX REDENÇÃO	Avenida Juscelino Kubitsheck, nº 01, Bairro Capuava, Redenção - PA, CEP 68.552-010	Mat. 8307	Cartório Extrajudicial de Notas da Comarca de Rendeção
MATEUS SUPERMERCADOS SA - PRES DUTRA	Rodovia BR 135, KM 339, S/N, Bairro Santa Maria, Presidente Dutra – MA, CEP 65.760.000	Mat. 3.632	1º Ofício Extrajudicial, Registro de Imóveis, Tabelionato de Notas e de Protesto
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX PARAGOMINAS	Rua Lameira Bittencourt, S/N, Parque de exposições, Centro, Paragominas – PA, CEP: 68.625-140	Mat.nº 5.662	Cartório do único Ofício de Paragominas/PA
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX TIANGUÁ	Avenida Prefeito Jacques Nunes, nº 1993, Bairro Seminário, Tianguá – CE, CEP 62.327..150	Matrícula nº 767, 768, 886 e 873	3º Ofício de Registro de Imóveis
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX UBATUBA	Estrada de Ribamar , Km 09, nº 300-A, Bairro Ubatuba, São José, de Ribamar –MA	matrícula 5216	Cartório do 1º Ofício de São José de Ribamar
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX GUAJAJARAS FORQUILHA	Rua São Bernardo, nº 30, Bairro Planalto Aurora, São Luís ¬ MA, CEP 65054-130	Mat. 3.078 e 3.077	2º Cartório de Registro de Imóveis de São Luís - Ma
MATEUS SUPERMERCADOS S A - BURITICUPU	Rua Divino Espírito Santo, S/N, Bairro Vila Mansueto, Buriticupu, – MA, CEP 65.393-000	Mat. 211	Cartório de Registro de Imóveis do Município de Santa Luzia
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX BRAGANÇA	Travessa Santos Dumont, s/n, Quadra 182, Lote 80, Bairro Padre Luiz, Bragança - PA, CEP 68.600-000	matrícula 14.746	1º Ofício do Registro de Imóveis de Bragança/PA
MATEUS SUPERMERCADOS S A - BARRA DO CORDA	Rodovia 226, S/N, Bairro Trizidela, Barra do Corda - MA, CEP 65.950-000	Mat. 32323	Cartório do 1º Ofício Extrajudicial Comarca de Barra do Corda.
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX COQUEIRO	Rua C, Número 01 A, Quadra 16, Bairro Coqueiro, Ananindeua – PA, CEP 67.113-330	matrícula 20737, 26390 e 26735	1º Ofício de Registro e notas Faria Neto da Comarca de Ananindeua/PA e 1º OfícioExtrajudicial de Ananindeua/PA
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - SUPER TAILANDIA	Rodovia PA 150, KM 130, S/N, Bairro Industrial, Tailândia – PA, CEP: 68.695-000	Mat. 5992	1º Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Tailândia
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX NOVO REPARTIMENTO	Rua Transamazônica Número 01, Quadra 3C, Bairro Vila Tucuruí, Novo Repartimento – PA, CEP 68.473-000	matrícula 790	Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais, de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas e de Registro de Imóveis e 1º Tabelionato de Notas e Protesto de Novo Repartimento/PA
MATEUS SUPERMERCADOS S A SUPER BARCARENA	Conego Batista Campos, s/nº, Qd: 376 Lt 0240, Bairro Operações, na Cidade de Barcarena – PA	matrícula 2.342	Cartório de Registro 1º Ofício de Barcarena/PA

DocuSign Envelope ID: 723CB80D-5413-4833-9D05-E188481E2C54

MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX DO REINO PI	Av. Deputado Paulo Ferraz, S/nº, Bairro Livramento, Teresina – PI, CEP 64.078-820	Mat. 3430	1º Ofício de Notas e Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Teresina
MATEUS SUPERMERCADOS S A COCO GRANDE ITZ	Rodovia BR -010, S/N, Setor 003, Quadra 222, Lote 234, Bairro Coco Grande, Imperatriz –MA, CEP:65.909-170	Mat. 7.0004	6º Cartório de Ofício de Imperatriz de Registro de Imóveis e Tabelionato de Notas
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - COHAMA	Avenida Daniel De La Touche, 73, loja 03, no bairro Cohama, São Luís – MA, CEP. 65.074-115	Mat. 29637999	Registro Geral de Imóveis, Cartório da 1ª Circunscrição
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX FLORIANO PI	Rodovia BR 230, S/N, Sambaiba, Floriano –PI, CEP:64.804-140	matrículas 1.191, 1.647 e 17.220	Cartório do 1º ofício, Notas, Protesto e Registros Públicos de Floriano/PI
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX NOVA MARABA	Quadra Especial, N° 01, Nova Marabá, Marabá - PA, CEP 68.508-445	matrícula 33.007	Ofício de Imoveis de Marabá/PA
MATEUS SUPERMERCADOS S A - SUPER CANAA DOS CARAJAS	Av. Weyne Cavalcante, Quadra 16, Lote 70, S/nº, Centro, Canaã dos Carajás – PA, CEP 68.537-000	matrícuça 6654	Cartório Mendes Soares 2º Ofício Registro Geral de Imóveis da Comarda de Canaa dos Carajas
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX ARACAGY	Rua Rio Claro, S/N, Bairro Olho D´água, São Luís -MA, CEP 65.065-390	53.170	Registro Geral do Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis de São Luís/MA
MATEUS SUPERMERCADOS S A SUPER PIRIPIRI	Rua Julieta Rezende, S/N, Bairro Morro da Saudade, Piripiri - PI, CEP 64260-000	matrícula 25.371	1º Ofício de Registro de Imóveis de Piripiri/PI
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX BABACULANDIA	Vila Lobão, Imperatriz - MA, 65913-475	Mat. 69.134	6º Cartório de Ofício de Imperatriz
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX BACURI	Rua Leôncio Pires Dourado, nº 3200 – Bairro Bacuri – Imperatriz – MA., CEP: 65.901-020	Mat. 10.377	Cartório do 7º Ofício Extrajudicial 2ª Zona de Registro de Imóveis de Imperatriz - MA
MATEUS SUPERMERCADOS S. A. MIX ACAILANDIA	Avenida Alexandre Costa, Nº 01, Letra A; Quadra 56; Lote 1-A, Residencial Tropical Prancha 02, Açailândia – MA, CEP 65.930-000	Mat. 30.996	Cartório do 1º Ofício Extrajudicial da Comarcade Açailândia
MATEUS SUPERMERCADOS S A SUPER ESTREITO	Rodovia BR 010, S/N, Setor 1, Quadra 86, Bairro Setor Aeroporto, Estreito- MA, CEP. 65.975-000	Mat. 11696	Cartório do 1º Ofício de Estreito - MA
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX VINHAIS	Avenida Jerônimo de Albuquerque, Rua Parnaíba, nº 37, Recanto Vinhais, São Luís – MA., CEP: 65.070-076	Mat. 89.103	1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Luís
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. – SUPER SANTA INES	Av. Castelo Branco, 2790	Mat. 5232	1º Ofício Extrajudicial da Comarca de Santa Inês
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - GOIAS	UA GOIÁS N.3235 JARDIM TRÊS PODERES CEP: 65.903.060 - IMPERATRIZ MA	Mat. 39.239	Cartório do 6º Ofício Extrajudicial da comarca de Imperatriz/ma
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - CID. OPERARIA	AV ARTERIAL OESTE INTERNA, Qd. 10-E, nº.07 CIDADE OPERARIA	Mat. 31.723	Ofício de Imóveis da Segunda Zona de São Luís - MA
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX ITZ	RUA TAMANDARÉ, 1250 – BAIRRO RODOVIÁRIA.	Mat. 9.073 e 38.834C	Cartório do 1º Ofício da Comarca de São Luís
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - ACAILANDIA	RUA DORGIVAL PINHEIRO DE SOUSA, Nº. 800 – CENTRO CEP: 65.930-000	Mat. 8618	Cartório do 1º Ofício Extrajudicial da Comarca de Açailândia - Ma
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX BALSAS	RUA PROF. JOCA REGO, 120 – CENTRO.	Mat. 2.836	Cartório 1º Ofício de Registro Geral da Comarca de Balsas - MA
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX TIRIRICAL	AV. GUAJAJARAS, Nº3505, QD.65, SALA B, BAIRRO TIRIRICAL	Mat. 33.794	2º Cartório de Registro de Imóveis de São Luís - Ma
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX MAIOBAO	RODOVIA MA-53 km 07, "ESTRADA DE RIBAMAR", BAIRRO TIJUPA QUEIMADO, CEP: 65.110-000 JOSE DE RIBAMAR-MA	Mat. 4.366	Cartório do 1º Ofício Extrajudicial da Comarca de Paço do Lumiar - Ma
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - SUPER MARABA	RODOVIA TRANSAMAZONICA QD 31(FL.33), N. 07 NOVA MARABÁ CEP: 68.507-300	matrícula 32.956	Cartório do 1º Ofício de Marabá/PA
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX MARABA	RODOVIA TRANSAMAZONICA, Nº 3161 BAIRRO: CIDADE NOVA CEP: 68.502-290	matrícula 14.766	Cartório de Registro de Imóveis de Marabá/PA
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX STA INES	RODOVIA BR 316, QUADRA 78 km 258 CANAA.	Mat.9125	Registro Geral do Registro Imobiliário da comarca de Santa Inês - MA
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX PARAUAPEBAS	Rod PA 275, Qd QPNC, Lt 01 e 02	matrícula 18.559	Registro Geral do Cartório do 2º Ofício de Imóveis de Parauapebas/PA
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - BACANGA	AVENIDA DOS PORTUGUESES Nº 2000 BAIRRO: VILA BACANGA	matrícula 12.979	Registro Geral do Cartório do 2º Ofício de Imóveis de São Luís/MA
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX JARDIM TROPICAL	Estrada Velha de S. A Mata 01 Bairro: Maiobinha	Mat. 55999	2º Cartório de Registro de Imóveis de São Luís - Ma

DocuSign Envelope ID: 723CB80D-5413-4833-9D05-E188481E2C54

MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX TIMON	AV. PIAUI Nº 860 – CENTRO	Mat. 34502	Cartório do 1º Ofício Extrajudicial da Comarca de Timon
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX BELEM	RODOVIA AUGUSTO MONTE NEGRO, S/N TENONÉ ANEXO E KM 10	matrícula 12437	3º Registro de Imóveis de Belém/PA
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - CASTANHAL	AV PRESIDENTE GETULIO VARGAS N° 4277 - BAIRRO: IANETAMA.	matrícula 29626	Cartório de Registro de Imóveis de Castanhal/PA
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX ALTAMIRA	AVENIDA NOVA ALTAMIRA N° 1851 LOJA 01 –	matrícula 31204	Cartório do 1º Ofício de Imóveis de Altamira/PA
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - JADERLANDIA	R SAO BENEDITO N° 506 - BAIRRO: ATALAIA.	matrícula 24528	Cartório de Registro de Imóveis de Ananideua/PA
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MAGUARI	RUA CLAUDIO SANDERS N° 366 - COMPLEMENTO ESTRADA DO MAGUARI - BAIRRO: CENTRO	matrícula 21.359	1º Ofício de Registro de Imóveis e Notas da Comarca de Ananideua/PA (Cartório Faria Neto)
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MARAMBAIA	AVE TAVARES BASTOS, Nº 1234 - BAIRRO: MARAMBAIA.	matrícula R-14-M-454 e R-38-M176	Cartório do Registro de Imóveis do 2º Ofício de Belém/PA
MATEUS SUPERMERCADOS SA - MIX PEDREIRAS	AV. JOÃO DO VALE Bairro: SÃO FRANCISCO	matrícula 6908	Cartório do 1º Ofício Extrajudicial da Comarca de Pedreira/MA
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX CHAPADINHA	ROD BR 222 Nº 500	Mat. 12.049	Cartório do 1º Ofício Extrajudicial da Comarca de Chapadinha
MATEUS SUPERMERCADOS SA - MIX BACABAL	ROD BR 316 S/Nº	Mat. 16.200	Cartório do 1º Ofício Extrajudicial da Comarca de Bacabal
MATEUS SUPERMERCADOS SA - MIX CASTANHAL	AV FRANCISCO MARTINS BARATA, Nº 722	matrícula 3.990	Cartório de Registro de Imóveis de Castanhal/PA
MATEUS SUPERMERCADOS SA - MIX ABAETETUBA	ROD DR JOAO MIRANDA, S/N, PA 252	matrícula 5.913	1º Ofício de Notas - Registro de Imóveis da Comarca de Abaetetuba/PA
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - SUPER COHATRAC	AV CONTORNO NORTE N° 1	Mat. 58.163	Cartório do 1º Ofício Extrajudicial da Comarca de São José de Ribamar
MATEUS SUPERMERCADOS SA - MIX CAXIAS	AV CENTRAL N° S/N BAIRRO: CENTRO	Mat. 972 e 19.581	Cartório de Registro de Imóveis e Tabelionato de Notas Alba Tania Fiuza
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. SUPER ANIL	R EDSON BRANDAO N°1000	matrícula 33.868	2º Ofício de Registro de Imóveis, de São Luís/MA
MATEUS SUPERMERCADOS SA - MIX MARITUBA	RODOVIA BR 316 KM 11 S/N	matrícula 1.214	2º Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Marituba/PA
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX PARQUE DOS CARAJAS	ROD PA 160, Nº 2260 - PARQUE DOS CARAJASII - KM 4 5	matrícula 15.301	Cartório de Imóveis de Parauapebas/PA
MATEUS SUPERMERCADOS S.A - MIX TERESINA-NOVAFAPI	AV ZEQUINHA FREIRE N- 1350, Bairro Uruguai, Teresina/PI	Mat. 82.282	2º Ofício denotas e Registro de Imóveis
MATEUS SUPERMERCADOS S.A - MIX PARNAIBA	AV SÃO SEBASTIÃO N° S/N	matrícula 8.671	1º Ofício De Registro De Imóveis E Tabelionato De Notas - Parnaíba - PI
MATEUS SUPERMERCADO S A SUPER CODO	AVE JOAO RIBEIRO Nº 02 CEP: 65400000	matrícula 15.803	Cartório de Registro de Imóveis de Codó/MA
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - SUPER COHATRAC	AV. A, QUADRA 06, Nº23, BAIRRO: COHATRAC CEP: 65.110-000.	matrícula 58.163	Cartório de Imóveis da Comarca de São José Ribamar/MA

A lista abaixo contém a relação de Empreendimentos para Reembolso, os quais possuem “habite-se”, e não estão sob regime de incorporação:

Imóvel	Endereço	Matrícula	Cartório
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX MARIO COVAS	Avenida Mário Covas, S/N A, Bairro Coqueiro, Ananindeua – PA,CEP 67.113-330	26390/26735/20737	1º Ofício Extrajudicial de Ananindeua/PA
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX SOBRAL	R. SANTOS MEDEIROS, N 200, BAIRRO JOCELY DANTAS DE ANDRADE TORRES, 62.42-120 SOBRAL - CE	Matrícula nº 883, 884, 11.039 e 4.588	Cartório Imobiliário do 1º Ofício da Comarca de Sobral
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX PARAGOMINAS	Rua Lameira Bittencourt, S/N, Parque de exposições, Centro, Paragominas – PA, CEP: 68.625-140	Mat.nº 5.662	Cartório do único Ofício de Paragominas/PA

DocuSign Envelope ID: 723CB80D-5413-4833-9D05-E188481E2C54

MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX TUCURUÍ	Rua B, nº 423, Galpão 01, Bairro Jardim Paraiso, Tucuruí – PA, CEP 68458-100	Mat. 9907	1º Ofício de Registro de Imóveis e Anexos de Tucuruí
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX PARQUE SHOPPING	Estrada do Bengui, 386, Bairro Parque Verde, Belém - PA, CEP 66.630-280	Mat. 12389	3º Registro de Imóveis de Belém Jannice Amóras Monteiro
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX JUAZEIRO	Avenida Epitácio Pessoa, SN, Gleba C, Bairro alto da aliança, Juazeiro– BA, CEP:48.909-347	Mat. 23.190	Cartório de Registro de Imóvel de Juazeiro - Ma
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX BRAGANÇA	Travessa Santos Dumont, s/n, Quadra 182, Lote 80, Bairro Padre Luiz, Bragança - PA, CEP 68.600-000	14.746	1º Ofício do Registro de Imóveis de Bragança/PA
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX PETROLINA	Rua O, SN, Gleba 1 – Remanescente, Distrito Industrial, Petrolina, –PE, CEP:56.310-770	Mat.28.497	Cartório de Registro de Imóveis de Petrolina - Pe
MATEUS SUPERMERCADOS SA - PRES DUTRA	Rodovia BR 135, KM 339, S/N, Bairro Santa Maria, Presidente Dutra – MA, CEP 65.760.000	Mat. 3.632	1º Ofício Extrajudicial, Registro de Imóveis, Tabelionato de Notas e de Protesto
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX UBATUBA	Estrada de Ribamar , Km 09, nº 300-A, Bairro Ubatuba, São José, de Ribamar – MA	5216	Cartório do 1º Ofício de São José de Ribamar
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX CAPANEMA	Rua Holanda Rios, S/N, Bairro São Domingos, Capanema – PA, CEP: 68.701-480	Mat. 14106	Serventia Extrajudicial do 1º Ofício de Capanema
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX TERESINA CEASA	Avenida Henry Wall de Carvalho, nº 5300, Bairro Parque São João, Teresina-PI, CEP 64020338	14106	1º Ofício de Notas e Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Teresina
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX TIANGUÁ	Avenida Prefeito Jacques Nunes, nº 1993, Bairro Seminário, Tianguá – CE, CEP 62.327..150	matrícula nº 767, 768, 886 e 873	3º Ofício de Registro de Imóveis
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX REDENÇÃO	Avenida Juscelino Kubitsheck, nº 01, Bairro Capuava, Redenção - PA, CEP 68.552-010	Mat. 8307	Cartório Extrajudicial de Notas da Comarca de Rendeção
MATEUS SUPERMERCADOS S A SUPER BURITICUPU	Rua Divino Espírito Santo, S/N, Bairro Vila Mansueto, Buriticupu, – MA, CEP 65.393-000	Mat. 211	Cartório de Registro de Imóveis do Município de Santa Luzia
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX GUAJAJARAS FORQUILHA	Rua São Bernardo, nº 30, Bairro Planalto Aurora, São Luís ¬ MA, CEP 65054-130	Mat. 3.078 e 3.077	2º Cartório de Registro de Imóveis de São Luís - Ma
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - SUPER TAILANDIA	Rodovia PA 150, KM 130, S/N, Bairro Industrial, Tailândia – PA, CEP: 68.695-000	Mat. 5992	1º Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Tailândia
MATEUS SUPERMERCADOS S A SUPER BARCARENA	Conego Batista Campos, s/nº, Qd: 376 Lt 0240, Bairro Operações, na Cidade de Barcarena – PA	matrícula 2.342	Cartório de Registro 1º Ofício de Barcarena/PA
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX NOVO REPARTIMENTO	Rua Transamazônica Número 01, Quadra 3C, Bairro Vila Tucuruí, Novo Repartimento – PA, CEP 68.473-000	matrícula 790	Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais, de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas e de Registro de Imóveis e 1º Tabelionato de Notas e Protesto de Novo Repartimento/PA
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - COHAMA	Avenida Daniel De La Touche, 73, loja 03, no bairro Cohama, São Luís – MA, CEP. 65.074-115	Mat. 29699	Registro Geral de Imóveis, Cartório da 1ª Circunscrição
MATEUS SUPERMERCADOS S A - MIX NOVA MARABA	Quadra Especial, N° 01, Nova Marabá, Marabá - PA, CEP 68.508-445	matrícula 33.007	Ofício de Imoveis de Marabá/PA
MATEUS SUPERMERCADOS S A SUPER PIRIPIRI	Rua Julieta Rezende, S/N, Bairro Morro da Saudade, Piripiri - PI, CEP 64260-000	matrícula 25.371	1º Ofício de Registro de Imóveis de Piripiri/PI

DocuSign Envelope ID: 723CB80D-5413-4833-9D05-E188481E2C54

MATEUS SUPERMERCADOS S A - SUPER CANAA DOS CARAJAS	Av. Weyne Cavalcante, Quadra 16, Lote 70, S/nº, Centro, Canaã dos Carajás – PA, CEP 68.537-000	15.301	Cartório Mendes Soares 2º Ofício Registro Geral de Imóveis da Comarda de Canaa dos Carajas
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX VINHAIS	Avenida Jerônimo de Albuquerque, Rua Parnaíba, nº 37, Recanto Vinhais, São Luís – MA., CEP: 65.070-076	Mat. 89.103	1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Luís
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX DO REINO PI	Av. Deputado Paulo Ferraz, S/nº, Bairro Livramento, Teresina – PI, CEP 64.078-820	3430	1º Ofício de Notas e Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Teresina
MATEUS SUPERMERCADOS S A SUPER ESTREITO	Rodovia BR 010, S/N, Setor 1, Quadra 86, Bairro Setor Aeroporto, Estreito- MA, CEP. 65.975-000	Mat. 11696	Cartório do 1º Ofício de Estreito - MA
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX FLORIANO PI	Rodovia BR 230, S/N, Sambaiba, Floriano –PI, CEP:64.804-140	1.191, 1.647 e 17.220	Cartório do 1º ofício, Notas, Protesto e Registros Públicos de Floriano/PI
MATEUS SUPERMERCADOS S.A. - MIX BACURI	Rua Leôncio Pires Dourado, nº 3200 – Bairro Bacuri – Imperatriz – MA., CEP: 65.901-020	Mat. 10.377	Cartório do 7º Ofício Extrajudicial 2ª Zona de Registro de Imóveis de Imperatriz - MA
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX ARACAGY	Rua Rio Claro, S/N, Bairro Olho D´água, São Luís -MA, CEP 65.065-390	53.170	Registro Geral do Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis de São Luís/MA
MATEUS SUPERMERCADOS S. A. MIX ACAILANDIA	Avenida Alexandre Costa, Nº 01, Letra A; Quadra 56; Lote 1-A, Residencial Tropical Prancha 02, Açailândia – MA, CEP 65.930-000	Mat. 30.996	Cartório do 1º Ofício Extrajudicial da Comarcade Açailândia
MATEUS SUPERMERCADOS S A MIX COQUEIRO	Rua C, Número 01 A, Quadra 16, Bairro Coqueiro, Ananindeua – PA, CEP 67.113-330	20737, 26390 e 26735	1º Ofício de Registro e notas Faria Neto da Comarca de Ananindeua/PA e 1º OfícioExtrajudicial de Ananindeua/PA
MATEUS SUPERMERCADOS S A - BARRA DO CORDA	Rodovia 226, S/N, Bairro Trizidela, Barra do Corda - MA, CEP 65.950-000	Mat. 32323	Cartório do 1º Ofício Extrajudicial Comarca de Barra do Corda.

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO	As Debêntures terão prazo de vencimento de 4.411 (quatro mil, quatrocentos e onze) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de julho de 2034 (“**Data de Vencimento das Debêntures**”).
ATUALIZAÇÃO	O Valor Nominal Unitário das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, será mensalmente atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA, a partir da primeira Data de Integralização, inclusive, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização ou a data do pagamento imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (“**Atualização Monetária**”), sendo que o produto da Atualização Monetária das Debêntures será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso (“**Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures**”), a ser calculada de acordo com a fórmula constante da Cláusula 7.15.1 da Escritura de Emissão de Debêntures.
REMUNERAÇÃO	A partir da primeira Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado à maior taxa entre: (i) 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e

DocuSign Envelope ID: 723CB80D-5413-4833-9D05-E188481E2C54

	cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida exponencialmente da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA + com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2028, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* ou (ii) 5,95% (cinco inteiros e noventa e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração**"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Debêntures será calculada de acordo com a fórmula constante da Cláusula 7.16.1 da Escritura de Emissão de Debêntures.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures será amortizado em parcelas mensais e sucessivas, após o período de carência que se encerra no 25º (vigésimo quinto) mês (inclusive) contado da Data de Emissão das Debêntures, nos percentuais e datas indicados na tabela do Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures.
PAGAMENTO DOS JUROS	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão das Debêntures, a Remuneração será paga em parcelas mensais e sucessivas, sendo o primeiro pagamento devido em 11 de agosto de 2022 e o último pagamento na Data de Vencimento das Debêntures, conforme indicado na tabela do Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures (cada uma, uma "**Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures**").
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento), conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.
JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.

8. GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA
Não há.

* * * * *

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VIII

DECLARAÇÃO DA EMISSORA NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

Declaração da Emissora

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 11, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00 neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("**Emissora**"), no âmbito da distribuição pública dos certificados de recebíveis imobiliários da 3ª Emissão, em série única, da Emissora ("**CRI**", "**Emissão**" e "**Oferta**", respectivamente), a ser realizada pela Emissora tendo por coordenador líder o **UBS Brasil Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira pertencente ao grupo UBS BB Serviços de Assessoria Financeira e Participações S.A., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 7º andar, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.819.125/0001-73, **DECLARA**, nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor ("**Instrução CVM 400**") e da Resolução CVM 60, de 23 de dezembro de 2021 ("**Resolução CVM 60**"), para os fins do processo de registro da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI, que:

(i) nos termos da Medida Provisória 1.103 de 15 de março de 2022, e da Resolução CVM 60, será instituído regime fiduciário sobre (a) os créditos imobiliários utilizados como lastro para a emissão dos CRI ("**Créditos Imobiliários**"); (b) a conta corrente de titularidade da Securitizadora n.º 56926-5, mantida na agência n.º 0350, do Banco Itaú Unibanco S.A. (código 341), de titularidade da Emissora ("**Conta do Patrimônio Separado**") e todo os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; e (c) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente emissão dos CRI;

(ii) verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no prospecto preliminar da Oferta ("**Prospecto Preliminar**") e que venham a ser prestadas no prospecto definitivo da Oferta ("**Prospecto Definitivo**") e no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 3ª Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A.*" a ser celebrado entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,** instituição financeira constituída sob a forma de sociedade anônima, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário e representando dos titulares dos CRI em 24 de maio de 2022 ("**Termo de Securitização**");

(iii) o Prospecto Preliminar contém, e o Termo de Securitização e o Prospecto Definitivo conterão, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI, da Emissora, da **MATEUS SUPERMERCADOS S.A.**, sociedade anônima de capital fechado, com sede na cidade de São Luis, estado do Maranhão, na Avenida Daniel de La Touche, nº 73-A Bairro Cohama, CEP. 65.074-115, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.995.515/0013-09, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI e da **GRUPO MATEUS S.A.**, sociedade por ações, com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários (**"CVM"**), com sede na cidade de São Luís, estado do Maranhão, na Avenida Daniel de La Touche, nº 73, Loja 03, Cohama, CEP 65074-115, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.990.777/0001-09, na qualidade de fiadora das dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI, de suas atividades, situação econômico-financeira,

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iv) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Resolução CVM 60;

(v) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(vi) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

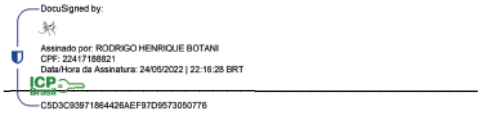
São Paulo, 24 de maio de 2022.

TRUE SECURITIZADORA S.A.



Nome: Karine Simone Bincoletto

Cargo:



Nome: Rodrigo Henrique Botani

Cargo:

(o restante da página foi propositalmente deixado em branco)

ANEXO IX

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS
TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

Declaração do Coordenador Líder

UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários e pertencente ao grupo UBS BB Serviços de Assessoria Financeira e Participações S.A., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 7º andar, CEP 04.538-132, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 02.819.125/0001-73, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("**Coordenador Líder**"), na qualidade de instituição financeira intermediária líder da distribuição pública dos certificados de recebíveis imobiliários da 3ª Emissão, em série única, da **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 11, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00 ("**CRI**", "**Oferta**", "**Emissão**" e "**Emissora**", respectivamente), nos termos dos parágrafos 1º e 5º do artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor ("**Instrução CVM 400**") e Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("**Resolução CVM 60**"), para os fins do processo de registro da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI, **DECLARA** que:

(i) agiu, com diligência para verificar a legalidade e ausência de vícios da Emissão, em todos os seus aspectos relevantes, bem como para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo e no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 3ª Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A.*" ("**Termo de Securitização**") que regula os CRI e a Emissão;

(ii) o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos potenciais investidores dos CRI, da Emissora, de suas atividades, da situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas atividades, da Devedora, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI, e quaisquer outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, precisas, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iii) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Resolução CVM nº 60; e

(iv) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (a) as informações prestadas pela Emissora e pela Devedora são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição dos CRI, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro da Emissora que integram o Prospecto Preliminar e que venham a integrar o Prospecto Definitivo, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 24 de maio de 2022.

UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

DocuSigned by:
Signed By: ANTONIO EMILIO BITTENCOURT RUIZ:07643384711
CPF: 07643384711
Signing Time: 24/05/2022 | 21:36:17 BRT
ICP Brasil
C5F6DC37BF5F46F7A41DC847F6499565

Nome: Antonio Emilio Bittencourt Ruiz

Cargo:

DocuSigned by:
Signed By: CLEBER OLIVEIRA DE AGUIAR:01512265713
CPF: 01512265713
Signing Time: 24/05/2022 | 22:58:03 BRT
ICP Brasil
582AB69F7DC74A19ADBCE079DEE7E4F6

Nome: Cleber Oliveira de Aguiar

Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO X

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses

O Agente Fiduciário dos CRI a seguir identificado:

Razão Social: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**
Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-004
Cidade/Estado: São Paulo/SP
CNPJ/ME nº: 36.113.876/0004-34
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ
Número do Documento de Identidade: 001.362.577-20

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários
Número da Emissão: 3ª Emissão
Número da Série: Série Única
Emissora: **TRUE SECURITIZADORA S.A.**
Quantidade: 800.000 (oitocentos mil) de CRI, observada que a quantidade originalmente ofertada poderá ser aumentada em até 20%, conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, isto é, em até 960.000 (novecentas e sessenta mil) CRI.
Espécie: Quirografária.
Classe: N/A.
Forma: Nominativa e Escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 24 de maio de 2022.

ANTONIO AMARO RIBEIRO DE OLIVEIRA E SILVA:00136257720

Assinado de forma digital por ANTONIO AMARO RIBEIRO DE OLIVEIRA E SILVA:00136257720
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, ou=RFB e-CPF A1, ou=VALID, ou=AR VALID CD, ou=Videoconferencia, ou=14121957000109, cn=ANTONIO AMARO RIBEIRO DE OLIVEIRA E SILVA:00136257720
Dados: 2022.05.24 15:48:34 -03'00'

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO XI

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: C8ADBE11-C509-401C-B06D-62FEACDB455E

Declaração de Custódia

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Rua Gilberto Sabino, 215 – 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo – SP, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada nos termos de seu contrato social, na qualidade de instituição custodiante ("**Instituição Custodiante**"), nomeada nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, em Série Única, sob a Forma Escritural*" por meio do qual as CCI serão emitidas para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários ("**CCI**"), celebrado em 24 de maio de 2022 entre a **True Securitizadora S.A.** ("**Securitizadora**" ou "**Emissora**") e a Instituição Custodiante ("**Escritura de Emissão de CCI**"), **DECLARA**, para fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004 e dos artigos 33 inciso I e 34 da Resolução CVM 60, de 23 de dezembro de 2021 ("**Resolução CVM 60**"), conforme em vigor ("**Lei 10.931/04**"), que lhe foi entregue para custódia uma via da Escritura de Emissão de CCI e que, conforme disposto no Termo de Securitização (abaixo definido), as CCI se encontram devidamente vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 3ª Emissão, em série única ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente) da Emissora, sendo que os CRI foram lastreados pelas CCI por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 3ª Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A.*", celebrado entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,** instituição financeira constituída sob a forma de sociedade anônima, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34 ("**Agente Fiduciário dos CRI**") em 24 de maio de 2022 ("**Termo de Securitização**"), tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, os regimes fiduciários pela Securitizadora, no Termo de Securitização, sobre as CCI e os Créditos Imobiliários que ela representa, nos da Medida Provisória 1.103, de 15 de março de 2022, regime fiduciário ora registrados nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual as CCI serão emitidas, encontra-se custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, §4º, da Lei 10.931/04, e o Termo de Securitização registrado, na forma do parágrafo único do artigo 23 da Lei 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, 24 de maio de 2022.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by:
Vitoria Guimaraes Havir
Assinado por: VITORIA GUIMARAES HAVIR:40947011846
CPF: 40947011846
Data/Hora da Assinatura: 25/05/2022 | 09:51:35 BRT
ICP Brasil
563219151517495 1A4CC2A11B0C49AAD

Nome: Vitória Guimarães Havir

Cargo:

DocuSigned by:
Tatiana Scarparo Araujo
Assinado por: TATIANA SCARPARO ARAUJO:39627036838
CPF: 39627036838
Data/Hora da Assinatura: 25/05/2022 | 08:59:16 BRT
ICP Brasil
3475AD21FAC44477B2F78E0F20CC3651

Nome: Tatiana Scarparo Araujo

Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO XII

RELATÓRIO PRELIMINAR DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DAS AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FitchRatings

24 MAY 2022

Fitch Atribui Rating ‘AA(exp)sf(bra)’ à Proposta de Emissão de CRIs da True; Risco Mateus

Fitch Ratings - São Paulo - 24 May 2022: A Fitch Ratings atribuiu o Rating Nacional de Longo Prazo ‘AA(exp)sf(bra)’, com Perspectiva Estável, à série única da proposta de terceira emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da True Securitizadora S.A. (True), no montante de BRL800 milhões, sujeitos a lote adicional de até 20%.

O rating da transação reflete o risco do Mateus Supermercados S.A. (Mateus, Rating Nacional de Longo Prazo ‘AA(bra)’, Perspectiva Estável), devedor das debêntures que lastreiam os CRIs.

O Mateus Supermercados é o quarto maior varejista de alimentos do Brasil em faturamento. O grupo atua por meio de um modelo multiformato e multicanal, com presença nos setores de cash and carry, supermercados, hipermercados e lojas de bairro, eletroeletrônicos e atacado. O rating do Mateus contempla sua posição de destaque no varejo alimentar da região Nordeste; as características defensivas do setor; bem como o modelo de negócios multiformato da empresa. Mais informações estão no comunicado 'Fitch Afirma Rating 'AA(bra)' do Mateus; Perspectiva Estável’, publicado em 8 de outubro de 2021 no website da Fitch.

Rating Actions

ENTITY/DEBT	RATING		RECOVERY	PRIOR
True Securitizadora 2022-1 (Mateus)				
• 2022-1 BRAPCSCRICE8	Natl LT	AA(EXP)sf(bra)	Expected Rating	

RATINGS KEY	OUTLOOK	WATCH
POSITIVE	⊕	⬘
NEGATIVE	⊖	⬙
EVOLVING	⊙	◆

RATINGS KEY OUTLOOK WATCH

STABLE 

PRINCIPAIS FUNDAMENTOS DO RATING

Qualidade de Crédito do Devedor Condizente Com a Emissão: O Mateus é o emissor das debêntures que lastreiam a proposta de CRIs. As debêntures contam com garantia em forma de fiança do Grupo Mateus, que pode ser executada antes dos pagamentos programados dos CRIs propostos. Estes espelham o valor, o prazo de vencimento, os juros e o cronograma de principal das debêntures, para que as operações não estejam expostas a descasamentos. Além da obrigação de pagar juros e principal das debêntures, o devedor e o fiador também são responsáveis pelo pagamento de todos os custos e despesas das operações. Portanto, o rating da operação reflete o rating do Mateus, que é a entidade avaliada.

Risco de Contraparte Limitado: Os pagamentos dos CRIs são efetuados diretamente na conta bancária da operação, domiciliada no Banco Itaú Unibanco S.A. (Itaú Unibanco, Rating Nacional de Longo Prazo 'AAA(bra)'/Perspectiva Estável), em nome do emissor. Como os pagamentos das debêntures e dos CRIs propostos ocorrerão em dois dias úteis, a operação não possui risco adicional, pois o banco atuará efetivamente como agente de pagamento.

Os fundamentos dos ratings listados nas metodologias setoriais aplicáveis, mas não mencionados acima, não são relevantes para esta ação de rating.

SENSIBILIDADE DOS RATINGS

O rating da proposta de emissão de CRIs está atrelado à qualidade de crédito do Mateus, devedor das debêntures que lastreiam a operação.

Fatores Que Podem, Individual ou Coletivamente, Levar a Uma Ação de Rating Positiva/Elevação:

-- Uma elevação do rating do Mateus levaria à elevação do rating da proposta de CRIs, em igual proporção.

Fatores Que Podem, Individual ou Coletivamente, Levar a Uma Ação de Rating Negativa/Rebaixamento:

-- Uma deterioração na qualidade de crédito do Mateus levaria ao rebaixamento do rating da proposta de CRIs, em igual proporção.

A Fitch revisou suas projeções de perspectivas econômicas globais, devido à guerra na Ucrânia e às sanções econômicas relacionadas. Os riscos aumentaram, e os potenciais impactos nos ratings e no desempenho de ativos, em um eventual cenário de estagflação nos principais subsetores de Finanças Estruturadas e Covered Bonds, foram publicados no relatório 'What a Stagflation Scenario Would Mean for Global Structured Finance', de 4 de abril de 2022, disponível no website da Fitch.

Os impactos da guerra estão incorporados à visão da Fitch sobre a qualidade de crédito da

securitização que lastreia a operação e podem, portanto, afetar indiretamente o rating da proposta de CRIs.

EMISSÃO

A proposta de CRIs, em série única, é lastreada por debêntures emitidas pelo Mateus. Os recursos captados por meio da emissão de debêntures serão utilizados para reembolso de gastos, custos e despesas de natureza imobiliária diretamente referentes à aquisição, à construção e/ou à reforma de unidades de negócios e para investimento em futuros projetos de expansão da empresa.

A série única da proposta de terceira emissão de CRIs terá rendimento a ser definido em processo de bookbuilding, limitado ao maior valor entre o Índice Nacional de Preços ao Consumidor – Amplo (IPCA) + 5,95% ao ano e a taxa interna de retorno do tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2028, + 0,75%. O pagamento de juros será mensal, com início em 2022, e a amortização, também mensal, a partir de agosto 2024.

Há um intervalo de dois dias úteis entre o recebimento do pagamento das debêntures pela securitizadora e o pagamento dos CRIs. Todos os custos e despesas da operação ficarão a cargo do devedor.

Os ratings refletem a expectativa de pagamento pontual e integral do principal investido, acrescido de remuneração, até o vencimento final legal da série, em julho de 2034.

RATINGS PÚBLICOS COM VÍNCULO DE CRÉDITO A OUTRAS CLASSIFICAÇÕES

O rating da proposta de CRIs está atrelado ao do Mateus Supermercados S.A..

INFORMAÇÕES REGULATÓRIAS:

A presente publicação é um relatório de classificação de risco de crédito, para fins de atendimento ao artigo 16 da Resolução CVM nº 9/20.

As informações utilizadas nesta análise são provenientes do Mateus Supermercados S.A..

A Fitch adota todas as medidas necessárias para que as informações utilizadas na classificação de risco de crédito sejam suficientes e provenientes de fontes confiáveis, incluindo, quando apropriado, fontes de terceiros. No entanto, a Fitch não realiza serviços de auditoria e não pode realizar, em todos os casos, verificação ou confirmação independente das informações recebidas.

Histórico dos Ratings:

True Securitizadora - Proposta de 3ª emissão de CRIs

Data na qual a classificação em escala nacional foi emitida pela primeira vez: 24 de maio de 2022.

A classificação de risco foi comunicada à entidade avaliada ou a partes a ela relacionadas, e o rating atribuído não foi alterado em virtude desta comunicação.

Os ratings atribuídos pela Fitch são revisados, pelo menos, anualmente.

A Fitch publica a lista de conflitos de interesse reais e potenciais no Anexo X do Formulário de Referência, disponível em www.fitchratings.com/brasil.

Para informações sobre possíveis alterações na classificação de risco de crédito veja o item: Sensibilidade dos Ratings.

Conforme a classe de ativo da emissão, a Fitch poderá realizar análise da inadimplência e/ou os fluxos de caixa dos ativos subjacentes. Nestes casos, a agência baseia esta análise na modelagem e avaliação de diferentes cenários de informações recebidas do originador ou de terceiros a este relacionado. Em outros casos, a análise poderá se basear em garantias prestadas por entidades integrantes da emissão avaliada.

A Fitch não realiza processos de diligência dos ativos subjacentes ou a verificação independente da informação recebida do emissor ou de terceiros a este relacionado.

Para a avaliação de operações estruturadas, a Fitch recebe informações de terceiros, normalmente, de instituições financeiras, escritórios de contabilidade, empresas de auditoria ou advocacia. As informações podem ser obtidas por meio de prospectos de oferta de transações, emitidos de acordo com a legislação do mercado de valores mobiliários. Além disso, estão baseadas em fatos gerais de domínio público, tais como índices de inflação e taxas de juros.

Para esclarecimentos quanto à diferenciação dos símbolos de produtos estruturados e aqueles destinados aos demais ativos financeiros, consulte “Definições de Ratings”, em www.fitchratings.com/brasil.

Informações adicionais estão disponíveis em 'www.fitchratings.com' e em 'www.fitchratings.com/brasil'.

A Fitch Ratings Brasil Ltda., ou partes a ela relacionadas, pode ter fornecido outros serviços à entidade classificada no período de 12 meses que antecede esta ação de rating de crédito. A lista de outros serviços prestados às entidades classificadas está disponível em https://www.fitchratings.com/pt/region/brazil/exigencias-regulatorias/outros-servicos. A prestação deste serviço não configura, em nossa opinião, conflito de interesses em face da classificação de risco de crédito.

A Fitch Ratings foi paga para determinar cada rating de crédito listado neste relatório de classificação de risco de crédito pelo devedor ou emissor classificado, por uma parte relacionada que não seja o devedor ou o emissor classificado, pelo patrocinador (“sponsor”), subscritor (“underwriter”), ou o depositante do instrumento, título ou valor mobiliário que está sendo avaliado.

Metodologia Aplicada e Pesquisa Relacionada:

-- Metodologia Global de Rating de Finanças Estruturadas (26 de outubro de 2021);

-- Metodologia de Ratings em Escala Nacional (22 de dezembro de 2020).

Outras Metodologias Relevantes:

-- Single- And Multi-Name Credit-Linked Notes Rating Criteria (12 de fevereiro de 2021);

-- Structured Finance and Covered Bonds Counterparty Rating Criteria (4 de novembro de 2021).

Fitch Ratings Analysts

Vanessa Barbosa
Analyst
Analista primário
+55 11 4504 2217
Fitch Ratings Brasil Ltda. Alameda Santos, nº 700 – 7º andar Edifício Trianon Corporate - Cerqueira César São Paulo, SP SP Cep 01.418-100

Carolina Yaginuma
Director
Analista secundário
+55 11 3957 3658

Juliana Ayoub
Director
Presidente do Comitê
+55 11 4504 2200

Media Contacts

Jaqueline Carvalho
Rio de Janeiro
+55 21 4503 2623
jaqueline.carvalho@thefitchgroup.com

Applicable Criteria

Metodologia Global de Rating de Finanças Estruturadas (pub.26 Oct 2021)

Metodologia de Ratings em Escala Nacional (pub.22 Dec 2020)

Single- and Multi-Name Credit-Linked Notes Rating Criteria (pub.12 Feb 2021) (including rating assumption sensitivity)

Structured Finance and Covered Bonds Counterparty Rating Criteria (pub.04 Nov 2021)

Additional Disclosures

Solicitation Status

Endorsement Status

DISCLAIMER & DISCLOSURES

Todos os ratings de crédito da Fitch estão sujeitos a algumas limitações e termos de isenção de responsabilidade. Por favor, veja no link a seguir essas limitações e termos de isenção de responsabilidade: https://fitchratings.com/understandingcreditratings. Além disso, as definições de cada escala e categoria de rating, incluindo definições referentes à inadimplência, podem ser acessadas em https://www.fitchratings.com/pt/region/brazil, em definições de ratings, na seção de exigências regulatórias. Os ratings públicos, critérios e metodologias publicados estão permanentemente disponíveis neste site. O código de conduta da Fitch e as políticas de confidencialidade, conflitos de interesse; segurança da informação (firewall) de afiliadas, compliance e outras políticas e procedimentos relevantes também estão disponíveis neste site, na seção "código de conduta". Os interesses relevantes de diretores e acionistas estão disponíveis em https://www.fitchratings.com/site/regulatory. A Fitch pode ter fornecido outro serviço autorizado ou complementar à entidade classificada ou a partes relacionadas. Detalhes sobre serviço autorizado, para o qual o analista principal está baseado em uma empresa da Fitch Ratings (ou uma afiliada a esta) registrada na ESMA ou na FCA, ou serviços complementares podem ser encontrados na página do sumário do emissor, no site da Fitch.
Ao atribuir e manter ratings e ao fazer outros relatórios (incluindo informações sobre projeções), a Fitch conta com informações factuais que recebe de emissores e underwriters e de outras fontes que a agência considera confiáveis. A Fitch realiza uma apuração adequada das informações factuais de que dispõe, de acordo com suas metodologias de rating, e obtém razoável verificação destas informações de fontes independentes, à medida que estas fontes estejam disponíveis com determinado patamar de segurança, ou em determinada jurisdição. A forma como é conduzida a investigação factual da Fitch e o escopo da verificação de terceiros que a agência obtém poderão variar, dependendo da natureza do título analisado e do seu emissor, das exigências e práticas na jurisdição em que o título analisado é oferecido e vendido e/ou em que o emissor esteja localizado, da disponibilidade e natureza da informação pública envolvida, do acesso à administração do emissor e seus consultores, da disponibilidade de verificações pré-existentes de terceiros, como relatórios de auditoria, cartas de procedimentos acordadas, avaliações, relatórios atuariais, relatórios de engenharia, pareceres legais e outros relatórios fornecidos por terceiros, disponibilidade de fontes independentes e competentes de verificação, com respeito ao título em particular, ou na jurisdição do emissor, em especial, e a diversos outros fatores. Os usuários dos ratings e relatórios da Fitch devem estar cientes de que nem uma investigação factual aprofundada, nem qualquer verificação de terceiros poderá assegurar que todas as informações de que a Fitch dispõe com respeito a um rating ou relatório serão precisas e completas. Em última instância, o emissor e seus consultores são responsáveis pela precisão das informações fornecidas à Fitch e ao mercado ao disponibilizar documentos e outros relatórios. Ao

emitir ratings e relatórios, a Fitch é obrigada a confiar no trabalho de especialistas, incluindo auditores independentes, com respeito às demonstrações financeiras, e advogados, com referência a assuntos legais e tributários. Além disso, os ratings e as projeções financeiras e outras informações são naturalmente prospectivos e incorporam hipóteses e premissas sobre eventos futuros que, por sua natureza, não podem ser confirmados como fatos. Como resultado, apesar de qualquer verificação sobre fatos atuais, os ratings e as projeções podem ser afetados por condições ou eventos futuros não previstos na ocasião em que um rating foi emitido ou afirmado.

As informações neste relatório são fornecidas "tais como se apresentam", sem que ofereçam qualquer tipo de garantia, e a Fitch não garante ou atesta que um relatório ou seu conteúdo atenderá qualquer requisito de quem o recebe. Um rating da Fitch constitui opinião sobre o perfil de crédito de um título. Esta opinião e os relatórios se apoiam em critérios e metodologias existentes, que são constantemente avaliados e atualizados pela Fitch. Os ratings e relatórios são, portanto, resultado de um trabalho de equipe na Fitch, e nenhum indivíduo, ou grupo de indivíduos, é responsável isoladamente por um rating ou relatório. O rating não cobre o risco de perdas em função de outros riscos que não sejam o de crédito, a menos que tal risco esteja especificamente mencionado. A Fitch não participa da oferta ou venda de qualquer título. Todos os relatórios da Fitch são de autoria compartilhada. Os profissionais identificados em um relatório da Fitch participaram de sua elaboração, mas não são isoladamente responsáveis pelas opiniões expressas no texto. Os nomes são divulgados apenas para fins de contato. Um relatório que contenha um rating atribuído pela Fitch não constitui um prospecto, nem substitui as informações reunidas, verificadas e apresentadas aos investidores pelo emissor e seus agentes com respeito à venda dos títulos. Os ratings podem ser alterados ou retirados a qualquer tempo, por qualquer razão, a critério exclusivo da Fitch. A agência não oferece aconselhamento de investimentos de qualquer espécie. Os ratings não constituem recomendação de compra, venda ou retenção de qualquer título. Os ratings não comentam a correção dos preços de mercado, a adequação de qualquer título a determinado investidor ou a natureza de isenção de impostos ou taxação sobre pagamentos efetuados com respeito a qualquer título. A Fitch recebe pagamentos de emissores, seguradores, garantidores, outros coobrigados e underwriters para avaliar o rating dos títulos. Estes preços geralmente variam entre USD1.000 e USD750.000 (ou o equivalente em moeda local aplicável) por emissão. Em certos casos, a Fitch analisará todas ou determinado número de emissões efetuadas por um emissor em particular ou seguradas ou garantidas por determinada seguradora ou garantidor, mediante um único pagamento anual. Tais valores podem variar de USD10.000 a USD1.500.000 (ou o equivalente em moeda local aplicável). A atribuição, publicação ou disseminação de um rating pela Fitch não implicará consentimento da Fitch para a utilização de seu nome como especialista, com respeito a qualquer declaração de registro submetida mediante a legislação referente a títulos em vigor nos Estados Unidos da América, a Lei de Serviços Financeiros e Mercados, de 2000, da Grã-Bretanha ou a legislação referente a títulos de qualquer outra jurisdição, em particular. Devido à relativa eficiência da publicação e distribuição por meios eletrônicos, o relatório da Fitch poderá ser disponibilizado para os assinantes eletrônicos até três dias antes do acesso para os assinantes dos impressos.

Para Austrália, Nova Zelândia, Taiwan e Coreia do Sul apenas: A Fitch Austrália Pty Ltd detém uma licença australiana de serviços financeiros (licença AFS nº337123), a qual autoriza o fornecimento de ratings de crédito apenas a clientes de atacado. As informações sobre ratings de crédito publicadas pela Fitch não se destinam a ser utilizadas por pessoas que sejam clientes de varejo, nos termos da Lei

de Sociedades (Corporations Act 2001).
A Fitch Ratings, Inc. está registrada na Securities and Exchange Comission dos EUA como uma "Nationally Recognized Statistical Rating Organization (NRSRO – Organização de Rating Estatístico Reconhecida Nacionalmente). Algumas subsidiárias de rating de crédito da NRSROs são listadas no Item 3 do NRSRO Form e, portanto, podem atribuir ratings de crédito em nome da NRSRO (veja https://www.fitchratings.com/site/regulatory), mas outras subsidiárias de rating de crédito não estão listadas no NRSRO Form (as "não-NRSROs"). Logo, ratings de crédito destas subsidiárias não são atribuídos em nome da NRSRO. Porém, funcionários da não-NRSRO podem participar da atribuição de ratings de crédito da NRSRO ou atribuídos em nome dela.
Copyright © 2022 da Fitch, Inc., Fitch Ratings Ltd. e suas subsidiárias. 33 Whitehall St, NY, NY 10004.Telefone: 1-800-753-4824 (para chamadas efetuadas nos Estados Unidos), ou (001212) 908-0500 (chamadas fora dos Estados Unidos). Fax: (212) 480-4435. Proibida a reprodução ou retransmissão, integral ou parcial, exceto quando autorizada. Todos os direitos reservados.

Endorsement policy

Os ratings de crédito internacionais da Fitch produzidos fora da União Europeia (UE)ou do Reino Unido, conforme o caso, são endossados para uso por entidades reguladas na UE ou no Reino Unido, respectivamente, para fins regulatórios, de acordo com os termos do Regulamento das Agências de Rating de Crédito da UE ou do Reino Unido (Alterações etc.) (saída da UE), de 2019 (EU CRA Regulation or the UK Credit Rating Agencies (Amendment etc.) (EU Exit) Regulations 2019), conforme o caso. A abordagem da Fitch para endosso na UE e no Reino Unido pode ser encontrada na página de Regulatory Affairs (Assuntos Regulatórios) da Fitch, no site da agência. O status de endosso dos ratings de crédito internacionais é fornecido na página de sumário da entidade, para cada entidade classificada, e nas páginas de detalhes das transações, para transações de finanças estruturadas, no site da Fitch. Estas divulgações são atualizadas diariamente.

ANEXO XIII

HISTÓRICO DE EMISSÕES ENVOLVENDO A EMISSORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO PARA OS FINS DO ARTIGO 6º, PARÁGRAFO 2º, DA RESOLUÇÃO CVM 17

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO XIII

HISTÓRICO DE EMISSÕES ENVOLVENDO A EMISSORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO

Para os fins do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM nº 17, o Agente Fiduciário dos CRI declara que, nesta data, além da prestação de serviços de agente fiduciário decorrente da presente Emissão, também presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões da Emissora ou de sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora.

Em relação às garantias indicadas nas operações abaixo, foram consideradas aquelas celebradas na data de emissão de cada uma das respectivas operações.

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

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

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

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 45	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50
Data de Vencimento: 22/03/2024	
Taxa de Juros: 8,55% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Comprovação da constituição da fiança bancária pela Cedente, em favor da True. Esta fiança poderá substituir a carta de fiança em vigor desde que observado os requisitos; - Cópia registrada no RTD de Nova Lima/MG, BH/MG, e São Paulo/SP do Instrumento Particular de Constituição de Fiança firmado em 28/08/2018; - Cópia registrada no RTD de BH/MG, e São Paulo/SP do 3º Aditamento ao Contrato de Cessão; - Cópia registrada no RTD de BH/MG, e São Paulo/SP do novo Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Sublocação firmado em 24/07/2017; e - Relatório semestral do andamento da averbação da construção do Imóvel.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre créditos imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação dos Edifícios Seculus Business Center, Veneza, Ciala, Labor, Casa Paraíba, Galeria Ouvidor e do Contrato de Nova Locação; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da matrícula nº 22.860 do 4º Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG; (iii) Fiança prestada pela Semear Participações S.A. e pela Seculus Empreendimentos e Participações S.A.; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos da Sublocação do Contrato de Locação.	

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

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 51	**Emissão:** 1

Volume na Data de Emissão: R$ 75.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 75
Data de Vencimento: 20/01/2027	
Taxa de Juros: 10% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendencias Não Pecuniárias: - Cópia da matrícula 212.338 Shopping do Barueri comprovando a Alienação Fiduciária e seu 1º aditamento em favor das beneficiárias; e - Cópia de todas as matrículas Shopping do Vale comprovando a Alienação Fiduciária e seu 1º aditamento em favor das beneficiárias.	
Garantias: A presente operação conta com as seguintes garantias: (i) Aval prestado pela General Shopping Brasil S.A. na CCB; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Administração decorrentes da prestação de serviços de administração de shopping centers compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú; (iii) Cessão Fiduciária Sobejo decorrente do eventual sobejo de recursos após a realização do primeiro ou segundo leilão dos Imóveis em garantia compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú; (iv) Endosso das apólices de seguro dos Imóveis em Garantia compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú; (v) Em 04/07/18 foi realizada AGT para, dentre outros, prever a constituição de nova garantia relativa a Cessão Fiduciária de Cash Colateral compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú; (vi) Em 07/07/2020 foi realizada AGT para, dentre outros, prever a constituição de novas garantias relativas a Alienação Fiduciária da fração ideal de 48% do imóvel Parque Shopping Barueri, Cessão Fiduciária Parque Shopping Barueri, Alienação Fiduciária da fração ideal de 84,4% do imóvel Shopping do Vale, Cessão Fiduciária Shopping do Vale, Alienação Fiduciária da fração ideal de 85,5% do imóvel Shopping Cascavel, Cessão Fiduciária Shopping Cascavel e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de Conta Vinculada, compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 61	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100
Data de Vencimento: 14/12/2022	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendencias Não Pecuniárias: - Quanto a Cópia da matrícula 34.359 e 70.698 constando o registro da AF e do 1º Aditamento da Alienação Fiduciária, a Devedora se manifestou no e-mail o interesse de solicitar a desoneração de tais imóveis da oferta, uma vez que vem sofrendo diversas exigências cartorárias quanto ao referido registro. Recebemos os laudos e os cálculos da Razão Mínima pela Securitizadora, atestando a razão de garantia mínima para autorização da desconstituição da garantia. Desta forma aguardamos o Edital de convocação da AGT (minuta em andamento) para deliberação ou não da desoneração acima.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Havan Lojas de Departamentos Ltda, Brashop S.A. Administradora de Shopping Center e Luciano Hang; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis descritos no anexo aos contratos de alienação fiduciária de imóveis (Imóveis Garantia); (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos de indenização por desapropriação ou sinistro dos Imóveis Garantia e dos recebíveis que sobejarem eventual excussão das alienações fiduciárias.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 62	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 104.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 1040
Data de Vencimento: 14/12/2027	

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

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 73	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 140.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 140000
Data de Vencimento: 23/05/2029	
Taxa de Juros: 5,7913% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Verificação do Fundo de Despesas, referente ao mês de março de 2022; e - Verificação do QMM (Ajuste do Valor de Cessão), referente aos meses de Janeiro a Março 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: 119	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 19/02/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Declaração do Representante Legal da Emitente (Congesa LTDA), reiterando a validade das declarações expressas na CCB e nos demais Documentos da Oferta.	
Garantias: (i) o Aval consubstanciados por duas pessoas físicas no âmbito da CCB; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis objeto das matrículas elencadas no Anexo I do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças; (iii) o Fundo de Despesas; e (iv) o Fundo de Liquidez.	

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

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 143	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 40.214.253,34	**Quantidade de ativos:** 40214
Data de Vencimento: 25/06/2025	

Taxa de Juros: IGP-M + 7,5% a.a. na base 360.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Comprovante de Recomposição do Fundo de Liquidez referente aos meses de Abril de 2021 a Fevereiro de 2022. De acordo com o controle enviado pela Securitizadora o Fundo teve a necessidade de recomposição pelo período em referência. Portanto, nos enviar a comprovação da recomposição; - Confirmação da realização da amortização antecipada compulsória devido ao descumprimento do índice de cobertura; - Comprovação de que a arrecadação mensal da cessão Fiduciária foi superior a 140% da parcela dos CRI, bem como a comprovação de que o saldo devedor da carteira adimplente da Cessão Fiduciária foi superior a 130% do saldo devedor dos CRI, referente ao mês de Fevereiro de 2022; - 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; - Comprovante do pagamento dos encargos fiscais e/ou tributários referente a Alienação Fiduciária de Imóvel no período de dezembro de 2021 a fevereiro de 2022; e - Envio das minutas de aditamento aos Documentos da Operação para atualização do novo fluxo, em razão da concessão de carência da amortização deliberada na AGT de 18/11/2020.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Nova Gestão Investimentos e Participações Ltda. (Fiadora); (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da matrícula nº 29.685 do Registro de Imóveis de Caldas Novas/GO; (iii) Cessão Fiduciária (a) dos direitos creditórios decorrentes dos recebíveis imobiliários, presentes e futuros, decorrentes dos instrumentos de venda e compra de unidades autônomas do Condomínio Ilhas do Lago Eco Resort, bem como	

(b) da conta vinculada, por onde serão depositados os recebíveis imobiliários descritos acima, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fundo de Liquidez.

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

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

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

imobiliários objeto das 153ª, 154ª, 156ª e 157ª Séries, da 1ª Emissão da Securitizadora, de acordo com a Parte Ideal de que cada um deles seja titular.

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

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

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 160	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 62.210.000,00	**Quantidade de ativos:** 62210
Data de Vencimento: 26/10/2022	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Relatório Anual de Rating renovado a partir de fevereiro de 2022; - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária registrado no 05º RI/SP - SEI Luís e suas respectivas matrículas constando o registro da garantia; e - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária registrado no 15º RI/SP - SEI Tendência e suas respectivas matrículas constando o registro da garantia	

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis do estoque das unidades imobiliárias dos Empreendimentos; e (ii) Alienação Fiduciária das Quota sobre a totalidade das quotas de titularidade das Intervenientes Anuentes (Sei Olga Empreendimentos SPE Ltda., Sei Republica Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., e Sei Genebra Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.), bem como sobre quaisquer novas quotas que venham a ser emitidas pelas Intervenientes Anuentes,.

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Destinação de Recursos: cronograma de avanço de obras referente ao 1º trimestre de 2021.	
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: 169	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 240.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 240000
Data de Vencimento: 20/11/2023	
Taxa de Juros: 101% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais.	

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

superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; (iii) Fundo de Liquidez (equivalente a 01 (uma) parcela de amortização e remuneração dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino); (iv) Fundo de Despesas que deverá conter o valor mínimo de R$ 30.000,00; e (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 174	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 1.198.630,26	**Quantidade de ativos:** 1200
Data de Vencimento: 28/10/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 34,15% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das matrículas dos Imóveis dos Lotes 01 e 02, comprovando os registros da Contratos de Venda e Compra e a Alienação Fiduciária em garantia dos Créditos Imobiliários, na forma da cl. 8.3 do TS, cuja obrigação venceu em 28/09/2019; - 1 via original assinada do 2º Aditamento à Escritura de Emissão de CCI, conforme AGT 24/06/2019 para fins de registro das CCIs na B 3 e custódia física legal; - Cópia registrada no RTD - SP/SP e SP/Indaiatuba do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT 24/06/2019; e - Minuta do aditamento ao documento da oferta (Cessão) refletindo as deliberações da AGT de 09/10/2020 para fins de análise e implantação.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores, sendo estes últimos a Longitude Desenvolvimento Imobiliário Ltda, a Meridiano Participações Ltda e 4 pessoas físicas, responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; (iii) Fundo de Liquidez (equivalente a 01 (uma) parcela de amortização e remuneração dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino); (iv) Fundo de Despesas que deverá conter o valor mínimo de R$ 30.000,00; e (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: True Securitizadora S.A
Ativo: CRI

Série: 175	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 258.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 258000
Data de Vencimento: 18/12/2024	
Taxa de Juros: IPCA + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Relatório de Rating referente ao 1ºTrimestre de 2022; - Relatório Trimestral de Destinação de Recursos, conforme o Anexo III da Escritura de Debêntures, acompanhado da cópia do cronograma físico de avanço de obra, relatório de medição de obras, da documentação societária das SPE Investidas e cópia dos contratos, notas fiscais e demais documentos comprobatórios referente aos meses de julho a dezembro de 2021 e janeiro a março de 2022; - Declaração assinada pelo Diretor Financeiro atestando que permanecem válidas as disposições da Escritura de Debêntures e que não ocorreram eventos de vencimento antecipado previsto na cláusula 6ª da Escritura de Emissão e os relatórios demonstrando o cumprimento do Índice Financeiro e memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias referente ao 3º trimestre de 2021; - Verificação Mensal da Carteira, referente aos meses de março a agosto de 2021; - Relatório de Gestão referente ao mês de março de 2022; e - Verificação do Fundo de Despesas referente aos meses de fevereiro e março de 2022.	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, tampouco sobre os Créditos Imobiliários	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 189	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 11.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 11000
Data de Vencimento: 06/04/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração assinada pelo Diretor da Emissora atestando que permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Securitização e acerca de não ocorrência de qualquer hipótese de vencimento antecipado e que não foram praticados atos em desacordo com o estauto social; - No que se refere a AGT de 28/10/2020, conforme rerratificada em 16/11/2020, aguardamos os aditamentos aos documentos da oferta para fins de alteração dos juros remuneratórios e da carência (cobrança em 08/12/2020); - Cópia dos Contratos Imobiliários Garantia que tenham sido firmados; cópia da notificação aos Devedores Garantia em caso de venda; e eventual aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária para atualização dos contratos em garantia para fins de execução, caso tenha ocorrido; e - Cópia da notificação aos Devedores Garantia em caso de venda; e eventual aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária para atualização dos contratos em garantia para fins de execução, referente ao período de Novembro de 2019 a Abril de 2020.	
Garantias: (i) Fiança, (ii) Coobrigação da Cedente e das Fiadoras, (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel Compartilhada, (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 192	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 18.600.000,00	**Quantidade de ativos:** 18600
Data de Vencimento: 12/03/2032	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências: - Observado que há uma divergência de cláusula no Contrato de Cessão quanto a periodicidade de revisão (se a cada 12 meses ou a cada 24 meses) do Laudo de Avaliação (Parecer Independente) definitivo elaborado pela Agente de Avaliação Externa, a Securitizadora emitirá um Aviso ao Mercado para fins de esclarecimentos quanto a periodicidade correta (a cada 24 meses) tendo em vista as características do ativo, de forma que posteriormente será assinado um aditamento ao contrato de cessão, no sentido de constar que a periodicidade do laudo é a cada 24 meses exclusivamente; e - Minutas aos documentos da oferta alterando os prazos deliberados na AGT de 04/06/2020.
Garantias: Regime Fiduciário, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Coobrigação, Fiança, Alienação Fiduciária de Cotas, Fundo de Obras e o Fundo de Liquidez

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 208	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 107.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 107000
Data de Vencimento: 13/12/2035	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendentes: - Cópia registrada no RTD SP do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão; e - Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel, devidamente registrado no RI competente.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou fidejussórias, sobre os CRI que contarão com as garantias dos créditos imobiliários, quais sejam: Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 209	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 13/12/2035	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendentes: - Cópia registrada no RTD SP do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão; e - Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel, devidamente registrado no RI competente.	

Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou fidejussórias, sobre os CRI que contarão com as garantias dos créditos imobiliários, quais sejam: Alienação Fiduciária de Imóveis.

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

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

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 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: - Celebração do 1° Aditamento à CCB, 1° Aditamento ao Termo de Securitização e 1° Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, para refletir as deliberações da AGT realizada em 19/02/2021. - Destinação de Recursos: Período de 01.2021 a 03.2021: Relatório de Destinação de Recursos, acompanhados dos documentos comprobatórios, tais como cronograma de avanço de obras dos Empreendimento Alvo, Relatório de Medição de Obras e os arquivos no formato "XML".
Garantias: (i) Aval na Cédula; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Alienação Fiduciária de Quotas, sendo os itens ii e iii compartilhados entre os CRI da 221ª e 222ª séries da Emissora.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 221	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 8.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 8000
Data de Vencimento: 24/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,25% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Celebração do 1° Aditamento à CCB, 1° Aditamento ao Termo de Securitização e 1° Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, para refletir as deliberações da AGT realizada em 19/02/2021. - Destinação de Recursos: Período de 01.2021 a 03.2021: Relatório de Destinação de Recursos, acompanhados dos documentos comprobatórios, tais como cronograma de avanço de obras dos Empreendimento Alvo, Relatório de Medição de Obras e os arquivos no formato "XML".	
Garantias: Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as seguintes garantias: (i) Aval na Cédula; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Alienação Fiduciária de Quotas, sendo os itens ii e iii compartilhados entre os CRI da 220ª e 222ª séries da Emissora.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 222	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 24/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,25% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Celebração do 1° Aditamento à CCB, 1° Aditamento ao Termo de Securitização e 1° Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, para refletir as deliberações da AGT realizada em 19/02/2021. - Destinação de Recursos: Período de 01.2021 a 03.2021: Relatório de Destinação de Recursos, acompanhados dos documentos comprobatórios, tais como cronograma de avanço de obras dos Empreendimento Alvo, Relatório de Medição de Obras e os arquivos no formato "XML".	
Garantias: (i) o Aval; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, sendo os itens ii e iii compartilhados entre os CRI da 220ª e 221ª séries da Emissora.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 224	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 34.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 34000
Data de Vencimento: 16/09/2039	
Taxa de Juros: IGP-M + 10% a.a. na base 360.	

Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; e (ii) Coobrigação.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 226	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 65.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 650
Data de Vencimento: 24/12/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: (i) Comprovação dos registros dos seguintes contratos (a) Cópia registrada do 1º Aditamento ao Contrato de Garantias, que teve por objeto a alteração das características das Debêntures; (b) Cópia registrada no RTD SP do 1º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, que teve por objeto a alteração das características das Debêntures; e (prazo final 21/01/2021) (ii) Via original assinada completa da AGT de 13/03/2020. (prazo final 21/01/2021) (iii) Celebração do Aditamento ao Documentos da Operação para atualização das condições alteradas pela AGT de 07/12/2020. (iv) Prorrogação do prazo para constituição das novas garantias, previsto na AGCRI 27.10 até 26 de fevereiro de 2020, período no qual o Depósito permanecerá depositado na Conta Centralizadora da Emissão; e - Status quanto as assinaturas e registros dos documentos societários integrantes da Reorganização Societária, incluindo, mas não se limitando, (i) aos livros e/ou extratos das ações e/ou cotas em garantia e da Devedora; cópia registrada do instrumento de cisão da Devedora, da Turquesa, da transferência à Vitacon Investimentos, à Vitacon Properties e à Holding; (ii) e Reestabelecimento da garantia de AF de Cotas da Turquesa; (iii) aditamento ao TS e a Escritura de Deb prevendo alteração da destinação dos recursos, nos termos da AGT de 12/08/2020;	
Garantias: Fiança.	

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 230	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 10/10/2039	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do aditamento semestral do Contrato de Locação Complementar, para fins de atualização das locações vigentes do lastro da operação referente a Julho de 2020 e Dezembro de 2020.
Garantias: Em conjunto, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e o Fundo de Despesas, já que as AF de Quotas e Ações foram liberadas em função da ocorrência dos registros da AF dos Imóveis nos termos da operação.

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 232	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 10/10/2039	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do aditamento semestral do Contrato de Locação Complementar, para fins de atualização das locações vigentes do lastro da operação referente a Julho de 2020 e Dezembro de 2020.	
Garantias: Em conjunto, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e o Fundo de Despesas, já que as AF de Quotas e Ações foram liberadas em função da ocorrência dos registros da AF dos Imóveis nos termos da operação.	

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 235	**Emissão:** 1

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 237	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 15.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 15500
Data de Vencimento: 05/11/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Cópia das matrículas dos imóveis em garantia comprovando o registro do 1º e 2º Aditamento à AF que, segundo informado pela Devedora, faltava apenas o pagamento de emolumentos e estava sendo tratado pelo investidor Eduardo Cazassa	
Garantias: As garantias são as seguintes: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fundo de Liquidez; e (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 238	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 118.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 118000
Data de Vencimento: 05/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 5,0508% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendentes: - Cópia da declaração do representante legal das Emissoras atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão e que nenhum evento de vencimento ocorreu ou está em curso, referente ao ano de 2020; - Comprovação do início da construção, caracterizada pelo início da escavação do terreno e da colocação de paredes de contenção no todo ou em parte no terreno, do Projeto Imobiliário no Imóvel, devidamente atestado por consultor/empresa de engenharia; - Status da obtenção da aprovação do Projeto Imobiliário. Sendo claro que, após a emissão do alvará de aprovação e execução, deverá ser enviado Relatório Mensal de Acompanhamento de Obras; - Via original do 2º Aditamento a Escritura de Debêntures, devidamente registrado na JUCESP, vez que o Custodiante deve fazer a custódia da via original nos termos dos documentos da oferta; - Via original do Contrato de Cessão Fiduciária, e seus 1º e 2º Aditamentos Semestrais, contendo o devido registro no RTD, vez que o Custodiante deve fazer a custódia da via original nos termos dos documentos da oferta; - Via original do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrada, vez que o Custodiante deve fazer a custódia da via original nos termos dos	

documentos da oferta; - Confirmação de que há ou não há necessidade de Aditar o Contrato de Cessão Fiduciária, visando a incluir eventuais novos Direitos Emergentes de Exploração do Projeto Imobiliário; - Cópia da declaração do representante legal das Emissoras atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão e que nenhum evento de vencimento ocorreu ou está em curso.
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: Pendentes: - Cópia da declaração do representante legal das Emissoras atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão e que nenhum evento de vencimento ocorreu ou está em curso, referente ao ano de 2020; - Comprovação do início da construção, caracterizada pelo início da escavação do terreno e da colocação de paredes de contenção no todo ou em parte no terreno, do Projeto Imobiliário no Imóvel, devidamente atestado por consultor/empresa de engenharia; - Status da obtenção da aprovação do Projeto Imobiliário. Sendo claro que, após a emissão do alvará de aprovação e execução, deverá ser enviado Relatório Mensal de Acompanhamento de Obras; - Via original do 2º Aditamento a Escritura de Debêntures, devidamente registrado na JUCESP, vez que o Custodiante deve fazer a custódia da via original nos termos dos documentos da oferta; - Via original do Contrato de Cessão Fiduciária, e seus 1º e 2º Aditamentos Semestrais, contendo o devido registro no RTD, vez que o Custodiante deve fazer a custódia da via original nos termos dos documentos da oferta; - Via original do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrada, vez que o Custodiante deve fazer a custódia da via original nos termos dos documentos da oferta; - Confirmação de que há ou não há necessidade de Aditar o Contrato de Cessão Fiduciária, visando a incluir eventuais novos Direitos Emergentes de Exploração do Projeto Imobiliário; - Cópia da declaração do representante legal das Emissoras atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão e que nenhum evento de vencimento ocorreu ou está em curso.	
Garantias: Serão constituídas as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 240	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 118.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 118000
Data de Vencimento: 05/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 5,0508% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendentes: - Cópia da declaração do representante legal das Emissoras atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão e que nenhum evento de vencimento ocorreu ou está em curso, referente ao ano de 2020; - Comprovação do início da construção, caracterizada pelo início da escavação do terreno e da colocação de paredes de contenção no todo ou em parte no terreno, do Projeto Imobiliário no Imóvel, devidamente atestado por consultor/empresa de engenharia; - Status da obtenção da aprovação do Projeto Imobiliário. Sendo claro que, após a emissão do alvará de aprovação e execução, deverá ser enviado Relatório Mensal de Acompanhamento de Obras; - Via original do 2º Aditamento a Escritura de Debêntures, devidamente registrado na JUCESP, vez que o Custodiante deve fazer a custódia da via original nos termos dos documentos da oferta; - Via original do Contrato de	

Cessão Fiduciária, e seus 1º e 2º Aditamentos Semestrais, contendo o devido registro no RTD, vez que o Custodiante deve fazer a custódia da via original nos termos dos documentos da oferta; - Via original do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrada, vez que o Custodiante deve fazer a custódia da via original nos termos dos documentos da oferta; - Confirmação de que há ou não há necessidade de Aditar o Contrato de Cessão Fiduciária, visando a incluir eventuais novos Direitos Emergentes de Exploração do Projeto Imobiliário; - Cópia da declaração do representante legal das Emissoras atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão e que nenhum evento de vencimento ocorreu ou está em curso.
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: 241	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 82.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 82000
Data de Vencimento: 05/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendentes: - Cópia da declaração do representante legal das Emissoras atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão e que nenhum evento de vencimento ocorreu ou está em curso, referente ao ano de 2020; - Comprovação do início da construção, caracterizada pelo início da escavação do terreno e da colocação de paredes de contenção no todo ou em parte no terreno, do Projeto Imobiliário no Imóvel, devidamente atestado por consultor/empresa de engenharia; - Status da obtenção da aprovação do Projeto Imobiliário. Sendo claro que, após a emissão do alvará de aprovação e execução, deverá ser enviado Relatório Mensal de Acompanhamento de Obras; - Via original do 2º Aditamento a Escritura de Debêntures, devidamente registrado na JUCESP, vez que o Custodiante deve fazer a custódia da via original nos termos dos documentos da oferta; - Via original do Contrato de Cessão Fiduciária, e seus 1º e 2º Aditamentos Semestrais, contendo o devido registro no RTD, vez que o Custodiante deve fazer a custódia da via original nos termos dos documentos da oferta; - Via original do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrada, vez que o Custodiante deve fazer a custódia da via original nos termos dos documentos da oferta; - Confirmação de que há ou não há necessidade de Aditar o Contrato de Cessão Fiduciária, visando a incluir eventuais novos Direitos Emergentes de Exploração do Projeto Imobiliário; - Cópia da declaração do representante legal das Emissoras atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão e que nenhum evento de vencimento ocorreu ou está em curso.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: True Securitizadora S.A

Ativo: CRI	
Série: 245	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 22/02/2024	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
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 oriundas da AGT realizada em 17/08/2020: - 1º Aditamento a Cessão Fiduciária, devidamente assinada; - 1º Aditamento à Emissão de CCI; - 1º Aditamento a Escritura de Debêntures, devidamente assinado; e - 1º Aditamento ao Termo de Securitização, devidamente assinado.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Ações/Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iv) Fiança.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 247	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 232.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 232000
Data de Vencimento: 19/12/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Declaração do Fiador (Jaimes Bento de Almeida Junior) atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (ii) não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista na Escritura de Debêntures; e (iii) que possui patrimônio suficiente para quitar as obrigações da Fiança, referente ao ano de 2020; - Relatório mensal de acompanhamento da Devedora G.C. Part elaborado pela Almeida Junior Shopping Centers S.A, referente ao mês de Março de 2021 e - Pendências oriundas da AGT realizada em 17/08/2020 (i) Aditamento aos documentos da operação para prever as matérias aprovadas na AGT.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis Locação; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis Estacionamento 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: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis de Locação; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis de Estacionamento; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Alienação Fiduciária de Ações; e (v) Fiança.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 249	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 8.845.767,12	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 14/03/2030	
Taxa de Juros: IGP-M + 6% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Confirmação se ocorreu o não registro e/ou averbação da construção do imóvel, na sua referida matrícula; - Cópia da Apólice de Seguro Patrimonial do Imóvel em Locação (Canindé 4.673); - Cópia da Declaração, nos termos do Anexo III, da Cedente (CCP 001) à Cessionária (True) acerca dos cumprimentos da cláusula 2.5, (g) do Contrato de Cessão de Créditos; - Cópia do Contrato de Cessão de Créditos, devidamente registrado no RTD de SP/SP;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (i) Fundo de Reserva.	

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 255	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 2000
Data de Vencimento: 06/11/2026	

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

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

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

Fiduciária de Ações ou Quotas de emissão da SPE titular do Imóvel JK os quais passarão a integrar (em conjunto) as garantias da emissão tão logo comprovada a formalização e a constituição de tais Garantias Reais na forma da cláusula 5.3 do Termo de Securitização.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 258	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 06/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovação da vinculação dos CEPAC ao Imóvel JK nos termos da cl. 2.1. "iii" do Contrato de CF; em 18/12/2020 recebemos relatório do escritório que assessora a Devedora quanto ao processo de vinculação dos CEPAC, onde relata, entre outros, que Em 1º de dezembro, a SP Urbanismo informou que o processo foi instruído, ultrapassando a etapa de checklist, e, em 14 de dezembro, a SP Urbanismo solicitou ao Banco do Brasil o bloqueio dos CEPACs que serão vinculados.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel JK com a vinculação da CEPAC sob o referido imóvel, Cessão Fiduciária de CEPAC sob condição resolutiva, e Alienação Fiduciária de Ações ou Quotas de emissão da SPE titular do Imóvel JK os quais passarão a integrar (em conjunto) as garantias da emissão tão logo comprovada a formalização e a constituição de tais Garantias Reais na forma da cláusula 5.3 do Termo de Securitização.	

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 261	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 18/10/2024	

Taxa de Juros: IGP-M + 12% a.a. na base 360.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendência: - Cópia da apólice de seguro patrimonial dos Imóveis em garantia, constando endosso à Securitizadora, conforme cláusula 10.1 (g) da Alienação Fiduciária de Imóveis.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Fiança; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas IPTU; e (vi) Fundo de Despesas.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 269	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 14.160.000,00	**Quantidade de ativos:** 14160
Data de Vencimento: 25/02/2030	
Taxa de Juros: IGP-M + 10,5% a.a. na base 360.	
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; e (iii) Cessão Fiduciária.	

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

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 272	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 7.932.000,00	**Quantidade de ativos:** 7932
Data de Vencimento: 12/08/2038	

Taxa de Juros: IPCA + 41,89% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendência Não Pecuniária: - Cópia dos Contratos de Cessão de Créditos (Gátria I e Gátria II), devidamente registrados no RTD de SP/SP.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fundo de Contingências.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 277	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 203.045.000,00	**Quantidade de ativos:** 203045
Data de Vencimento: 20/12/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 4,95% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendentes: - Cópia autenticada do Livro de Registro de Debêntures Nominativas, comprovando o registro da titularidade das Debêntures em nome da True Securitizadora, e devidamente registrado no JUCESP constando as condições essenciais da Emissão de Debêntures; - Cópia autenticada do Livro de Registro de Transferência Debêntures Nominativas, comprovando o registro da titularidade das Debêntures em nome da True Securitizadora, e devidamente registrado no JUCESP constando as condições essenciais da Emissão de Debêntures; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado no RTD de Balneário Camboriú/SC; - Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária para constar os direitos creditórios detidos em razão da titularidade da Conta Corrente BC em face do Banco Depositário, e todos os montantes nela depositados ou a serem depositados, independentemente de onde se encontrem, inclusive em trânsito ou em processo de compensação bancária (Direito Creditórios Conta Vinculada BC); - Boletins de Subscrição das Debêntures; e Nos termos da AGT de 11/08/2020 e 17/08/2020 aguardamos os aditamentos aos documentos ad oferta (Termo de Securitização, Escritura de Debêntures e Contrato de Cessão Fiduciária).	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fiança.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 278	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 203.045.000,00	**Quantidade de ativos:** 203045
Data de Vencimento: 19/12/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendentes: - Cópia autenticada do Livro de Registro de Debêntures Nominativas, comprovando o registro da titularidade das Debêntures em nome da True Securitizadora, e devidamente registrado no JUCESP constando as condições essenciais da Emissão de Debêntures; - Cópia autenticada do Livro de Registro de Transferência Debêntures Nominativas, comprovando o registro da titularidade das Debêntures em nome da True Securitizadora, e devidamente registrado no JUCESP constando as condições essenciais da Emissão de Debêntures; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado no RTD de Balneário Camboriú/SC; - Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária para constar os direitos creditórios detidos em razão da titularidade da Conta Corrente BC em face do Banco Depositário, e todos os montantes nela depositados ou a serem depositados, independentemente de onde se encontrem, inclusive em trânsito ou em processo de compensação bancária (Direito Creditórios Conta Vinculada BC); - Boletins de Subscrição das Debêntures; e Nos termos da AGT de 11/08/2020 e 17/08/2020 aguardamos os	

aditamentos aos documentos ad oferta (Termo de Securitização, Escritura de Debêntures e Contrato de Cessão Fiduciária).
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fiança.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 279	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 15/03/2023	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Via física da Escritura de Emissão de CCI, devidamente assinada para fins de custódia legal; e - Minutas de aditamento aos Documentos da Operação em razão da celebração da AGT de 13 de novembro de 2020.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fundo de Despesas.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 280	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 15/03/2024	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Via física da Escritura de Emissão de CCI, devidamente assinada para fins de custódia legal; e - Minutas de aditamento aos Documentos da Operação em razão da celebração da AGT de 13 de novembro de 2020.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fundo de Despesas.	

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

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 283	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 7.482.590,00	**Quantidade de ativos:** 7482590
Data de Vencimento: 11/03/2031	
Taxa de Juros: IGP-M + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Cotas; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Seguro de Perda de Receitas ou Seguro Fiança ou Seguro Patrimonial, conforme o caso e previsto neste relatório.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 284	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 9.900.327,00	**Quantidade de ativos:** 9900327
Data de Vencimento: 11/03/2031	
Taxa de Juros: IGP-M + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Cotas; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Seguro de Perda de Receitas ou Seguro Fiança ou Seguro Patrimonial, conforme o caso e previsto neste relatório.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 285	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 77.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 77000
Data de Vencimento: 28/12/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ENCERRADA	

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 290	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 28.700.000,00	**Quantidade de ativos:** 28700
Data de Vencimento: 19/11/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Contrato Social da Brasol Aluguel de Módulos de Energia Solar Ltda. constando o gravame de AF de Quotas da referida sociedade em favor da True, devidamente registrado na JUCESP; - Renovações da Apólice do Seguro Patrimoniais (Area e Sistemas - Imóvel Amapá), considerando o ano de 2021; - Cópia do Contrato de AF de Imóvel, devidamente assinada e registrada; - Cópia das matrículas contendo a averbação da AF de Imóvel; - Cópia do Contrato de AF de Direito de Superfície do Imóvel, devidamente assinada e registrada; - Cópia das matrículas contendo a averbação da AF de Direito de Superfície do Imóvel; - Cópia do Contrato de Penhor de Equipamentos registrado no RGI da dos locais dos Bens Empenhados; - Cópia do relatório de auditoria jurídica e das opiniões legais.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Direito de Superfície; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; e (iv) Penhor de Equipamentos.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 293	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 58.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 58000
Data de Vencimento: 03/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendentes: - Cópia registrada no RGI do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças - Torre JFL; - Cópia da matrícula do Imóvel Torre JFL comprovando o registro acima; - Cópia registrada no RTD do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças - Torre JFL;	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os créditos e direitos do Patrimônio Separado; (ii) Fiança prestada nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; (iii) Cessão Fiduciária sobre os direitos creditórios emergentes de indenizações ou prêmios devidos no âmbito da apólice do Seguro Pagamento, com objetivo de garantir o pagamento da integralidade dos valores devidos à Devedora nos termos dos Contratos SCP, o qual foi constituído por meio da Apólice de Seguro nº 1007607000016 renovado e válido até 04/05/2021, com endosso à	

Securitizadora e objeto do 1º Aditamento ao Contrato de AF de Quotas SCP; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas sobre a participação da Devedora na SCP, constituída por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas Sociais em Garantia e Outras Avenças e do 1º Aditamento ao Instrumento Particular de Constituição de SCP; (v) Alienação Fiduciária de Ações de emissão da Devedora na qualidade de futura proprietária da Torre JFL, constituída por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças; (vi) Alienação Fiduciária de Imóvel à ser constituída sobre a Torre JFL; e (vii) Cessão Fiduciária à ser constituída sobre os direitos creditórios emergentes de eventual excussão da alienação fiduciária das Unidades Corporativas da Torre JFL. As Garantias dos itens (ii) a (vii) acima são compartilhadas entre os CRI da 293ª e 294ª Séries da 1ª Emissão da Emissora.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 294	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 58.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 58000
Data de Vencimento: 03/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendentes: - Cópia registrada no RGI do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças - Torre JFL; - Cópia da matrícula do Imóvel Torre JFL comprovando o registro acima; - Cópia registrada no RTD do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças - Torre JFL;	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os créditos e direitos do Patrimônio Separado; (ii) Fiança prestada nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; (iii) Cessão Fiduciária sobre os direitos creditórios emergentes de indenizações ou prêmios devidos no âmbito da apólice do Seguro Pagamento, com objetivo de garantir o pagamento da integralidade dos valores devidos à Devedora nos termos dos Contratos SCP, o qual foi constituído por meio da Apólice de Seguro nº 1007607000016 renovado e válido até 04/05/2021, com endosso à Securitizadora e objeto do 1º Aditamento ao Contrato de AF de Quotas SCP; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas sobre a participação da Devedora na SCP, constituída por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas Sociais em Garantia e Outras Avenças e do 1º Aditamento ao Instrumento Particular de Constituição de SCP; (v) Alienação Fiduciária de Ações de emissão da Devedora na qualidade de futura proprietária da Torre JFL, constituída por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças; (vi) Alienação Fiduciária de Imóvel à ser constituída sobre a Torre JFL; e (vii) Cessão Fiduciária à ser constituída sobre os direitos creditórios emergentes de eventual excussão da alienação fiduciária das Unidades Corporativas da Torre JFL. As Garantias dos itens (ii) a (vii) acima são compartilhadas entre os CRI da 293ª e 294ª Séries da 1ª Emissão da Emissora.	

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 309	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 29/08/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Escritura de Debêntures, devidamente registrada na JUCESP; - Cópia da Escritura de Debêntures e do seu 1º Aditamento, devidamente registrados na JUCESP; e - Cópia da Ata de Reunião do Conselho de Administração da Tecnisa, realizada em 25 de Agosto de 2020, devidamente registrada publicada no DOESP e jornal Folha de São Paulo.	

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

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 313	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 86.847.961,92	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 12/05/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 7,07% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: ?Cópia do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão de Créditos, devidamente registrado; ?Cópia da Auditoria Jurídica realizadas nos Créditos Imobiliários, com a finalidade de verificação e confirmação da constituição da garantia nos imóveis; ?Celebração do 2° Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 01/09/2021; e ?Celebração do 2° Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT realizada em 01
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; e (ii) Fundo de Reserva;

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 314	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 86.847.961,92	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 12/05/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 34,47% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: ?Cópia do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão de Créditos, devidamente registrado; ?Cópia da Auditoria Jurídica realizadas nos Créditos Imobiliários, com a finalidade de verificação e confirmação da constituição da garantia nos imóveis; ?Celebração do 2° Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 01/09/2021; e ?Celebração do 2° Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT realizada em 01	
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: o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Windsor, registrado no RTD SP; o Cópia do 2º Aditamentos à Escritura de Debêntures, devidamente registrados na JUCESP; o Cessão Fiduciária de Sobejo, devidamente assinada e registrada; o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrado, bem como cópia das matrículas dos imóveis em garantia constando o registro; o Cópia das Demonstrações Financeiras Consolidadas e Auditada, referentes aos exercícios do 1º, 2º e 3º trimestres de 2021, devidamente acompanhadas do relatório de apuração dos Índices Financeiros, contendo memória de cálculo elaborada pela Tecnisa compreendendo todas as rubricas necessárias para obtenção dos índices financeiros pela Debenturista. o Registro e vinculação da CCI ao CRI tendo em vista a correção da Escritura de Emissão de CCI -> CCI favor informar tão logo possível; o Cópia da Due Diligence; o No que se refere a AGT de 14/12/2020 aguardamos (i) cópia dos documentos de representação dos titulares de CRI, da Devedora e da Securitizadora para fins de verificação e arquivamento junto aos documentos da emissão. o Verificação da Razão de Garantia e do Fundo de Reserva ref. a 2021 e janeiro, fevereiro e março de 2022 o Apuração do Fundo de Despesas referente aos meses de fevereiro e março de 2022;	
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: o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Windsor, registrado no RTD SP; o Cópia do 2º Aditamentos à Escritura de Debêntures, devidamente registrados na JUCESP; o Cessão Fiduciária de Sobejo, devidamente assinada e registrada; o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrado, bem como cópia das matrículas dos imóveis em garantia constando o registro; o Cópia das Demonstrações Financeiras Consolidadas e Auditada, referentes aos exercícios do 1º, 2º e 3º trimestres de 2021, devidamente acompanhadas do relatório de apuração dos Índices Financeiros, contendo memória de cálculo elaborada pela Tecnisa compreendendo todas as rubricas necessárias para obtenção dos índices financeiros pela Debenturista. o Registro e vinculação da CCI ao CRI tendo em vista a correção da Escritura de Emissão de CCI -> CCI favor informar tão logo possível; o Cópia da Due Diligence; o No que se refere a AGT de 14/12/2020 aguardamos (i) cópia dos documentos de representação dos titulares de CRI, da Devedora e da Securitizadora para fins de verificação e arquivamento junto aos documentos da emissão. o Verificação da Razão de Garantia e do Fundo de Reserva ref. a 2021 e janeiro, fevereiro e março de 2022 o Apuração do Fundo de Despesas referente aos meses de fevereiro e março de 2022;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii)Alienação Fiduciária de Quotas Windsor; (iv) Cessão Fiduciária de Sobejo; e (v) Fundo de Reserva	

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

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 334	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000

Data de Vencimento: 26/10/2022
Taxa de Juros: 8% a.a. na base 360.
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) Cessão Fiduciária

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 343	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 55.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 55000
Data de Vencimento: 11/12/2024	
Taxa de Juros: CDI + 4,2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: o Demonstrações Financeiras Auditadas, bem como o relatório de apuração dos Índices Financeiros, contendo memória de cálculo elaborado pela Emissora (Tecnisa) compreendendo todas as rubricas necessárias, referente aos 1º, 2º e 3ª trimestres de 2021; o Relatório Semestral de Destinação de Recursos nos moldes do Anexo IV da Escritura de Debêntures, acompanhado dos documentos societários atualizados das SPEs, dos cronogramas físico-financeiro e dos relatórios de medição de obras, referente ao período de janeiro a Dezembro de 2021, haja vista que recebemos apenas o relatório de verificação até novembro de 2021 que contém despesas a serem retiradas como os custos referentes ao pagamento de IPTU e de registro de imóveis; o Declaração Anual assinada pelos representantes legais da Tecnisa atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura; (ii) a não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado; (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da empresa; (iv) que os bens e os ativos relevantes necessários à atividade da Tecnisa ou das SPEs estão devidamente segurados; (v) a veracidade e ausência de vícios do relatório de apuração dos Índices Financeiros; e (vi) a inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias, da Tecnisa perante a True e a OT, nos termos da Escritura, referente ao ano de 2020; o Cópia da Escritura de Emissão de Debêntures e do 1º e 2º Aditamentos à Escritura de Debêntures, devidamente registrados na JUCESP; o Fundo de Despesas referentes aos meses de dezembro de 2021 e janeiro, fevereiro e março de 2022; e o Cópia da Ata de Reunião do Conselho de Administração da Tecnisa, realizada em 03 de dezembro de 2020, publicada no Jornal Folha de São Paulo.	

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

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: ?Demonstrações Financeiras Auditadas, bem como o relatório de apuração dos Índices Financeiros, contendo memória de cálculo elaborado pela Emissora (Tecnisa) compreendendo todas as rubricas necessárias, referente aos 1º, 2º e 3º trimestres de 2021 e a verificação pela True de tais índices; ?Relatório Semestral de Destinação de Recursos nos moldes do Anexo IV da Escritura de Debêntures, acompanhado dos documentos societários atualizados das SPEs, dos cronogramas físico-financeiro e dos relatórios de medição de obras, referente aos 1º e 2º semestres de 2021; ?Declaração Anual assinada pelos representantes legais da Tecnisa atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura; (ii) a não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado; (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da empresa; (iv) que os bens e os ativos relevantes necessários à atividade da Tecnisa ou das SPEs estão devidamente segurados; (v) a veracidade e ausência de vícios do relatório de apuração dos Índices Financeiros; e (vi) a inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias, da Tecnisa perante a True e a OT, nos termos da Escritura, referente ao ano de 2020; ?Cópia do 3º Aditamento à Escritura de Debêntures, devidamente registrados na JUCESP; ?Cópia física e autenticada do Livro de Registro de Debêntures Nominativas, devidamente anotado com as condições da oferta; e ?Fundo de Despesas referentes aos meses de dezembro de 2021, janeiro, fevereiro e março de 2022.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 349	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 31/01/2041	
Taxa de Juros: IGP-M + 10% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: ?Apuração do Fundo de Despesas - Janeiro/2022 (eventual recomposição pois constava no relatório de gestão o valor de R$ 15.670,96), e Março/2022; ?Relatório de Gestão - Março/2022; ?Confirmação da Conclusão das Obras; ?Cópia do Contrato de Cessão registrado no RTD da Cidade de Amparo/SP.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 354	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 54.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 54000
Data de Vencimento: 24/01/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 6,2% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: ?Apólice de Seguro constando o Endosso a True Securitizadora renovada em dezembro de 2021; ?Verificação do Índice de Cobertura Semestral, devendo ser no mínimo 1,0/100% (um inteiro ou cem por cento) referente as apurações realizadas em fevereiro de 2022; ?Confirmação de Quitação da 3º Parcela da NP, no valor de R$ 7.406.295,68 (a ser ajustada pelo CDI). Após a confirmação da quitação da NP, a Fração Ideal Nancy (15%), deverá ser constituída na operação por meio de Aditamento a Alienação Fiduciária de Imóvel para inclusão da Fração Ideal mencionada. Sendo certo que após a constituição da Fração ideal Nancy, será automaticamente extinta a garantia Fidejussória, independente de autorização do Titulares de CRI; ?Cópia da matrícula 112.042 constando o registro da garantia em favor da True; ?Cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas da Emissora Derry, bem com Declaração de Conformidade, nos moldes da Escritura de Debêntures, referente ao ano de 2021; ?Cópia do livro de registro de ações da Derry constando o gravame das ações em favor da True; ?Fundo de Liquidez referente ao mês de março de 2022; ?Fundo de Despesas referente ao mês de março de 2022; ?Relatório de Gestão referente ao mês de março de 2022; ?Aditamento Anual de Cessão Fiduciária previsto para ser celebrado em janeiro de 2022; ?Confirmação de eventual desembolso à devedora no valor de R$ 21.172,40, pois havendo tal desembolso deverá ocorrer aditamento à escritura de emissão de debêntures para fins de destinação imobiliária específica;	

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 365	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 50.056.560,00	**Quantidade de ativos:** 50
Data de Vencimento: 15/03/2023	
Taxa de Juros: CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: ?Relatório de Gestão referente ao mês de março de 2022; ?Apuração do Fundo de Despesas referente aos meses de janeiro, fevereiro e março de 2022;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 44.667.125,40	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 21/11/2024	
Taxa de Juros: IPCA + 7,69% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 33	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 275.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 275
Data de Vencimento: 26/09/2026	
Taxa de Juros: TR + 9,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 304	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 24.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 24500
Data de Vencimento: 15/08/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) a Alienação Fiduciária de Equipamentos; e (iv) a Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI	
Série: 305	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 35.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 35500
Data de Vencimento: 15/08/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) a Alienação Fiduciária de Equipamentos; e (iv) a Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

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 atualizadas: Verificação do Fundo de Juros e seu enquadramento, referente ao mês de março de 2022; Fundo de Despesas referente ao mês de março de 2022; Verificação do Fundo de IPTU e Condomínio, referente ao mês de março de 2022; Verificação da razão mínima de garantia (180%), referente ao mês de março de 2022; Relatório Semestral de Destinação de Recursos nos moldes do Anexo VII da Escritura de Debêntures, referente ao último semestre civil, acompanhado do cronograma físico-financeiro e do relatório de obras elaborado pelo técnico responsável pelas obras dos imóveis, referente aos 1º e 2º semestres de 2021; Relatório de Gestão - Março de 2022; Relatório de Espelhamento, referente ao controle do recebimento dos Direitos Creditórios, referente aos meses de junho a dezembro de 2021 e janeiro e fevereiro de 2022; Relatório Semestral de Destinação de Recursos nos moldes do Anexo VII da Escritura de Debêntures, referente ao último semestre civil, acompanhado do cronograma físico-financeiro e do relatório de obras elaborado pelo técnico responsável pelas obras dos imóveis, referente aos 1º e 2º semestres de 2021; Validação dos valores e informações apresentadas pela Devedora e pelas Sociedades Proprietárias no Anexo III à Escritura de Debêntures, por meio do Laudo de Avaliação Inicial de abril de 2021 e validade pela True Securitizadora. Sendo certo que, caso o Laudo de Avaliação Inicial aponte uma diferença a menor, superior a 5% (cinco) por cento dos valores totais informados, a Securitizadora deverá submeter a postura a ser adotada à deliberação da assembleia de titulares dos CRI; Cópia do Laudo de Avaliação Inicial de abril de 2021. Cópias de 100% das Matrículas Britannia I e II constando os registros dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis; Relatório Mensal contendo as informações de (i) a relação das unidade comercializadas com base nos Contratos de Venda celebrados no último mês, (ii) a relação dos Contratos de Venda resolvidos ou distratados no último mês, (iii) o valor dos Tributos e Comissões de Venda relativos as unidades comercializadas no último mês (esta informação deve ser apresentada de forma individualizada para cada uma das unidades comercializadas); e (iii) uma relação consolidada dos Contratos de Venda e respectivos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) no momento da emissão de cada relatório, referente aos meses de maio a dezembro de 2021, janeiro, fevereiro e março de 2022; Cópia da Escritura de Debêntures, devidamente registrada na JUCEA; Comprovação da quitação dos Financiamentos Liverpool (R$ 13.402.205,18) e Britannia (R$ 21.590.521,33); Cópia do Aditamento Semestral da Cessão Fiduciária para atualizar a relação dos Contratos de Venda e respectivos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) a Cessão Fiduciária; e (v) os Fundos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

Série: 348	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 48.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 15/10/2025	
Taxa de Juros: CDI + 7,72% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: Verificação do Fundo de Juros e seu enquadramento, referente ao mês de março de 2022; Fundo de Despesas referente ao mês de março de 2022; Verificação do Fundo de IPTU e Condomínio, referente ao mês de março de 2022; Verificação da razão mínima de garantia (180%), referente ao mês de março de 2022; Relatório Semestral de Destinação de Recursos nos moldes do Anexo VII da Escritura de Debêntures, referente ao último semestre civil, acompanhado do cronograma físico-financeiro e do relatório de obras elaborado pelo técnico responsável pelas obras dos imóveis, referente aos 1º e 2º semestres de 2021; Relatório de Gestão - Março de 2022; Relatório de Espelhamento, referente ao controle do recebimento dos Direitos Creditórios, referente aos meses de junho a dezembro de 2021 e janeiro e fevereiro de 2022; Relatório Semestral de Destinação de Recursos nos moldes do Anexo VII da Escritura de Debêntures, referente ao último semestre civil, acompanhado do cronograma físico-financeiro e do relatório de obras elaborado pelo técnico responsável pelas obras dos imóveis, referente aos 1º e 2º semestres de 2021; Validação dos valores e informações apresentadas pela Devedora e pelas Sociedades Proprietárias no Anexo III à Escritura de Debêntures, por meio do Laudo de Avaliação Inicial de abril de 2021 e validade pela True Securitizadora. Sendo certo que, caso o Laudo de Avaliação Inicial aponte uma diferença a menor, superior a 5% (cinco) por cento dos valores totais informados, a Securitizadora deverá submeter a postura a ser adotada à deliberação da assembleia de titulares dos CRI; Cópia do Laudo de Avaliação Inicial de abril de 2021. Cópias de 100% das Matrículas Britannia I e II constando os registros dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis; Relatório Mensal contendo as informações de (i) a relação das unidade comercializadas com base nos Contratos de Venda celebrados no último mês, (ii) a relação dos Contratos de Venda resolvidos ou distratados no último mês, (iii) o valor dos Tributos e Comissões de Venda relativos as unidades comercializadas no último mês (esta informação deve ser apresentada de forma individualizada para cada uma das unidades comercializadas); e (iii) uma relação consolidada dos Contratos de Venda e respectivos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) no momento da emissão de cada relatório, referente aos meses de maio a dezembro de 2021, janeiro, fevereiro e março de 2022; Cópia da Escritura de Debêntures, devidamente registrada na JUCEA; Comprovação da quitação dos Financiamentos Liverpool (R$ 13.402.205,18) e Britannia (R$ 21.590.521,33); Cópia do Aditamento Semestral da Cessão Fiduciária para atualizar a relação dos Contratos de Venda e respectivos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) a Cessão Fiduciária; e (v) os Fundos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 371	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 4,8444% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: o Declaração do Diretor Financeiro atestando o cumprimento das disposições constantes na Escritura de Debêntures referente aos 1º, 2º e 3º trimestres de 2021; o Relatório Semestral de Destinação de Recursos, na forma do Anexo IV à Escritura de Emissão de Debêntures contendo os valores e percentuais destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis aplicado no respectivo período. Acompanhado do cronograma físico financeiro de avanço de obras, bem como os relatórios de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis da obra da Devedora e/ou empresa especializada contratada para este fim, bem como os atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário referentes aos gastos incorridos no desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário Elegível, referente ao 1º e 2º semestres de 2021; o Cópia da Escritura de Debêntures e do	

1º Aditamento a Escritura de Debêntures, devidamente registrada na JUCEMG; o Relatório Mensal de Gestão referente aos meses de fevereiro e março de 2022; o Fundo de Despesas referente aos meses de fevereiro e março de 2022; o Cópia da publicação da RCA realizada em 24.03.2021 pela Devedora (Direcional), devidamente publicada no Jornal "Hoje em Dia" e no DOEMG; ?Relatório de rating anual (devido em 24.03).

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Atualizadas: - Cópia da Ata da RCA realizada em 23.02.2021 publicadas no Jornal "O Estadão" e no DOESP; - Relatório de Gestão referente ao mês de março de 2022; e - Apuração do Fundo de Despesas referente aos meses de janeiro, fevereiro e março de 2022.	

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

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

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 391	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 71.770.140,00	**Quantidade de ativos:** 72000
Data de Vencimento: 10/05/2023	
Taxa de Juros: CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

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

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; e (iii) a Alienação Fiduciária de Equipamentos.	

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

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 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: (i) foram contratados, no âmbito de cada Contrato de Compra e Venda com Alienação Fiduciária, seguro contra riscos decorrentes de morte e invalidez permanente ("MIP") e danos físicos do imóvel ("DFI") dos respectivos Devedores e eventuais co-devedores; e (ii) foi constituída cada Alienação Fiduciária de Imóveis.

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: (i) foram contratados, no âmbito de cada Contrato de Compra e Venda com Alienação Fiduciária, seguro contra riscos decorrentes de morte e invalidez permanente ("MIP") e danos físicos do imóvel ("DFI") dos respectivos Devedores e eventuais co-devedores; e (ii) foi constituída cada Alienação Fiduciária de Imóveis.	

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: (i) foram contratados, no âmbito de cada Contrato de Compra e Venda com Alienação Fiduciária, seguro contra riscos decorrentes de morte e invalidez permanente ("MIP") e danos físicos do imóvel ("DFI") dos respectivos Devedores e eventuais co-devedores; e (ii) foi constituída cada Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 417	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 1.000,00	**Quantidade de ativos:** 1000
Data de Vencimento: 24/07/2053	
Taxa de Juros: .	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) foram contratados, no âmbito de cada Contrato de Compra e Venda com Alienação Fiduciária, seguro contra riscos decorrentes de morte e invalidez permanente ("MIP") e danos físicos do imóvel ("DFI") dos respectivos Devedores e eventuais co-devedores; e (ii) foi constituída cada Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 418	**Emissão:** 418
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000

Data de Vencimento: 21/07/2025
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Fiança, a Cessão Fiduciária e o Seguro de Garantia Financeira.

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

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

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

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 427	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 29/07/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Foram constituídas as seguintes garantias para a Emissão: (i) Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos (Ecopark); (ii) Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos	

(Imperial V.I); (iii) Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos (Novo Oriente); (iv) Fundos de Despesa e Liquidez; e (v) Aval Paulo Cesar Malvezi e Bruno Maccagnan Malvezi.

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

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: 439	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 15/08/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% 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: 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança dos Fiadores da Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) alienação fiduciária dos Imóveis por meio do Contrato de Alienação Fiduciária; (iii) a cessão fiduciária de direitos creditórios oriundos das vendas dos imóveis objeto dos empreendimentos desenvolvidos pelas Cedentes por meio do Contrato de Cessão Fiduciaria; e (iv) o Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 447	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 655.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 655000
Data de Vencimento: 15/03/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 5,93% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Fundo de Despesas e (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 454	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 160.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 160000
Data de Vencimento: 15/09/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienações Fiduciárias de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 455	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 15/09/2025	

Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienações Fiduciárias de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 456	**Emissão:** 456
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 15/10/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: 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 e (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado	

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

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI	
Série: 462	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 185.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 185000
Data de Vencimento: 16/11/2028	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 473	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 367.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 367500
Data de Vencimento: 22/11/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis e (ii) Alienação Fiduciária de Superfície.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 479	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 69.880.000,00	**Quantidade de ativos:** 69880
Data de Vencimento: 15/12/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis e (ii) Alienação Fiduciária de Superfície.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 480	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 23/02/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7,95% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 486	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 105.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 105000
Data de Vencimento: 22/11/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis e (ii) Cessão Fiduciária.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 493	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 21/03/2034	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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

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

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

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 + 2,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Seguro Garantia Financeira.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 600.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 600000
Data de Vencimento: 15/10/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - (ii) Verificação por parte da Securitizadora, no âmbito da CPR-F como Credora, do Valor de Participação atualizado que deverá ser igual ou superior a 1,2 vezes o somatório dos valores devidos no âmbito da CPR-Financeira, nos termos previstos da Cessão Fiduciária na cláusula 3.5.	
Garantias: Os Créditos do Agronegócio gozarão das seguintes garantias: (i) Aval; e (ii) Cessão Fiduciária das Obrigações Garantidas.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 11
Volume na Data de Emissão: R$ 400.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 400000
Data de Vencimento: 28/06/2023	
Taxa de Juros: CDI + 3,95% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Cópia das autorizações dos credores das hipotecas de 1º Grau, em relação aos imóveis I e II, e em 1º grau, 2º Grau e 3º Grau em relação ao Imóvel III. Acompanhada da certidão de matrícula atualizada dos imóveis hipotecados. (Matrículas 12757, 12758 e 12759)	
Garantias: Com exceção do Regime Fiduciário, os CRA não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Os Direitos Creditórios do Agronegócio contam com o Aval e a Hipoteca, observada a Condição Suspensiva prevista na CPR Financeira da operação.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 16
Volume na Data de Emissão: R$ 480.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 480000
Data de Vencimento: 15/10/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 6,9849% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Relatório de Rating referente ao período de Dezembro de 2021 ao Fevereiro de 2022; e - Relatório de Gestão referente ao mês de fevereiro de 2022.	
Garantias: Os Créditos do Agronegócio gozaram da seguinte garantia: (i) Aval.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 18
Volume na Data de Emissão: R$ 218.414.000,00	**Quantidade de ativos:** 218414
Data de Vencimento: 15/02/2028	

Taxa de Juros: IPCA + 6,3104% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 15	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 150.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 150000
Data de Vencimento: 16/09/2022	
Taxa de Juros: CDI + 2,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia das Demonstrações Financeiras completas da Devedora, acompanhadas de parecer de auditores independentes e memória de cálculo em documento apartado, referente ao ano de 2021; e - Relatório de Gestão referente ao mês de fevereiro de 2022.	
Garantias: Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 16	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 23/05/2022	
Taxa de Juros: CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não será constituída nenhuma garantia específica, real ou pessoal, sobre os CRA em favor de seus titulares, que gozam indiretamente das garantias constituídas no âmbito da CPR-F e Direitos Creditórios do Agronegócio, qual seja o Aval prestado pelos Avalistas Leandro Pinto da Silva e Manoel. Carlos Alves da Cunha.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 23	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 350.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 350000
Data de Vencimento: 21/01/2025	
Taxa de Juros: 102% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência Não Pecuniária: - Relatório de Gestão referente ao mês de fevereiro de 2022.	

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO XIV

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA DEVEDORA E DA FIADORA
CONSOLIDADAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS SOCIAIS ENCERRADOS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021, 2020 E 20199

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Exitus Holding S.A. e Controladas

Demonstrações Financeiras
Individuais e Consolidadas
Referentes ao Exercício Findo
em 31 de Dezembro de 2019 e
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

Deloitte Touche Tohmatsu
Rua Vicente Linhares, 521 - 11º andar
60135-270 – Fortaleza - CE
Brasil

Tel.: + 55 (85) 3264-7050
Fax: + 55 (85) 3264-7055
www.deloitte.com.br

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos Acionistas e Administradores da
Exitus Holding S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Exitus Holding S.A. e controladas ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Exitus Holding S.A. e controladas em 31 de dezembro de 2019, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e a suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Reapresentação dos valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018

Os valores correspondentes relativos aos balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2018 e 1º de janeiro de 2018 e as demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, apresentados para fins de comparação, estão sendo reapresentados em decorrência dos assuntos descritos na nota explicativa nº 3.1. . Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas comparativas

Os valores correspondentes às demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017, apresentadas para fins de comparação, não foram examinados por nós nem por outro auditor independente.

A Deloitte refere-se a uma ou mais entidades da Deloitte Touche Tohmatsu Limited, uma sociedade privada, de responsabilidade limitada, estabelecida no Reino Unido ("DTTL"), sua rede de firmas-membro, e entidades a ela relacionadas. A DTTL e cada uma de suas firmas-membro são entidades legalmente separadas e independentes. A DTTL (também chamada "Deloitte Global") não presta serviços a clientes. Consulte www.deloitte.com/about para obter uma descrição mais detalhada da DTTL e suas firmas-membro.

A Deloitte oferece serviços de auditoria, consultoria, assessoria financeira, gestão de riscos e consultoria tributária para clientes públicos e privados dos mais diversos setores. A Deloitte atende a quatro de cada cinco organizações listadas pela Fortune Global 500®, por meio de uma rede globalmente conectada de firmas-membro em mais de 150 países, trazendo capacidades de classe global, visões e serviços de alta qualidade para abordar os mais complexos desafios de negócios dos clientes. Para saber mais sobre como os cerca de 286.200 profissionais da Deloitte impactam positivamente nossos clientes, conecte-se a nós pelo Facebook, LinkedIn e Twitter.

© 2020. Para mais informações, contate a Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

Responsabilidades da Administração pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando e divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela Administração da Companhia e de suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e de suas controladas.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.

© 2020. Para mais informações, contate a Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e de suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do Grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela direção, pela supervisão e pelo desempenho da auditoria do Grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com a Administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fortaleza, 15 de maio de 2020



DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes
CRC nº 2 SP 011609/O-8 “F” CE



Alessandro Costa Ramos
Contador
CRC nº 1 SP 198853/O-3

© 2020. Para mais informações, contate a Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

EXITUS HOLDING S.A.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019, 2018 e 2017
(Em milhares de reais - R$)

	Nota	Controladora			Consolidado		
ATIVOS	explicativa	31/12/2019	31/12/2018 (Reapresentado)	31/12/2017 Não auditado	31/12/2019	31/12/2018 (Reapresentado)	31/12/2017 Não auditado
CIRCULANTES							
Caixa e equivalentes de caixa	4	-	-	-	398.263	262.678	162.512
Contas a receber	6	-	-	-	818.887	825.617	636.657
Estoques	7	-	-	-	1.497.411	1.403.459	1.129.953
Tributos a recuperar	8	-	-	-	52.579	37.297	19.064
Dividendos a receber		432	433	-	-	-	-
Outros ativos		-	-	-	14.496	12.683	4.068
Total dos ativos circulantes		432	433	-	2.781.636	2.541.734	1.952.254
NÃO CIRCULANTES							
Aplicações financeiras	5	-	-	-	14.608	21.183	20.820
Partes relacionadas	17	-	-	-	74.651	68.495	6.031
Tributos a recuperar	8	-	-	-	26.477	27.633	22.199
Tributos diferidos	22	-	-	-	-	8.946	7.259
Outros ativos		-	-	-	818	7.829	6.908
Depósitos judiciais	18	-	-	-	11.912	9.993	4.011
Ativos de direito de uso	10	-	-	-	391.809	-	-
Investimentos	11	1.888.565	1.540.708	1.208.796	-	-	-
Imobilizado	9	-	-	-	820.776	704.825	643.641
Total dos ativos não circulantes		1.888.565	1.540.708	1.208.796	1.341.051	848.904	710.869
TOTAL DOS ATIVOS		1.888.997	1.541.141	1.208.796	4.122.687	3.390.638	2.663.123

	Nota	Controladora			Consolidado	
PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	explicativa	31/12/2019	31/12/2018 (Reapresentado)	31/12/2017 Não auditado	31/12/2019	31/12/2018 (Reapresentado)
CIRCULANTES						
Fornecedores	12	-	-	-	551.275	700.481
Empréstimos e financiamentos	13	-	-	-	159.759	183.830
Debêntures	14	-	-	-	30.503	37.264
Obrigações trabalhistas	15	-	-	-	127.104	105.529
Obrigações tributárias	16	-	-	-	60.067	51.120
Tributos parcelados	18	-	-	-	1.269	636
Passivos de arrendamento	17	-	-	-	64.392	-
Outros passivos		-	-	-	17.158	22.377
Total dos passivos circulantes		-	-	-	1.011.527	1.101.237
NÃO CIRCULANTES						
Empréstimos e financiamentos	13	-	-	-	236.345	277.671
Debêntures	14	-	-	-	473.606	293.723
Tributos parcelados	18	-	-	-	4.614	3.187
Provisão para riscos trabalhistas e cíveis	20	-	-	-	15.088	2.922
Passivos de arrendamento	17	-	-	-	325.858	-
Outros passivos		-	-	-	-	-
Partes relacionadas	19	-	-	-	106.364	111.479
Total dos passivos não circulantes		-	-	-	1.161.875	688.982
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	21					
Capital social		911.201	911.201	911.201	911.201	911.201
AFAC - Adiantamento para futuro aumento de capital		44.056	33.800	-	44.056	33.800
Reserva legal		47.634	30.755	15.827	47.634	30.754
Reserva de incentivos fiscais		-	-	-	-	-
Reserva para retenção de lucros		886.106	565.385	281.768	886.106	565.385
Patrimônio líquido atribuído à participação dos acionistas controladores		1.888.997	1.541.141	1.208.796	1.888.997	1.541.140
Patrimônio líquido atribuído à participação dos acionistas não controladores		-	-	-	60.288	59.279
Total do patrimônio líquido		1.888.997	1.541.141	1.208.796	1.949.285	1.600.419
TOTAL DOS PASSIVOS E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		1.888.997	1.541.141	1.208.796	4.122.687	3.390.638

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EXITUS HOLDING S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto o lucro básico e diluído por ação - em reais - R$)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2019	31/12/2018 (Reapresentado)	31/12/2019	31/12/2018 (Reapresentado)
RECEITA LÍQUIDA DE VENDAS	23	-	-	8.058.161	6.882.185
Custo dos serviços prestados e mercadorias vendidas	24	-	-	(5.968.672)	(5.063.754)
LUCRO BRUTO		-	-	2.089.489	1.818.431
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS					
Despesas administrativas e gerais	24	-	-	(1.586.297)	(1.371.026)
Com vendas	24	-	-	(19.229)	(21.169)
Resultado de equivalência patrimonial	11	337.601	298.545	-	-
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas		-	-	(15.448)	(2.684)
Total		337.601	298.545	(1.620.974)	(1.394.879)
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		337.601	298.545	468.515	423.552
RESULTADO FINANCEIRO	25				
Receitas financeiras		-	-	71.603	21.524
Despesas financeiras		-	-	(190.248)	(146.461)
Total		-	-	(118.645)	(124.937)
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		337.601	298.545	349.870	298.615
Imposto de renda e contribuição social - corrente	22	-	-	(3.229)	(1.643)
Imposto de renda e contribuição social - diferido	22	-	-	(8.946)	1.687
Total		-	-	(12.175)	44
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		337.601	298.545	337.695	298.659
Lucro líquido atribuído aos acionistas não controladores		-	-	94	114
Lucro líquido atribuído aos acionistas controladores		337.601	298.545	337.601	298.545
Média ponderada das ações no exercício (em milhares)		911.201	911.201		
Lucro básico e diluído por ação no exercício - em R$	28	0,37	0,33		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EXITUS HOLDING S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 e 2018
(Em milhares de reais - R$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
		(Reapresentado)		(Reapresentado)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	337.601	298.545	337.695	298.659
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO	337.601	298.545	337.695	298.659
Resultado abrangente total atribuído a:				
Cotistas controladores			337.601	298.545
Cotistas não controladores			94	114
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO			337.695	298.659

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EXITUS HOLDING S.A.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 e 2018
(Em milhares de reais - R$)

	Nota explicativa	Capital social	Adiantamento para futuro aumento de capital	Reserva legal	Reserva para retenção de lucros		Patrimônio líquido atribuído a participação dos controladores	Participação dos acionistas não controladores	Patrimônio líquido consolidado
					Reserva fiscal	Lucros acumulados			
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 (ORIGINALMENTE APRESENTADOS)		911.201	-	15.827	300.710	-	1.227.738	122	1.227.860
Ajustes identificados em eliminação do lucro nos estoques	3.1	-	-		(18.942)	-	(18.942)	-	(18.942)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 (REAPRESENTADOS)		911.201	-	15.827	281.768	-	1.208.796	122	1.208.918
Lucro líquido do exercício:									
Originalmente apresentado		-	-	-	-	308.890	308.890	114	309.004
Ajustes identificados em eliminação do lucro nos estoques	3.1	-	-	-	-	(10.345)	(10.345)	-	(10.345)
Lucro líquido do exercício (reapresentado)		-	-	-	-	298.545	298.545	114	298.659
Adiantamento para futuro aumento de capital	21	-	33.800	-	-	-	33.800	58.355	92.155
Participação de não controladores		-	-	-	-	-	-	688	688
Destinações:									
Complemento de reserva legal		-	-	14.927	-	(14.927)	-	-	-
Transferência para reserva incentivo fiscal	21	-	-	-	283.617	(283.617)	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018		911.201	33.800	30.754	565.385	-	1.541.141	59.279	1.600.419
Adiantamento para futuro aumento de capital	21	-	10.255	-	-	-	10.255	-	10.255
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	337.601	337.601	94	337.695
Participação de não controladores		-	-	-	-	-	-	916	916
Destinações:									
Complemento de reserva legal	21	-	-	16.880	-	(16.880)	-	-	-
Transferência para reserva de retenção de lucros	21	-	-	-	320.721	(320.721)	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019		911.201	44.055	47.634	886.106	-	1.888.997	60.289	1.949.285

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EXITUS HOLDING S.A.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018
(Em milhares de reais - R$)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2019	31/12/2018 (Reapresentado)	31/12/2019	31/12/2018 (Reapresentado)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS					
Lucro líquido do exercício		337.601	298.545	337.695	298.659
Ajuste para reconciliação do lucro líquido do exercício com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:					
Depreciação	9, 10 e 24	-	-	146.085	80.184
Rendimentos de aplicação financeira	25	-	-	(3.557)	(1.592)
Atualização passivos de arrendamento	17	-	-	19.966	-
Provisão para obsolescência e quebras	7	-	-	3.228	-
(Provisão) reversão para crédito de liquidação duvidosa	6	-	-	(860)	4.960
Juros sobre empréstimos, financiamento e debêntures provisionados	13 e 14	-	-	56.871	56.572
Impostos diferidos	20	-	-	8.946	(1.687)
Baixa de imobilizado	9	-	-	109	11.883
Provisão para riscos trabalhistas e cíveis		-	-	12.166	-
Resultado de equivalência patrimonial	11	(337.601)	(298.545)	-	-
Aumento (redução) nos ativos operacionais:					
Clientes		-	-	7.590	(192.093)
Estoques		-	-	(97.180)	(270.318)
Tributos a recuperar		-	-	(14.126)	(23.023)
Depósitos judiciais		-	-	(1.919)	(5.982)
Outros ativos		-	-	5.198	(9.397)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:					
Fornecedores		-	-	(149.206)	103.321
Obrigações trabalhistas e tributárias		-	-	32.582	21.232
Outros passivos		-	-	(5.219)	12.748
Impostos pagos		-	-	-	-
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais		-	-	358.369	85.467
Juros pagos	13, 14 e 17	-	-	(82.741)	(31.822)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais		-	-	275.628	53.645
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO					
Aquisição de imobilizado	9	-	-	(200.908)	(144.176)
Aplicação em títulos e valores mobiliários		-	-	10.132	1.229
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento		-	-	(190.776)	(142.947)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO					
Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures	13 e 14	-	-	361.486	413.070
Partes relacionadas		-	-	(11.271)	(33.619)
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	-	11.172	58.355
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	13 e 14	-	-	(247.857)	(249.738)
Pagamento passivo de arrendamento		-	-	(62.797)	-
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento		-	-	50.733	188.068
AUMENTO (REDUÇÃO) EM CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		-	-	135.585	98.766
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4	-	-	262.678	162.512
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	4	-	-	398.263	261.278
AUMENTO (REDUÇÃO) EM CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		-	-	135.585	98.766

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Exitus Holdings S.A. ("Companhia e suas controladas" ou "Exitus") é uma holding cuja atividade preponderante é a participação societária no capital de outras, que foi constituída em 13 de junho de 2016, com sede na cidade de São Luis, estado do Maranhão. O principal investimento da controladora é a participação acionária no Armazém Mateus S.A. e Mateus Supermercados S.A. que atuam no segmento de atacado e varejo, eletro, e mix, e indústria através da controlada Indústria de Pães e Massas Mateus Ltda.

	Participação do capital total	
Investidas	2019	2018
Controladas		
Armazém Mateus S.A. (a)	99,99%	99,99%
Mateus Supermercados S.A. (b)	99,99%	99,99%
Indústria de Pães e Massas Mateus (c)	98,00%	98,00%
Indústrias Blanco Ltda. (d)	99,99%	-
Braslub Distribuidora Ltda. (e)	99,99%	-

(a) Armazém Mateus S.A. ("Armazém"), sociedade por ações de capital fechado que foi constituída em 26 de abril de 1989, com sede na Cidade de São Luis, estado do Maranhão, que explora atividade de comércio atacadista de mercadorias em geral na região Norte e Nordeste do país.

(b) Mateus Supermercados S.A. ("Supermercado"), sociedade por ações de capital fechado que foi constituída em 18 de agosto de 2000, com sede na Cidade de São Luis, estado do Maranhão, que explora atividade de comércio varejista de mercadorias em geral na região Norte e Nordeste do país através de sua cadeia de supermercados.

(c) Indústria de Pães e Massas Mateus Ltda. ("Indústria de Pães") é uma sociedade responsabilidade limitada, que foi constituída em 19 de junho de 2007, com sede na Cidade de São Luis, estado do Maranhão, que explora atividade de fabricação e comércio atacadista de biscoitos, bolachas, bolos, pães e massas alimentícias e cujas operações são majoritariamente dentro da própria Companhia.

(d) Indústrias Blanco Ltda. ("Indústria Blanco") é uma sociedade limitada, que foi constituída em 19 de junho de 2019, com sede na cidade de São Luís, estado do Maranhão, explora a atividade de fabricação de açúcar bruto e outros adoçantes naturais, refino e envasamento de açúcar, cujas operações são majoritariamente dentro da referida companhia.

(e) Braslub Distribuidora Ltda. ("Braslub") é uma sociedade limitada, que foi constituída em 19 de setembro de 2016, com a denominação social de Mega Distribuidora, com sede na cidade de Davinópolis, no estado do Maranhão, explora a atividade de comércio atacadista de lubrificantes, sua operação teve início no primeiro semestre de 2019.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS E BASE DE ELABORAÇÃO

Declaração de conformidade e base de preparação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil. As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, os pronunciamentos, as orientações e as interpretações técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC e aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC.

Em conformidade com o OCPC 07 - Evidenciação na Divulgação dos Relatórios Contábil-Financeiros de Proposito Geral, a Administração declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, e somente elas, estão evidenciadas e correspondem às práticas utilizadas na sua gestão.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão divulgadas na nota explicativa nº 3.

Conforme facultado pela Resolução nº 1.162/09, emitida pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, a Companhia decidiu não apresentar a demonstração do valor adicionado.

Base de consolidação e investimentos em controladas

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas. O controle é obtido quando a Companhia tem o poder de controlar as políticas financeiras e operacionais e de indicar ou destituir a maioria dos membros da diretoria ou Conselho de Administração de uma entidade para auferir benefícios de suas atividades.

A Administração do Grupo, baseada nos estatutos e acordo de acionista, controla as companhias relacionadas na nota explicativa nº 1 e, portanto, realiza a consolidação integral dessas companhias.

A participação dos acionistas não controladores, sobre as empresas consolidadas é destacada nas demonstrações do resultado consolidado e das mutações do patrimônio líquido.

Nas demonstrações financeiras individuais da Companhia, o resultado das controladas é reconhecido através do método de equivalência patrimonial.

Entre os principais ajustes de consolidação estão as seguintes eliminações:

- Saldos das contas de ativos e passivos, bem como dos valores de receitas e despesas entre as empresas controladora, controladas ou entre controladas, de forma que as demonstrações financeiras consolidadas representem saldos de contas a receber e a pagar efetivamente com terceiros.

- Participações no capital e lucro líquido (prejuízo) do exercício das companhias controladas.

O exercício social das controladas incluídas na consolidação é coincidente com o da Companhia. Todos os saldos e transações entre as companhias controladas foram eliminados integralmente nas demonstrações financeiras consolidadas. As transações entre a Companhia e as empresas controladas são realizadas em condições estabelecidas entre as partes.

Os resultados das controladas adquiridas ou alienadas durante o exercício estão incluídos nas demonstrações consolidadas do resultado a partir da data da efetiva aquisição até a data da efetiva alienação, conforme aplicável.

3. SUMÁRIO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

O resumo das principais políticas contábeis adotadas pela Companhia e suas controladas é como segue:

a) Conversão de moeda estrangeira

(i) Moeda funcional e de apresentação

Os itens incluídos nas demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual elas atuam (“moeda funcional”). As demonstrações financeiras estão apresentadas em reais (R$), que é a moeda funcional e de apresentação da Companhia e de suas controladas.

(ii) Transações e saldos

As operações com moedas estrangeiras são convertidas para a moeda funcional, utilizando as taxas de câmbio vigentes nas datas das transações ou da avaliação na qual os itens são remensurados. Os ganhos e as perdas cambiais resultantes da liquidação dessas transações e da conversão pelas taxas de câmbio do fim do exercício, referentes a ativos e passivos monetários em moedas estrangeiras, são reconhecidos no resultado corrente.

b) Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos no balanço patrimonial quando a Companhia for parte das disposições contratuais dos instrumentos.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros são acrescidos ao ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, no reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

<u>Ativos financeiros</u>

Todas as compras ou vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas e baixadas na data da negociação. As compras ou vendas regulares correspondem a compras ou vendas de ativos financeiros que requerem a entrega de ativos dentro do prazo estabelecido por meio de norma ou prática de mercado.

Todos os ativos financeiros reconhecidos são subsequentemente mensurados na sua totalidade ao custo amortizado ou ao valor justo, dependendo da classificação dos ativos financeiros.

Classificação de ativos financeiros

Os instrumentos da dívida que atendem às condições a seguir são subsequentemente mensurados ao custo amortizado:

- O ativo financeiro é mantido em um modelo de negócios cujo objetivo é manter ativos financeiros a fim de coletar fluxos de caixa contratuais.
- Os termos contratuais do ativo financeiro geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros incidentes sobre o valor do principal em aberto.

Os instrumentos da dívida que atendem às condições a seguir são subsequentemente mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes:

- O ativo financeiro é mantido em um modelo de negócios cujo objetivo é atingido ao coletar fluxos de caixa contratuais e vender os ativos financeiros.
- Os termos contratuais do ativo financeiro geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros incidentes sobre o valor do principal em aberto.

Em geral, todos os outros ativos financeiros são subsequentemente mensurados ao valor justo por meio do resultado.

Apesar do disposto acima, a Companhia pode fazer a opção/designação irrevogável a seguir no reconhecimento inicial de um ativo financeiro:

- A Companhia pode optar irrevogavelmente por apresentar variações subsequentes no valor justo de um investimento em instrumentos patrimoniais em outros resultados abrangentes se determinados critérios forem cumpridos (ver item (ii) abaixo).
- A Companhia pode designar irrevogavelmente um investimento em instrumentos da dívida que atenda aos critérios de custo amortizado ou ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes como mensurado ao valor justo por meio do resultado se ao fazer isso a Companhia eliminar ou reduzir significativamente um descasamento contábil.

(i) Custo amortizado e método da taxa de juros efetiva

O método da taxa de juros efetiva é utilizado para calcular o custo amortizado de um instrumento da dívida e alocar sua receita de juros ao longo do período correspondente.

Para ativos financeiros, exceto por ativos financeiros sujeitos à redução ao valor recuperável adquiridos ou originados (isto é, ativos sujeitos à redução ao valor recuperável no reconhecimento inicial), a taxa de juros efetiva é a taxa que desconta exatamente os recebimentos de caixa futuros estimados (incluindo todos os honorários e pontos pagos ou recebidos que sejam parte integrante da taxa de juros efetiva, os custos da transação e outros prêmios ou deduções), excluindo perdas de crédito esperadas, durante a vida estimada do instrumento da dívida ou, quando apropriado, durante um período menor, para o valor contábil bruto do instrumento da dívida na data do reconhecimento inicial. Para ativos financeiros sujeitos à redução ao valor recuperável adquiridos ou originados, uma taxa de juros efetiva ajustada ao crédito é calculada descontando os fluxos de caixa futuros estimados, incluindo as perdas de crédito esperadas, para o custo amortizado do instrumento da dívida na data do reconhecimento inicial.

O custo amortizado de um ativo financeiro corresponde ao valor com base no qual o ativo financeiro é mensurado na data do reconhecimento inicial, deduzido da amortização do valor do principal, acrescido da amortização acumulada usando o método da taxa de juros efetiva de qualquer diferença entre o valor inicial e o valor no vencimento, ajustado para qualquer provisão para perdas. O valor contábil bruto de um ativo financeiro corresponde ao custo amortizado de um ativo financeiro antes do ajuste para qualquer provisão para perdas.

A receita de juros é reconhecida usando o método da taxa de juros efetiva para instrumentos da dívida mensurados subsequentemente ao custo amortizado. Para ativos financeiros, exceto por ativos financeiros sujeitos à redução ao valor recuperável adquiridos ou originados, a receita de juros é calculada aplicando a taxa de juros efetiva ao valor contábil bruto do ativo financeiro, exceto por ativos financeiros que subsequentemente se tornam ativos financeiros sujeitos à redução ao valor recuperável (vide abaixo). Para ativos financeiros subsequentemente sujeitos à redução ao valor recuperável, a Companhia reconhece a receita de juros aplicando a taxa de juros efetiva ao custo amortizado do ativo financeiro. Se, em períodos de relatório subsequentes, o risco de crédito do instrumento financeiro sujeito à redução ao valor recuperável melhorar de modo que o ativo financeiro não esteja mais sujeito à redução ao valor recuperável, a receita de juros é reconhecida aplicando a taxa de juros efetiva ao valor contábil bruto do ativo financeiro.

Para ativos financeiros sujeitos à redução ao valor recuperável adquiridos ou originados, a Companhia reconhece a receita de juros aplicando a taxa de juros efetiva ajustada com base no crédito ao custo amortizado do ativo financeiro após o reconhecimento inicial. O cálculo não reverte a base bruta mesmo que o risco de crédito do ativo financeiro melhore subsequentemente de modo que o ativo financeiro não esteja mais sujeito à redução ao valor recuperável.

A receita de juros é reconhecida no resultado e incluído na rubrica “Resultado financeiro” (nota explicativa nº 22).

(ii) Instrumentos patrimoniais designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes

No reconhecimento inicial, a Companhia pode fazer a opção irrevogável (instrumento a instrumento) de designar investimentos em instrumentos patrimoniais ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes. A designação ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes não é permitida se o investimento em instrumentos patrimoniais for mantido para negociação ou se for uma contraprestação contingente reconhecida por um comprador em uma combinação de negócios.

Um ativo financeiro é mantido para negociação se:

- For adquirido principalmente para ser vendido a curto prazo.
- No reconhecimento inicial for parte de uma carteira de instrumentos financeiros identificados que o Grupo administra em conjunto e tem um padrão real recente de obtenção de lucros a curto prazo.
- For um derivativo (exceto por derivativo que seja um contrato de garantia financeira ou um instrumento de “hedge” designado e efetivo).

Os investimentos em instrumentos patrimoniais ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes são inicialmente mensurados ao valor justo acrescidos dos custos da transação. Subsequentemente, eles são mensurados ao valor justo com os ganhos e as perdas decorrentes de variações no valor justo reconhecidos em outros resultados abrangentes e acumulados na reserva de reavaliação de investimentos. Os ganhos ou perdas acumuladas não serão reclassificados para o resultado na alienação dos investimentos em instrumentos patrimoniais; pelo contrário, eles serão transferidos para lucros acumulados.

Os dividendos sobre esses investimentos em instrumentos patrimoniais são reconhecidos no resultado de acordo com a IFRS 9 (CPC 48), a menos que os dividendos claramente representem uma recuperação de parte do custo do investimento. Os dividendos são incluídos na conta “Receitas financeiras” no resultado.

(iii) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros que não atendem aos critérios de mensurados ao custo amortizado (ver item (i) acima) são mensurados ao valor justo por meio do resultado. Os instrumentos da dívida que não atendem aos critérios de mensurados ao custo amortizado (vide item (i) acima) são classificados ao valor justo por meio do resultado.

Os instrumentos da dívida que não atendem aos critérios de mensurados ao custo amortizado ou aos critérios de mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (vide itens (i) e (ii) acima) são classificados ao valor justo por meio do resultado.

Passivos financeiros e patrimônio líquido

Classificação como dívida ou patrimônio líquido

Os instrumentos da dívida e patrimoniais são classificados como passivos financeiros ou como patrimônio líquido de acordo com a substância dos acordos contratuais e as definições de passivo financeiro e instrumento patrimonial.

Instrumentos patrimoniais

Um instrumento patrimonial é qualquer contrato que evidencie uma participação residual no ativo de uma entidade após a dedução de todos os seus passivos. Instrumentos patrimoniais emitidos pela Companhia são reconhecidos quando os recursos são recebidos, líquidos dos custos diretos de emissão.

A recompra dos próprios instrumentos patrimoniais da Companhia é reconhecida e deduzida diretamente no patrimônio líquido. Nenhum ganho ou perda é reconhecido no resultado resultante da compra, venda, emissão ou cancelamento dos próprios instrumentos patrimoniais da Companhia.

Passivos financeiros

Todos os passivos financeiros são subsequentemente mensurados ao custo amortizado pelo método da taxa de juros efetiva ou ao valor justo por meio do resultado.

Porém, os passivos financeiros resultantes quando a transferência de um ativo financeiro não se qualifica para baixa ou quando a abordagem de envolvimento contínuo é aplicável, e os contratos de garantia financeira emitidos pela Companhia, são mensurados de acordo com as políticas contábeis específicas descritas a seguir.

Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Passivos financeiros são classificados ao valor justo por meio do resultado quando o passivo financeiro for (i) uma contraprestação contingente de um comprador em uma combinação de negócios, (ii) mantido para negociação, ou (iii) designado ao valor justo por meio do resultado.

Um passivo financeiro é classificado como mantido para negociação se:

- For adquirido, principalmente, para fins de recompra no curto prazo.
- No reconhecimento inicial for parte de uma carteira de instrumentos financeiros identificados que a Companhia administra em conjunto e tem um padrão real recente de obtenção de lucros a curto prazo.

O passivo financeiro, exceto pelo passivo financeiro mantido para negociação ou contraprestação contingente de um comprador em uma combinação de negócios, pode ser designado ao valor justo por meio do resultado mediante reconhecimento inicial se:

- Essa designação eliminar ou reduzir significativamente uma inconsistência de mensuração ou reconhecimento que surgiria de outra forma; ou o passivo financeiro fizer parte de um grupo de ativos ou passivos financeiros, ou ambos, que seja administrado e cujo desempenho seja avaliado com base no seu valor justo, de acordo com a gestão de risco documentada ou a estratégia de investimento da Companhia, e as informações sobre esse grupo forem fornecidas internamente nessa base.
- O passivo financeiro fizer parte de um contrato contendo um ou mais derivativos embutidos, e o CPC 48 permitir que o contrato combinado como um todo seja designado ao valor justo por meio do resultado.

Passivos financeiros subsequentemente mensurados ao custo amortizado

Passivos financeiros que não sejam (i) contraprestação contingente de um comprador em uma combinação de negócios, (ii) mantidos para negociação, ou (iii) designados ao valor justo por meio do resultado, são subsequentemente mensurados ao custo amortizado pelo método da taxa de juros efetiva. O método da taxa de juros efetiva é um método para calcular o custo amortizado de um passivo financeiro, e para alocar as despesas de juros durante o período correspondente. A taxa de juros efetiva é a taxa que desconta exatamente os pagamentos de caixa futuros estimados (incluindo todas os honorários e pontos pagos ou recebidos que sejam parte integrante da taxa de juros efetiva, os custos de transação e outros prêmios ou deduções), durante a vida estimada do passivo financeiro ou (quando apropriado) durante um período menor, para o custo amortizado do passivo financeiro.

c) Caixa e equivalentes de caixa

Os saldos apresentados consistem em valores de liquidez imediata, com o propósito de honrar compromissos no curto prazo, rapidamente conversíveis em dinheiro, e sujeitos a risco insignificante de mudança de valor.

d) Aplicações financeiras

São representadas por investimentos temporários que serão mantidos até as suas datas de vencimento, com conversibilidade em caixa em mais de 90 dias da data da aplicação, e estão registrados pelos valores de custo acrescidos dos rendimentos auferidos até as datas das demonstrações financeiras, que não excedem o valor de mercado ou de realização.

e) Contas a receber

As contas a receber correspondem, em sua maior parte, a contas a receber de atividades de venda de suas controladas Armazém Mateus S/A e Mateus Supermercados S/A. provenientes da venda de atacado e varejo e recebíveis de cartões de crédito. Representam instrumentos financeiros ativos classificados como "custo amortizado". As contas a receber são inicialmente reconhecidas pelo valor da fatura e ajustadas a valor presente (quando aplicável), incluindo os respectivos impostos diretos sob os quais a Companhia é responsável. O montante de perdas estimadas com créditos de liquidação duvidosa é reconhecido, quando necessário, com base na estimativa da capacidade do devedor de pagar o valor devido e o prazo vencido do recebível. De acordo com o CPC 48 - Instrumentos Financeiros, o contas a receber vendido é desreconhecido quando a Companhia entrega o controle e transfere para o comprador substancialmente todos os riscos e benefícios associados.

f) Estoques

De acordo com o CPC 16 - Estoques são registrados ao custo médio e inclui todos os componentes do custo de compra dos bens vendidos e leva em consideração os descontos e os rendimentos comerciais negociados com os fornecedores. Os estoques são mensurados ao menor valor do custo médio e o valor realizável líquido. O valor realizável líquido corresponde ao preço de venda estimado no curso normal dos negócios, deduzido dos custos adicionais estimados necessários para a realização da venda. A Companhia ajusta regularmente a realização do valor de estoque devido a perdas e danos, bem como ajustes para correção da eliminação do lucro nos estoques da controlada Supermercado Mateus S/A., onde parte substancial das transações de compra de produtos do Supermercado são realizadas com sua parte relacionada Armazém Mateus S.A. As provisões para perdas de estoques são registradas com base em percentuais aplicados a mercadorias com baixo giro de estoque e nas perdas médias de estoque.

g) Imobilizado

O imobilizado é registrado ao custo de aquisição ou construção, acrescido, quando aplicável, de juros capitalizados durante o período de construção, para os casos de ativos qualificáveis, líquido de depreciação acumulada e de provisão para redução ao valor recuperável de ativos para os bens paralisados e sem expectativa de reutilização ou realização. A depreciação é computada pelo método linear, com base na vida útil estimada de cada bem, conforme as taxas demonstradas na nota explicativa nº 9. A vida útil estimada e o método de depreciação são revisados no fim de cada exercício e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente. O saldo do imobilizado inclui todos os gastos alocáveis aos bens durante a sua fase de construção e/ ou a fase de testes pré-operacionais dos bens.

Itens do imobilizado são baixados quando da sua alienação ou quando não há expectativa de benefícios econômicos futuros derivados do seu uso ou alienação. Os eventuais ganhos ou perdas resultantes da baixa dos ativos são incluídos no resultado do exercício.

Reparos e manutenções são apropriados ao resultado durante o exercício em que são incorridos. O custo das principais reformas é acrescido ao valor contábil do ativo quando os benefícios econômicos futuros ultrapassam o padrão de desempenho inicialmente estimado para o ativo. As reformas são depreciadas ao longo da vida útil restante do ativo relacionado.

h) Arrendamentos

Direito de uso em arrendamento

A Companhia reconhece os ativos de direito de uso na data de início do arrendamento (ou seja, na data em que o ativo subjacente está disponível para uso). Os ativos de direito de uso são mensurados ao custo, deduzidos de qualquer depreciação acumulada e perdas por redução ao valor recuperável, e ajustados por qualquer nova remensuração dos passivos de arrendamento. O custo dos ativos de direito de uso inclui o valor dos passivos de arrendamento reconhecidos, custos diretos iniciais incorridos e pagamentos de arrendamentos realizados até a data de início. Os ativos de direito de uso são depreciados linearmente, pelo menor período entre o prazo do arrendamento e a vida útil estimada dos ativos.

Arrendamentos a pagar

Na data de início do arrendamento, a Companhia reconhece os passivos de arrendamento mensurados pelo valor presente dos pagamentos do arrendamento a serem realizados durante o prazo do arrendamento. Os pagamentos variáveis de arrendamento que não dependem de um índice ou taxa são reconhecidos como despesas no período em que ocorre o evento ou condição que gera esses pagamentos.

Ao calcular o valor presente dos pagamentos do arrendamento, a Companhia usa tanto na mensuração inicial quanto na remensuração taxas nominais observáveis.

Arrendamentos de curto prazo e de ativos de baixo valor

A Companhia aplica a isenção de reconhecimento de arrendamento de curto prazo a seus arrendamentos de curto prazo (ou seja, arrendamentos cujo prazo de arrendamento seja igual ou inferior a 12 meses a partir da data de início e que não contenham opção de compra). Também aplica a concessão de isenção de reconhecimento de ativos de baixo valor a arrendamentos de equipamentos de escritório considerados de baixo valor. Os pagamentos de arrendamento de curto prazo e de arrendamentos de ativos de baixo valor são reconhecidos como despesa pelo método linear ao longo do prazo do arrendamento.

i) Avaliação do valor recuperável dos ativos

A Companhia analisa anualmente se existem evidências de que o valor contábil de um ativo não será recuperado (redução ao valor recuperável dos ativos). Caso estas evidências estejam presentes, estima-se o valor recuperável do ativo. O valor recuperável de um ativo é o maior valor entre (a) seu valor justo menos custos que seriam incorridos para vendê-lo; (b) seu valor de uso. O valor de uso é equivalente aos fluxos de caixa descontados (antes dos impostos) derivados do uso contínuo do ativo. Quando o valor residual contábil do ativo exceder seu valor recuperável, reconhece-se a redução (provisão) do saldo contábil deste ativo (“impairment”). Para fins de avaliação do valor recuperável, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existam fluxos de caixa identificáveis separadamente - Unidades Geradoras de Caixa - UGCs.

Em conformidade com o CPC 01 - redução ao valor recuperável de ativos ("impairment") os ativos intangíveis com vida útil definida e os bens do imobilizado são testados para redução ao valor recuperável sempre que eventos ou mudanças no ambiente de mercado indicarem que o valor recuperável de um ativo individual e/ou uma unidade geradora de caixa (UGC) puder ser menor que seu valor contábil. Os ativos individuais ou grupos de ativos são testados para o valor recuperável, comparando seu valor contábil com seu valor recuperável, definido como o mais alto de seu valor justo menos os custos de alienação e seu valor em uso. Valor em uso é o valor presente dos fluxos de caixa futuros esperados para serem derivados do ativo. Se o valor recuperável for menor que o valor contábil, uma perda por "impairment" é reconhecida. As perdas por redução ao valor recuperável em bens do imobilizado, fundos de investimentos e ativos intangíveis (exceto o ágio) poderão ser revertidas em períodos futuros, desde que o valor contábil aumentado do ativo atribuível à reversão não exceda o valor contábil que teria sido determinado, líquido de depreciação ou amortização, caso não houvesse perda de valor recuperável reconhecida para os ativos nos anos anteriores. Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, não foi identificado "impairment" para ativos não financeiros.

j) Provisões

Provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente (legal ou não formalizada) em consequência de um evento passado, é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita. Quando a Companhia espera que o valor de uma provisão seja reembolsado, no todo ou em parte, por exemplo por força de um contrato de seguro, o reembolso é reconhecido como um valor separado, mas apenas quando o reembolso for praticamente certo.

k) Empréstimos, financiamentos e debêntures

Os empréstimos, financiamentos e debêntures são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação, é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

Os financiamentos são classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

Os custos de obtenção da dívida que são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável, que é um ativo que, necessariamente, demanda um período de tempo substancial para ficar pronto para seu uso ou venda pretendidos, são capitalizados como parte do custo do ativo quando for provável que eles irão resultar em benefícios econômicos futuros para a entidade e que tais custos possam ser mensurados com confiança. Demais custos dos financiamentos são reconhecidos como despesa no período em que são incorridos.

l) Reconhecimento de receita

A receita é mensurada pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber em troca de bens ou serviços, excluindo impostos sobre vendas e líquidos de quaisquer benefícios concedidos a clientes (devoluções e descontos comerciais). A Companhia reconhece a receita quando: (i) os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade dos bens forem transferidos para o comprador, (ii) for provável que benefícios econômicos financeiros fluirão para a Companhia, (iii) os custos associados e a possível devolução de mercadorias puderem ser estimados de maneira confiável, (iv) não haja envolvimento contínuo com os bens vendidos, e (v) o valor da receita possa ser mensurado de maneira confiável. A constituição e recomposição do ajuste a valor presente é registrada na rubrica de contas a receber e tem a contrapartida a rubrica de receita operacional líquida. A receita é mensurada líquida de devoluções e descontos comerciais.

m) Subvenções governamentais

As subvenções governamentais não são reconhecidas até que exista segurança razoável de que a Companhia irá atender às condições relacionadas e que as subvenções serão recebidas, essas subvenções são reconhecidas sistematicamente na rubrica “receita operacional líquida” durante os exercícios nos quais a Companhia reconhece como despesa os correspondentes custos que as subvenções pretendem compensar. Ao realizar a transferência do resultado do exercício para o Patrimônio Líquido, os valores são direcionados conforme sua natureza, Subvenção para Investimento ou Subvenção de método de custeio, cujo valor consta agregado ao resultado do exercício.

n) Custo das mercadorias vendidas

O custo das mercadorias vendidas compreende o custo das aquisições líquido dos descontos e bonificações recebidos de fornecedores, variações nos estoques e custos de logística. A Companhia apropria ao resultado do exercício as bonificações recebidas de fornecedores na medida em que o estoque que deu origem a bonificação se realiza.

o) Tributação sobre a renda

Tributos correntes

A provisão para tributos sobre a renda está baseada no lucro tributável do exercício. O lucro tributável difere do lucro apresentado na demonstração do resultado, porque exclui receitas ou despesas tributáveis ou dedutíveis em outros exercícios, além de excluir itens não tributáveis ou não dedutíveis de forma permanente. A provisão para imposto sobre a renda é calculada pela Companhia com base nas alíquotas vigentes da seguinte forma:

- Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ): à alíquota de 15%, acrescida da alíquota de 10% para o montante de lucro tributável que exceder o valor de R$240.

- Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL): à alíquota de 9%.

A despesa de imposto de renda e contribuição social correntes é calculada com base nas leis e nos normativos tributários promulgados na data de encerramento do exercício, de acordo com os regulamentos tributários brasileiros.

A Administração avalia periodicamente as posições assumidas na declaração de renda com respeito a situações em que a regulamentação tributária aplicável está sujeita à interpretação que possa ser eventualmente divergente e constitui provisões, quando adequado, com base nos valores que espera pagar ao Fisco.

Impostos diferidos

O imposto sobre a renda diferido (imposto diferido) é reconhecido sobre as diferenças temporárias no final de cada exercício entre os saldos de ativos e passivos reconhecidos nas demonstrações contábeis e as bases fiscais correspondentes usadas na apuração do lucro tributável, incluindo saldo de prejuízos fiscais, quando aplicável. Os impostos diferidos passivos são geralmente reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias tributáveis e os impostos diferidos ativos são reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias dedutíveis, apenas quando for provável que a Companhia apresentará lucro tributável futuro em montante suficiente para que estas diferenças temporárias dedutíveis possam ser utilizadas.

A recuperação do saldo dos impostos diferidos ativos é revisada no final de cada exercício e, quando não for mais provável que lucros tributáveis futuros estarão disponíveis para permitir a recuperação de todo o ativo, ou parte dele, o saldo do ativo é ajustado pelo montante que se espera que seja recuperado.

Impostos diferidos ativos e passivos são mensurados pelas alíquotas aplicáveis no período no qual se espera que o passivo seja liquidado ou o ativo seja realizado, com base nas alíquotas previstas na legislação tributária vigente no final de cada exercício, ou quando uma nova legislação tiver sido substancialmente aprovada. A mensuração dos impostos diferidos ativos e passivos reflete as consequências fiscais que resultariam da forma na qual a Companhia espera, no final de cada exercício, recuperar ou liquidar o valor contábil desses ativos e passivos.

Os impostos diferidos ativos e passivos são compensados apenas quando há o direito legal de compensar o ativo fiscal corrente com o passivo fiscal corrente e quando eles estão relacionados aos impostos administrados pela mesma autoridade fiscal e a Companhia pretende liquidar o valor líquido dos seus ativos e passivos fiscais correntes.

p) Distribuição de lucros

Quando aplicável, a proposta de distribuição de dividendos e juros sobre o capital próprio, efetuados pela Administração da Companhia que estiver dentro da parcela equivalente ao dividendo mínimo obrigatório é registrada como passivo na rubrica “Dividendos a pagar”, por ser considerada como uma obrigação legal prevista no estatuto social da Companhia, entretanto, nos casos aplicáveis, a parcela dos dividendos e juros sobre capital próprio superior ao dividendo mínimo obrigatório, declarada pela Administração após o período contábil a que se referem às demonstrações contábeis, mas antes da data de autorização para emissão das referidas demonstrações contábeis, é registrada na rubrica “Dividendos e juros sobre o capital próprio”, no patrimônio líquido, sendo seus efeitos divulgados em nota explicativa.

q) Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, as taxas de juros explícitas ou implícitas, tomando-se como base as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes às dos respectivos ativos e passivos. Subsequentemente, esses efeitos são realocados nas linhas de receita ou despesas financeiras, no resultado, através da utilização da taxa de desconto considerada e do método do custo amortizado.

r) Lucro básico e diluído por ação

A Companhia efetua o cálculo do lucro básico por ação utilizando o número médio ponderado de ações totais em circulação durante o período correspondente ao resultado conforme pronunciamento técnico CPC 41. A Companhia não possui fatores diluidores para mensuração do lucro diluído por ação, desta forma o lucro básico e diluído por ação são iguais.

s) Mudança nas práticas contábeis e divulgações:

Revisões e novas interpretações dos pronunciamentos contábeis

As novas normas a seguir, emitidas pelo IASB e recepcionadas pelo CFC, passaram a vigorar efetivamente a partir de 1º de janeiro de 2019. A Companhia as adotou conforme mencionado abaixo.

(i) CPC 06 (R2) / IFRS 16 - Operações de Arrendamento Mercantil

A norma tem como objetivo unificar o modelo de contabilização do arrendamento, exigindo dos arrendatários, reconhecer os passivos assumidos em contrapartida aos respectivos ativos correspondentes ao seu direito de uso para todos os contratos de arrendamento, a menos que apresente as seguintes características que estão no alcance da isenção da norma: (i) contrato com prazo inferior ou igual a doze meses; e (ii) possua valor imaterial, tenha como base valores variáveis ou prazo indeterminado.

A Administração avaliou os impactos em suas demonstrações financeiras, decorrentes da adoção inicial da norma, conforme nota explicativa nº 10.

(ii) IFRIC 23 - Incertezas no tratamento de impostos sobre a renda

Estabelece aspectos de reconhecimento e mensuração da norma IAS 12 quando existir incertezas sobre o tratamento do imposto de renda relacionados a impostos ativos ou passivos e correntes ou diferidos, baseados em lucros tributáveis, prejuízos fiscais, bases tributáveis, perdas fiscais não utilizadas, créditos fiscais não utilizados e alíquotas fiscais.

A Administração não identificou impacto relevante em suas demonstrações financeiras decorrentes da adoção inicial da norma.

(iii) IAS 19 - Alterações no plano em casos de redução ou liquidação

Esclarece aspectos de mensuração e reconhecimento no resultado de efeitos de reduções e liquidações em planos de benefícios a empregados

A Administração não identificou impacto relevante em suas demonstrações financeiras decorrentes da adoção inicial da norma.

Normas a entrar em vigor a partir de 2020

A adoção antecipada de normas, embora encorajada pelo IASB, não é permitida no Brasil pelo CPC. A seguinte norma foi revisada pelo IASB, mas não está em vigor para o exercício de 2019:

(i) Alterações ao CPC 15 (R1): Definição de negócios

Em outubro de 2018, o IASB emitiu alterações à definição de negócios em IFRS 3, sendo essas alterações refletidas na revisão 14 do CPC, alterando o CPC 15 (R1) para ajudar as entidades a determinar se um conjunto adquirido de atividades e ativos consistem ou não em um negócio. Elas esclarecem os requisitos mínimos para uma empresa, eliminam a avaliação sobre se os participantes no mercado são capazes de substituir qualquer elemento ausente, incluem orientações para ajudar entidades a avaliar se um processo adquirido é substantivo, delimitam melhor as definições de negócio e de produtos e introduzem um teste de concentração de valor justo opcional. Novos casos ilustrativos foram fornecidos juntamente com as alterações.

Como as alterações se aplicam prospectivamente a transações ou outros eventos que ocorram na data ou após a primeira aplicação, a Companhia e suas controladas não serão afetadas por essas alterações na data de transição.

(ii) IAS 1 e IAS 8 - Definição de materialidade

Esclarece aspectos de materialidade para o enquadramento da norma contábil onde este conceito é aplicável.

A Administração não espera impacto relevante em suas demonstrações financeiras decorrentes da adoção da norma.

3.1 Reapresentação das demonstrações financeiras

A Administração da Companhia decidiu reapresentar suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, anteriormente divulgadas para corrigir interpretações de anos anteriores. As correções realizadas foram:

a) Ajustes para correção da eliminação do lucro nos estoques da controlada Supermercado Mateus S/A., onde parte substancial das transações de compra de produtos do Supermercado são realizadas com sua parte relacionada Armazém Mateus S.A.;

b) Remensuração da reserva legal decorrente da reapresentação do lucro apurado no exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e reclassificação da reserva de incentivos fiscais antes da apuração do lucro para cálculo da reserva legal.

Em conformidade com o CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudanças de Estimativa e Retificação de Erro, para fins de comparabilidade das demonstrações financeiras, os efeitos das correções mencionadas acima foram refletidos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas do período anterior apresentado. Dessa forma, a Companhia está reapresentando o seu balanço para o período mais antigo com a data de 31 de dezembro de 2017.

Os efeitos dos ajustes realizados nos saldos em 31 de dezembro de 2018 e 2017 estão a seguir demonstrados:

	Controladora			Controladora		
	31 de dezembro de 2018			31 de dezembro de 2017		
	Original reportado	Ajustes	Saldo ajustado	Original reportado	Ajustes	Saldo ajustado
Balanço patrimonial				(Não Auditado)	(Não Auditado)	(Não Auditado)
Investimentos	1.569.996	(29.288)	1.540.708			
Total dos ativos não circulantes	1.569.996	(29.288)	1.540.708	1.227.738	(18.942)	1.208.796
Total dos ativos	1.570.428	(29.288)	1.541.140	1.227.738	(18.942)	1.208.796
Total do patrimônio líquido	1.570.428	(29.288)	1.541.140	1.227.738	(18.942)	1.208.796
Total dos passivos e patrimônio líquido	1.570.428	(29.288)	1.541.140	1.227.738	(18.942)	1.208.796

	Consolidado			Consolidado		
	31 de dezembro de 2018			31 de dezembro de 2017		
	Original reportado	Ajustes	Saldo ajustado	Original reportado	Ajustes	Saldo ajustado
Balanço patrimonial				(Não Auditado)	(Não Auditado)	(Não Auditado)
Estoques	1.432.747	(29.288)	1.403.459	1.148.895	(18.942)	1.129.953
Total dos ativos circulantes	2.571.021	(29.288)	2.541.733	1.971.196	(18.942)	1.952.254
Total dos ativos	3.419.925	(29.288)	3.390.637	2.682.063	(18.942)	2.663.123
Total do patrimônio líquido	1.629.707	(29.288)	1.600.419	1.227.064	(18.942)	1.208.918
Total dos passivos e patrimônio líquido	3.419.925	(29.288)	3.390.637	2.682.064	(18.942)	2.663.123

	Controladora		
	31 de dezembro de 2018		
	Original reportado	Ajustes	Saldo ajustado
Demonstração do resultado			
Resultado de equivalência patrimonial	308.890	(10.345)	298.545
Lucro operacional antes do resultado financeiro	308.890	(10.345)	298.545
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	308.890	(10.345)	298.545
Lucro líquido do exercício	308.890	(10.345)	298.545

	Consolidado		
	31 de dezembro de 2018		
	Original reportado	Ajustes	Saldo ajustado
Demonstração do resultado			
Custo das mercadorias vendidas	(5.053.409)	(10.345)	(5.063.754)
Lucro bruto	1.828.776	(10.345)	1.818.431
Lucro operacional antes do resultado financeiro	433.897	(10.345)	423.552
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	308.960	(10.345)	298.615
Lucro líquido do exercício	309.004	(10.345)	298.659

	Controladora		
	31 de dezembro de 2018		
	Original reportado	Ajustes	Saldo ajustado
Demonstração do resultado abrangente			
Lucro líquido do exercício	308.890	(10.345)	298.545
Resultado abrangente total do exercício	308.890	(10.345)	298.545

	Consolidado		
	31 de dezembro de 2018		
	Original reportado	Ajustes	Saldo ajustado
Demonstração do resultado abrangente			
Lucro líquido do exercício	309.004	(10.345)	298.659
Resultado abrangente total do exercício	309.004	(10.345)	298.659

	Controladora			Controladora		
	31 de dezembro de 2018			31 de dezembro de 2017		
	Original reportado	Ajustes	Saldo ajustado	Original Reportado	Ajustes	Saldo ajustado
Demonstração das mutações do patrimônio líquido				(Não Auditado)	(Não Auditado)	(Não Auditado)
Reservas legal	31.272	(518)	30.754	15.587	-	15.587
Reservas para retenção de lucros	594.155	(28.770)	565.385	300.710	(18.942)	281.768
Patrimônio líquido atribuído a participação dos controladores	1.570.428	(29.288)	1.541.141	1.227.738	(18.942)	1.208.918

	Consolidado			Consolidado		
	31 de dezembro de 2018			31 de dezembro de 2017		
	Original reportado	Ajustes	Saldo ajustado	Original reportado	Ajustes	Saldo ajustado
				(Não Auditado)	(Não Auditado)	(Não Auditado)
Demonstração das mutações do patrimônio líquido						
Patrimônio líquido consolidado	1.629.707	(29.288)	1.600.419	1.227.860	(18.942)	1.208.918

	Controladora		
	31 de dezembro de 2018		
	Original reportado	Ajustes	Saldo ajustado
Demonstração dos fluxos de caixa			
Lucro líquido do exercício	308.890	(10.345)	298.545
Resultado de equivalência patrimonial	(308.890)	10.345	(298.545)

	Consolidado		
	31 de dezembro de 2018		
	Original reportado	Ajustes	Saldo ajustado
Demonstração dos fluxos de caixa			
Lucro líquido do exercício	309.004	(10.345)	298.659
Estoques	(280.663)	10.345	(270.318)

Considerando que os efeitos dos ajustes mencionados acima afetaram apenas algumas linhas do balanço e da demonstração do resultado, a Administração da Companhia decidiu reapresentar os saldos de abertura, e divulgar apenas e tão somente, as notas explicativas que sofreram alterações decorrentes dessas correções acima mencionadas.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
Caixa	16.217	12.590
Bancos	269.893	216.905
Aplicações financeiras	112.153	33.183
Total	398.263	262.678

As aplicações financeiras são remuneradas a uma taxa média de 100% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, em CDB - Certificado de Depósito Bancário de curto prazo, de liquidez imediata e conversíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

5. APLICAÇÕES FINANCEIRAS - (NÃO CIRCULANTE)

	Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
Banco do Nordeste do Brasil S.A. reservas (*)	14.034	17.789
Bradesco S.A. previdência	-	477
Banco do Brasil S.A. capitalizações	-	28
Bradesco S.A. capitalizações	-	1.889
Banco do Nordeste do Brasil S.A. Capitalizações	574	776
Banco da Amazônia S/A Capitalizações	-	224
Total	14.608	21.183

(*) Refere-se ao depósito para garantia do pagamento do financiamento com o Banco do Nordeste do Brasil, mantido em aplicações financeiras de longo prazo. Durante todo o prazo do contrato, as Companhias devem manter em favor deste contas reservas, com recursos vinculados, no valor em uma conta reserva especial destinada a receber a totalidade dos recursos excedentes advindos da atividade operacional de acordo com a linha contratada.

Essas aplicações financeiras estão classificadas como ativo não circulante por estarem sujeitos a risco de mudança de valor se resgatados antes do prazo.

6. CONTAS A RECEBER - CONSOLIDADO

a) Composição dos saldos por tipo de operação

	Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
Títulos a receber	261.001	376.251
Cartão de crédito	580.763	471.383
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(22.877)	(22.017)
Total	818.887	825.617

Segue a movimentação da provisão para créditos de liquidação duvidosa:

Saldo em 31/12/2017	Adição	Saldo em 31/12/2018	Adição	Saldo em 31/12/2019
(17.057)	(4.960)	(22.017)	(860)	(22.877)

A Companhia e suas controladas sempre mensuram a perda estimada em créditos de liquidação duvidosa de contas a receber de clientes em um valor equivalente a Perdas de crédito esperadas - PCE. As perdas de crédito esperadas sobre as contas a receber de clientes são estimadas usando uma matriz de provisão com base na experiência de inadimplência passada do devedor e em uma análise da posição financeira atual do devedor, ajustadas com base em fatores específicos aos devedores, condições econômicas gerais do setor no qual os devedores operam e uma avaliação do curso atual e projetado das condições na data de relatório

Em 31 de dezembro de 2019, não há contas a receber dado em garantia pela Companhia e suas controladas.

b) Composição de saldos por idade de vencimento

	31/12/2019	31/12/2018
A vencer	650.408	685.502
Contas a receber - vencidos:		
De 1 a 30 dias	144.271	89.936
De 31 a 60 dias	19.388	24.444
De 61 a 90 dias	6.394	10.088
De 91 a 180 dias	7.698	15.916
Acima de 180 dias	17.232	21.748
Total	845.392	847.634

7. ESTOQUES

	Consolidado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
		(Reapresentado)	(Não auditado Reapresentado)
Mercadorias para revenda	1.483.342	1.372.157	1.115.592
Provisão para obsolescência e quebras (a)	(4.671)	(1.443)	(1.443)
Adiantamento a fornecedores	18.740	32.745	15.804
Total	1.497.411	1.403.459	1.129.953

Movimentação da provisão para obsolescência e quebras:

Saldo em 31/12/2018	Adição	Saldo em 31/12/2019
(1.443)	(3.328)	(4.671)

(a) A natureza das operações do comércio atacadista implica em grande movimentação interna de mercadorias. Nestas movimentações ocorrem perdas inerentes ao processo, como perdas no transporte, perdas no manuseio incorreto, perdas na armazenagem, perdas por deterioração ou qualidade, perdas por vencimento do prazo de validade, perdas por acondicionamento, perdas por degustação de mercadorias e perdas por furto de mercadorias em centro de distribuição. A Companhia e suas controladas monitoram estas ocorrências através de departamento específico e toma as providências cabíveis para diminuição de sua ocorrência.

A Companhia e suas controladas apropriam ao resultado do exercício as bonificações recebidas de fornecedores na medida em que o estoque que deu origem a bonificação se realiza. As bonificações em estoque recebidas e não realizadas totalizam R$3.705 em 31 de dezembro de 2019 (R$8.946 em 31 de dezembro de 2018).

Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, não há estoques dados em garantia pela Companhia e suas controladas.

8. TRIBUTOS A RECUPERAR

	Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços - ICMS a compensar	4.465	4.523
Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços - ICMS a recuperar - CIAP (a)	23.738	21.359
Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ a recuperar	729	729
Imposto de renda sobre aplicação financeira	1.182	917
Contribuição Social sobre Lucro Líquido - CSLL a recuperar	262	262
Programa de Integração Social - PIS (a)	8.748	6.650
Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS	39.932	30.490
Outros	-	-
Total	79.056	64.930
Circulante	52.579	37.297
Não circulante	26.477	27.633
Total	79.056	64.930

(a) Refere-se substancialmente a créditos decorrente de aquisição de ativos imobilizados. A parcela não circulante é representada basicamente por créditos de impostos, cuja expectativa de realização é de longo prazo.

A Companhia tem avaliado periodicamente a evolução desses créditos acumulados de impostos e a provisão para perdas necessária, objetivando o seu aproveitamento.

9. IMOBILIZADO

	% - taxa média ponderada de deprec. a.a.	Saldo em 31/12/2017	Adições por aquisição de investimento	Adições	Baixas	Transferências	Saldo em 31/12/2018	Adições	Baixas	Transferências	Saldo em 31/12/2019
		Consolidado					Consolidado				Consolidado
Custo											
Terrenos	-	358	-	67	-	-	425	91	-	10.000	10.516
Edificações	-	25.300	-	-	-	-	25.300	-	-	-	25.300
Máquinas e equipamentos	-	204.798	9.295	27.543	(8.988)	15.989	248.637	7.644	(10)	69.948	326.219
Móveis e utensílios	-	70.671	1.646	5.813	-	1.708	79.838	5.093	-	12.157	97.088
Veículos	-	27.662	512	588	-	-	28.762	962	-	41	29.765
Equipamentos de informática	-	21.161	111	4.137	(362)	492	25.539	5.138	-	456	31.133
Imobilizações em andamento (a)	-	153.691	2.287	87.827	(2.533)	(18.995)	222.277	172.868	(99)	(92.602)	302.444
Edificações em imóveis de terceiros (b)	-	407.362	3.450	18.201	-	806	429.819	9.112	-	-	438.931
Total		911.003	17.301	144.176	(11.883)	-	1.060.597	200.908	(109)	-	1.261.396
Depreciação											
Edificações	4	(7.227)	-	(1.015)	-	-	(8.242)	(1.014)	-	-	(9.256)
Máquinas e equipamentos	10	(76.338)	(4.843)	(23.410)	-	-	(104.591)	(28.252)	-	-	(132.843)
Móveis e utensílios	10	(27.410)	(757)	(7.304)	-	-	(35.471)	(8.288)	-	-	(43.759)
Veículos	20	(13.543)	(406)	(5.177)	-	-	(19.126)	(5.292)	-	-	(24.418)
Equipamentos de informática	20	(13.001)	(99)	(3.041)	-	-	(16.141)	(4.241)	-	-	(20.382)
Edificações em imóveis de terceiros	10	(129.843)	(2.121)	(40.237)	-	-	(172.201)	(37.761)	-		(209.962)
Total		(267.362)	(8.226)	(80.184)	-	-	(355.772)	(84.848)	-	-	(440.620)
Saldo		643.641	9.075	63.992	(11.883)	-	704.825	116.060	(109)	-	820.776

(a) Referem-se a construções e expansões nos centros de distribuição e lojas, em conexão com o plano de crescimento esperado da Companhia e suas controladas.

(b) Referem-se a construções e expansões nos centros de distribuições alugados com a Tocantins Participações e Empreendimentos Ltda.

A depreciação é reconhecida com base na vida útil estimada de cada ativo, sendo esta revisada no encerramento de cada exercício com base em suas análises, a companhia e suas controladas não identificaram indicadores que pudessem modificar a vida útil ou reduzir o valor de realização de seus ativos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018

10. ATIVOS DE DIREITO DE USO

	Consolidado			
	31/12/2019			
	Custo	Amortização acumulada	Valor líquido	Taxa Depreciação (a)
Imóveis	453.046	(61.237)	391.809	8,85% a.a.
Total	453.046	(61.239)	391.809	

(a) A amortização do direito de uso em arrendamento se dá pelo tempo total de contrato de arrendamento firmado entre a Companhia e o arrendador (parte relacionada vide nota 19), pelo prazo de 15 anos.

A movimentação do direito de uso, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, foi a seguinte:

Saldo inicial - 31/12/2018	-
(+) Adoção inicial - terreno	453.046
(-) Depreciação do período	(61.239)
Saldo final - 31/12/2019	391.809

O montante reconhecido na adoção inicial R$453.046 não afeta as demonstrações de fluxo de caixa e a depreciação do direito de uso em arrendamento no montante de R$61.239 foi reconhecido como custo operacional nesse exercício. A taxa de desconto utilizada na mensuração inicial foi de 8,85%.

11. INVESTIMENTOS

	Controladora		
	2019	2018	2017
		(Reapresentado)	(Não auditado e reapresentado)
Participações em empresas controladas			
Indústria de Pães e Massas Mateus Ltda.	40.498	37.783	-
Indústria Blanco Ltda.	9.816	-	-
Armazém Mateus S.A.	1.790.653	1.457.773	1.154.689
Mateus Supermercados S.A.	47.598	45.152	54.107
Total	1.888.565	1.540.708	1.208.796

Resumo dos investimentos

	Participação		Patrimônio líquido		Capital Social		Lucro líquido		Lucro não realizado	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018 (Reapresentado)	2019	2018 (Reapresentado)
Participações em empresas controladas										
Indústria de Pães e Massas Mateus Ltda. (a)	98%	98%	41.324	38.555	50	50	2.770	4.066	-	-
Indústria Blanco Ltda. (b)	99,99%	-	9.823	-	50	-	(435)	-	-	-
Armazém Mateus S.A.	99,99%	99,99%	1.811.141	1.457.920	1.036.262	977.907	332.915	303.116	-	-
Mateus Supermercados S.A.	99,99%	99,99%	76.590	74.445	71.641	71.641	2.152	1.822	293	(10.345)

Movimentação

Controladora	Indústria de Pães e Massas Mateus Ltda.	Indústria Blanco Ltda.	Armazém Mateus S.A.	Mateus Supermercados S.A.	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2017 (Originalmente apresentados)	-	-	1.154.689	73.049	1.227.738
(-) Lucro não realizado nos estoques	-	-	-	(18.942)	(18.942)
Saldo em 31 de dezembro de 2017 (Reapresentado)	-	-	1.154.689	54.107	1.208.796
Resultado da equivalência patrimonial	3.983	-	303.084	1.822	308.890
(-) Lucro não realizado nos estoques	-	-	-	(10.345)	(10.345)
Dividendos recebidos	-	-	-	(432)	(432)
Aporte de capital	33.800	-	-	-	33.800
Saldo em 31 de dezembro de 2018 (Reapresentado)	37.783	-	1.457.773	45.153	1.540.709
Resultado da equivalência patrimonial	2.715	(440)	332.880	2.152	337.307
(-) Lucro não realizado nos estoques	-	-	-	293	293
Aporte de capital	-	10.256	-	-	10.256
Saldo em 31 de dezembro de 2019	40.498	9.816	1.790.653	47.598	1.888.565

(a) A Indústria de Pães passou a ser controlada pela Exitus em 24 de janeiro de 2018, através da cessão de direitos das ações que o acionista Ilson Mateus detinha na empresa Indústria de Pães e Massas Mateus Ltda., no montante de R$33.800, o qual reflete os valores de livros do patrimônio líquido nessa investida na data da transação, uma vez que a operação foi efetuada entre partes relacionadas pertencentes ao mesmo grupo econômico e sob controle comum.

(b) As Indústrias Blanco passou a ser controlada pela Exitus em 13 de junho de 2019 através de seu contrato de constituição de sociedade limitada onde a Exitus passa a ter 99,99% das ações e consequentemente seu controle.

12. FORNECEDORES

	Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
De produtos	524.331	589.985
De serviços	16.589	19.738
De imobilizado	9.985	10.290
De consumo	370	330
Fornecedores - cessão de crédito (*)	-	80.138
Total	551.275	700.481

(*) A Companhia e suas controladas possuem contratos firmados com bancos para estruturar com os seus principais fornecedores a operação denominada “cessão de crédito”. Nessas transações os fornecedores transferem o direito de recebimento dos títulos para os bancos que, por sua vez, passam a ser credores da operação. Essa forma de operação não altera significativamente preços e demais condições estabelecidas com os fornecedores da Companhia. O ajuste a valor presente e os encargos financeiros foram imateriais para serem registrados como despesas financeiras, uma vez que o prazo médio de vencimento das transações é de no máximo seis meses.

13. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS - CONSOLIDADO

	Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
“Leasing” (a)	46.394	35.375
Capital de giro (b)	127.835	111.947
Financiamento de Máquinas e Equipamentos - FINAME (c)	221.875	314.124
Empréstimos bancários	-	55
Total	396.104	461.501

	Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
Circulante	159.759	183.830
Não circulante	236.345	277.671
Total	396.104	461.501

(a) Os financiamentos para aberturas de novas unidades e reforma dos centros de distribuições atuais possuem juros anuais variando de 1,01% a 1,81% mais correção pela Taxa de Juros de Longo Prazo - TJLP, e como garantia os próprios bens financiados e duplicatas no valor R$1.358, além do aval dos sócios. O vencimento final é em 30 de novembro de 2023.

(b) Os empréstimos para capital de giro são realizados para evitar atrasos nos pagamentos e fazer fluxo de caixa frente às vendas efetuadas a prazo, principalmente nos setores de bazar e eletro com taxas de juros anuais variando de 7,06% a 19,13% + CDI, possuem como garantia o aval dos sócios. O vencimento final é em 12 de junho de 2026.

(c) Os financiamentos para aquisição de máquinas e equipamentos - FINAME possuem taxa de juros anuais variando de 3,0 a 3,5% e correção pela UR - TJLP com variações entre 5,0% na modalidade PSI - Programa BNDES de sustentação ao investimento, e como garantia os próprios bens financiados e duplicatas, além do aval dos sócios. O vencimento final é em 15 de janeiro de 2025.

A movimentação dos saldos circulante e não circulante de empréstimos e financiamentos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 é demonstrada a seguir:

Saldo em 31/12/2018	Adição por aquisição de investimento	Captação	Atualizações	Pagamentos		Saldo em 31/12/2019
				Principal	Juros	
461.501	-	131.486	28.329	(189.035)	(36.177)	396.104

Saldo em 31/12/2017	Adição por aquisição de investimento	Captação	Atualizações	Pagamentos		Saldo em 31/12/2018
				Principal	Juros	
359.814	2.953	213.070	39.149	(121.663)	(31.822)	461.501

Os vencimentos dos valores de longo prazo têm a seguinte composição:

	Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
2020	-	116.548
2021	82.305	52.213
2022	64.847	50.089
2023	37.338	28.777
2024	22.693	13.582
2025	15.810	16.462
A partir de 2026	13.352	-
Total	236.345	277.671

Cláusulas restritivas

De acordo com os contratos de empréstimos e financiamentos, a Companhia e suas controladas obrigam-se a cumprir as seguintes cláusulas restritivas ("covenants") sob pena de ter decretado o vencimento antecipado da dívida tais como manutenção de garantias, títulos protestados em nome da Companhia e suas controladas, encerramento de conta depósito no banco, solicitação de recuperação judicial, contratação de seguros obrigatórios, fianças, entre outros. Estas cláusulas são controladas e são atendidas conforme exigências contratuais. A Companhia e suas controladas não têm conhecimento de circunstâncias ou fatos que indiquem situação de desconformidade ou não cumprimento de cláusulas restritivas.

14. DEBÊNTURES

	Consolidado								
	2017	Captação	Amortização	Juros	2018	Captação	Juros	Amortização	2019
Série única (a)	137.248	-	(111.068)	9.078	35.258	-	3.246	(38.504)	-
Série única (b)	-	-	-	-	-	230.000	1.490	-	231.490
1ª Série (c)	63.087	-	(5.859)	5.043	62.271	-	5.013	(9.879)	57.405
2ª Série (c)	41.304	-	(11.148)	3.302	33.458	-	2.693	(5.307)	30.845
1ª Série (d)	-	160.000	-	-	160.000	-	12.880	(25.384)	147.496
2ª Série (d)	-	40.000	-	-	40.000	-	3.220	(6.346)	36.874
Total	241.639	200.000	(128.075)	17.423	330.987	230.000	28.542	(85.420)	504.109
Circulante	40.490				37.264				30.503
Não circulante	210.149				293.723				473.606
Total	241.639				330.987				504.109

(a) Em 20 de dezembro de 2014, o Mateus Supermercados emitiu a série única de debêntures simples, nominativas escriturais, não conversíveis em ações, no montante total de R$60.000 e R$100 por debênture, com vencimento em 20 de dezembro de 2021 e remuneradas pela variação da taxa de 100% DI, acrescida de 2,3% a.a. As debêntures estão dispensadas de registro de distribuição na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), de que trata o Artigo 19., "caput", da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, e alterações posteriores, nos termos do Artigo 6o da Instrução CVM nº 476/2009, por se tratar de oferta pública com esforços restritos de distribuição.

(b) Em 12 de novembro de 2019, o Mateus Supermercados emitiu a série única de debêntures simples, nominativas escriturais, não conversíveis em ações e nem permutáveis em ações de outras sociedades ou por outros valores mobiliários de qualquer natureza, no montante total de R$230.000 e R$1000 por debênture, com vencimento em 12 de novembro de 2026 e remuneradas pela variação da taxa de 100% DI, acrescida de 2,00% a.a. As debêntures estão dispensadas de registro de distribuição na Comissão de Valores Mobiliários - CVM, de que trata o Artigo 19., "caput", da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, e alterações posteriores, nos termos do Artigo 6º da Instrução CVM nº 476/ 2009, por se tratar de oferta pública com esforços restritos de distribuição.

(c) Em 10 de janeiro de 2017, o Armazém Mateus emitiu em duas séries, debêntures simples, nominativas escriturais, não conversíveis em ações sendo elas, 1ª Série no montante de R$60.000, e 2ª Série no montante de R$40.000 e R$1 por debênture com vencimentos em 10 de janeiro de 2025 e 10 de janeiro de 2022 respectivamente. As debêntures da 1ª Série serão remuneradas pela variação da taxa de 100% DI, acrescida de 3,30% a.a. As debêntures da 2ª Série serão remuneradas pela variação da taxa de 100% DI, acrescida de 3,10% a.a. Ambas estão dispensadas de registro de distribuição na Comissão de Valores Mobiliários - CVM, de que trata o Artigo 19., "caput", da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, e alterações posteriores, nos termos do Artigo 6º da Instrução CVM nº 476/2009, por se tratar de oferta pública com esforços restritos de distribuição.

(d) Em 14 de novembro de 2018, o Armazém Mateus emitiu em duas séries, debêntures simples, nominativas escriturais, não conversíveis em ações sendo elas, 1ª Série no montante de R$160.000, e 2ª Série no montante de R$40.000 e R$1 por debênture, com vencimentos em 14 de novembro de 2026 e 14 de novembro de 2023 respectivamente. As debêntures da 1ª Série serão remuneradas pela variação da taxa de 100% DI, acrescida de 2,35% a.a. As debêntures da 2ª Série serão remuneradas pela variação da taxa de 100% DI, acrescida de 2,18% a.a. Ambas estão dispensadas de registro de distribuição na Comissão de Valores Mobiliários - CVM, de que trata o Artigo 19., "caput", da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, e alterações posteriores, nos termos do Artigo 6º da Instrução CVM nº 476/2009, por se tratar de oferta pública com esforços restritos de distribuição.

Seguem as características gerais das debêntures das debêntures das controladas:

Séries	Qtde. em circulação	Remuneração	Pagamento dos juros
Série única	6.000	100% DI + 2,30%	Trimestral até agosto de 2015 e trimestral até o vencimento
Série única	230.000	100% DI + 2,00%	Trimestral até novembro de 2021 e mensal até o vencimento
1ª Série	60.000	100% DI + 3,30%	Trimestral até janeiro de 2019 e trimestral até o vencimento
2ª Série	40.000	100% DI + 3,10%	Trimestral até janeiro de 2018 e trimestral até o vencimento
1ª Série	160.000	100% DI + 2,35%	Trimestral até agosto de 2020 e mensal até o vencimento
2ª Série	40.000	100% DI + 2,18%	Trimestral até maio de 2019 e mensal até o vencimento

Garantias da primeira e segunda emissão

Contrato de cessão fiduciária, celebrado entre o Armazém Mateus, o agente fiduciário e o Banco Bradesco S.A., na qualidade de banco mandatário, em observância ao disposto no artigo 66-B, da Lei nº 4.728/65, com a nova redação dada pelo artigo 55 da Lei nº 10.931/04.

Cláusulas restritivas

De acordo com o contrato de financiamento, as controladas Armazém Mateus e Mateus Supermercados obrigam-se a cumprir as seguintes cláusulas restritivas (“covenants”) sob pena de ter decretado o vencimento antecipado da dívida:

a) Apuração anual, dentro do período de amortização da dívida, da dívida líquida pelo “Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization - EBITDA”, a qual deve obedecer ao limite de 2 a 2,5 vezes%.

b) Outras condições contratuais tais como aplicação do recurso no centro de distribuição e abastecimento do mesmo com estoques, entre outros.

Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, as controladas cumpriram com os referidos “covenants”, quando aplicáveis.

Vencimento das parcelas de longo prazo

Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, as parcelas de longo prazo possuíam os seguintes vencimentos:

	Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
2020	-	43.019
2021	64.292	67.556
2022	94.056	48.056
2023	90.815	44.815
2024	82.667	36.667
2025	75.165	53.610
A partir de 2026	66.611	-
Total	473.606	293.723

15. OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS

	Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
Salários a pagar	37.977	31.577
Provisão de férias	68.094	54.490
Rescisões a pagar	284	641
Contribuição sindical	174	85
Instituto Nacional do Seguro Social - INSS a recolher	13.714	13.113
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF	2.439	1.688
Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS	4.422	3.935
Total	127.104	105.529

16. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS

	Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços - ICMS	46.821	36.150
PIS e COFINS retido na fonte	365	382
PIS e COFINS a recolher	2.843	6.386
Imposto de renda pessoa jurídica - IRPJ	6.118	3.644
Contribuição social sobre lucro líquido - CSLL	2.237	1.347
Outros	1.407	3.002
Imposto Sobre Serviços - ISS	276	209
Total	60.067	51.120

17. PASSIVO DE ARRENDAMENTO

A amortização do passivo de arrendamento se dá pelo tempo total de contrato de arrendamento firmado entre a Companhia e o arrendador (parte relacionada vide nota 19), pelo prazo de 15 anos. A taxa de desconto utilizada na mensuração inicial foi de 8,85%.

A movimentação do arrendamento a pagar, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, foi a seguinte:

Saldo inicial - 31/12/2018 - Consolidado	-
(+) Adoção inicial - terreno	453.047
(+) Atualização monetária	19.966
(-) Pagamentos	(82.763)
Saldo final - 31/12/2019	390.250
Circulante	64.392
Não circulante	325.858

Os montantes classificados no passivo não circulante têm a seguinte composição, por ano de vencimento:

Ano de vencimento	Consolidado
2021	51.053
2022	34.655
2023	32.498
2024	30.181
2025 em diante	177.471
Total	325.858

18. TRIBUTOS PARCELADOS

	Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
Parcelamento de ICMS (a)	3.045	868
Parcelamento REFIS (b)	1.791	1.911
Parcelamento tributos federais (c)	1.047	451
Parcelamento IRPJ (d)	-	593
Total	5.883	3.823
Circulante	1.269	636
Não circulante	4.614	3.187
Total	5.883	3.823

	Valor do principal	Multas e Juros	Total
Circulante			
Parcelamento de ICMS (a)	446	145	591
Parcelamento REFIS (b)	333	174	507
Parcelamento tributos federais (c)	39	12	51
Parcelamento IRPJ (d)	96	24	120
Total circulante	914	355	1.269
Não circulante			
Parcelamento de ICMS (a)	553	188	741
Parcelamento REFIS (b)	1.716	956	2.672
Parcelamento tributos federais (c)	210	65	275
Parcelamento IRPJ (d)	695	231	926
Total não circulante	3.174	1.440	4.614
Total	4.088	1.795	5.883

(a) Em 2019 foram realizados parcelamentos de ICMS em 36, 48 e 60 parcelas, cujo vencimento estão para 2022, 2023 e 2024 respectivamente. No ano de 2018 foram realizados parcelamentos de ICMS, cujo vencimento final é em agosto de 2022, com 48 parcelas.

(b) No ano de 2014 o Mateus Supermercados aderiu ao REFIS, instituído pela Lei nº 12.996, de 18 de junho de 2014, cujo vencimento é em fevereiro de 2032, com 175 parcelas.

(c) No ano de 2017 foi realizado um parcelamento de tributos federais, cujo vencimento final é em abril de 2027, com 120 parcelas.

(d) No ano de 2011, foram realizados parcelamentos de IRPJ, cujo vencimento final é em agosto de 2030, em 180 parcelas.

Não há garantias ou arrolamento de bens relacionados aos parcelamentos de tributos da Companhia e suas controladas.

Os vencimentos dos valores de longo prazo têm a seguinte composição:

	Consolidado
	31/12/2019
2021	758
2022	734
2023	433
2024	395
2025	395
A partir de 2026	1.899
Total	4.614

19. PARTES RELACIONADAS

	Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
Ativo não circulante		
Tocantins Participações e Empreendimentos Ltda. (c)	62.908	62.908
Mateus Eletrônica Ltda. (d)	3.988	4.337
Posterus Supermercados Ltda.	5.928	-
It Happens Ltda. (a)	1.827	1.250
Total	74.651	68.495

	31/12/2019	31/12/2018
Passivo não circulante		
Mateus Locações e Empreendimentos Ltda. (e)	78.578	83.078
Rio Balsas Participações e Empreendimentos Ltda. (f)	8.122	19.133
Industria de Pães e Massas Mateus Ltda. (i)	-	-
Invicta Produtos Farmacêuticos Ltda. (g)	19.185	2.900
Tocantins Participações e Empreendimentos Ltda. (h)	216	6.130
Posterus Supermercados Ltda. (b)	263	238
Total	106.364	111.479
Passivos de arrendamentos		
Tocantins Participações e Empreendimentos Ltda. (h)	390.250	-
Despesas de aluguel		
Rio Balsas Participações e Empreendimentos Ltda.	29.388	30.667
Despesas financeiras de arrendamento		
Tocantins Participações e Empreendimentos Ltda.	19.510	-

(a) It Happens Ltda.

O saldo refere-se a títulos em aberto da prestação de serviços da It Happens Ltda. sem incidência de juros. O vencimento do referido saldo está previsto contratualmente para o ano de 2020.

(b) Posterus Supermercados Ltda.

O saldo refere-se a títulos com a Posterus Supermercados Ltda. sem incidência de juros. O vencimento do referido saldo está previsto contratualmente para o ano de 2020.

(c) Tocantins Participações e Empreendimentos Ltda.

O saldo refere-se a títulos a receber pelo Armazém Mateus S.A. sem incidência de juros. O vencimento do referido saldo está previsto contratualmente para ano de 2020.

(d) Mateus Eletrônica Ltda.

O saldo refere-se a títulos a receber do Supermercado por vendas efetuadas à Mateus Eletrônica Ltda. sem incidência de juros. O vencimento do referido saldo está previsto contratualmente para o ano de 2020.

(e) Mateus Locações e Empreendimentos Ltda.

O Armazém faz sua própria logística e distribuição e se utilizava de veículos locados da Mateus Locações. A Companhia deixou de realizar locação de veículos desde 2013 O vencimento do referido saldo está previsto contratualmente para 2020.

(f) Rio Balsas Participações e Empreendimentos Ltda.

O saldo é composto por R$7.901 com o Armazém Mateus S.A. e refere-se a títulos concedido pela Rio Balsas Part. E Empreendimentos Ltda. sem incidência de juros. O Vencimento do referido saldo está previsto contratualmente para o ano de 2020. Além disso, o saldo de R$221 refere-se à contas a pagar do Mateus Supermercados S.A. em função de aluguel da marca da qual a Rio Balsas é detentora. O referido saldo está previsto contratualmente para o ano de 2020.

(g) Invicta Produtos Farmacêuticos Ltda.

O saldo é composto por R$17.185 com o Armazém Mateus S.A. onde o mesmo é abastecido especialmente nos produtos de fraldas. O vencimento do referido saldo está previsto contratualmente para o ano de 2020; e R$2.000 com o Mateus Supermercados S.A. tratando-se de um empréstimo concedido pela Invicta - Produtos Farmacêuticos Ltda. sem incidência de juros. O vencimento do referido saldo está previsto contratualmente para o ano de 2020. Não há incidência de juros.

(h) Tocantins Participações e Empreendimentos Ltda.

O saldo é composto por R$17 que se refere ao aluguel dos imóveis locados pela Tocantins Participações e Empreendimentos Ltda. ao Armazém Mateus S.A. para realização de suas atividades operacionais por meio de contrato de locação. O vencimento do referido saldo está previsto contratualmente para 2020; e R$200 referente ao aluguel dos imóveis locados pela Tocantins Part. e Empreendimentos Ltda. ao Mateus Supermercados S.A. para realização de suas atividades operacionais por meio de contrato de locação. O vencimento do referido saldo está previsto contratualmente para 2020. Não há incidência de juros. O valor registrado como passivo de arrendamento também é um saldo a ser pago à Tocantins. Para maiores detalhes, vide nota 17.

Remuneração do pessoal-chave da Administração da Companhia e suas controladas.

A remuneração paga aos administradores e diretores foi de R$404 no ano de 2019 (R$831 em 2018) conforme demonstrado na tabela a seguir:

	31/12/2019	31/12/2018
Remunerações de curto prazo a diretores e administradores	404	831
Total	404	831

20. PROVISÃO PARA RISCOS TRABALHISTAS E CÍVEIS

A Companhia e suas controladas são parte em ações judiciais e processos administrativos perante tribunais e órgãos governamentais, decorrentes do curso normal das operações, envolvendo questões tributárias e cíveis. A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, análise das demandas judiciais pendentes e, quanto às ações tributárias, com base na experiência anterior referente às quantias reivindicadas, constituiu, em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, provisão para as causas com expectativa de perda considerada provável.

a) A provisão para contingências e riscos, em 31 de dezembro, classificados como perda provável, está apresentada a seguir:

	Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
Trabalhistas, cíveis e tributários	15.088	2.922
Total	15.088	2.922

A seguir a movimentação das provisões:

	Trabalhistas	Tributarias	Cíveis	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2017	2.057	485	380	2.922
Provisões/reversões	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2018	2.057	485	380	2.922
Provisões	9.347	1.958	861	12.166
Saldos em 31 de dezembro de 2019	11.404	2.443	1.241	15.088

A Companhia e suas controladas também figuram como parte em alguns processos judiciais trabalhistas e cíveis que surgem no curso normal de suas operações, dos quais seus consultores jurídicos estimam as chances de perda como possíveis e remotas. Em 31 de dezembro de 2019, o valor das causas dos processos com possibilidade de perda possível, portanto não objeto de provisionamento, monta em R$7.176 (R$11.354 em 31 de dezembro de 2018).

As empresas do Grupo um certo número de processos administrativos e tributários decorrentes de reclamações e auto de infração decorrentes de auditorias fiscais. As principais causas de processos da qual as empresas do Grupo figuram como uma das partes, estão descritos a seguir:

- Trabalhistas

  As empresas do Grupo são partes em sua maioria de processos relacionados a assuntos trabalhistas originados a partir de procedimentos administrativos iniciados por ex-funcionários, órgãos públicos, terceirizados e etc. A maioria dos processos originam-se por conta de reclamações sobre a jornada de trabalho, acidentes de trabalho e demandas relacionadas a comprovações de cumprimento da legislação trabalhista.

- Cíveis

  O Grupo é parte de processos originados por meio de desentendimentos ocorridos no interior das lojas, causando aos clientes danos, seja eles materiais ou morais.

- Tributários

  O Grupo é parte constante de auditorias fiscais e através destas, é notificada através de autos de infração ocasionados por divergências de informações emitidas aos órgãos públicos responsáveis.

Depósitos judiciais - ativos não circulantes

A Companhia e suas controladas mantêm depósitos judiciais vinculados às provisões tributárias, trabalhistas e cíveis, os quais estão assim demonstrados:

	Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
Trabalhistas e cíveis	11.912	9.993
Total	11.912	9.993

21. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Capital social

O capital social integralizado em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 é de R$911.201.000 e está representado por 911.201.000 ações nominativas, no valor de R$1,00 cada uma.

	31/12/2019 e 31/12/2018	%
Ilson Mateus Rodrigues	464.712.510	51,00
Maria Barros Pinheiro	363.751.440	39,92
Ilson Mateus Rodrigues Junior	41.368.525	4,54
Denílson Pinheiro Rodrigues	41.368.525	4,54
Total	911.201.000	100

Apuração dos dividendos e destinação do lucro

	31/12/2019	31/12/2018 (Reapresentado)	31/12/2017 (Não auditado)
Lucro líquido do exercício	337.612	298.159	178.178
(-) Constituição da reserva legal (5%)	(16.881)	(14.908)	(8.909)
Lucro líquido do exercício após constituição de reserva legal	320.731	283.251	169.269
Dividendo mínimo obrigatório (25%)	80.183	70.813	42.317

Conforme assembleia realizado no dia 18 de março de 2020, os sócios em comum acordo resolvem pela não distribuição de dividendos mínimos obrigatórios, destinando os mesmos para melhorias e expansão das atividades econômicas do Grupo.

De acordo com o estatuto do Armazém Mateus S.A. e Mateus Supermercados S.A., do resultado apurado no exercício, 5% serão aplicados na constituição de reserva legal, a qual não excederá o limite de 20% do capital social, conforme determinação da Lei nº 6.404/76. Depois disso, os resultados do exercício social serão distribuídos entre os acionistas, na forma abaixo:

(i) 25% para o pagamento de dividendos aos acionistas, ajustados nos termos da Lei nº 6.404/76.

(ii) O saldo restante deverá ter sua destinação conforme estabelecido pela Assembleia Geral.

Adiantamento para futuro aumento de capital e integralização de capital

Em 31 de dezembro de 2018, o acionista Ilson Mateus realizou os seguintes adiantamentos para futuro aumento de capital:

i) Adiantamento para futuro aumento de capital na Companhia, em 24 de janeiro de 2018, através da cessão de direitos das ações que o acionista Ilson Mateus detinha na empresa Indústria de Pães e Massas Mateus Ltda., no montante de R$33.800, o qual reflete os valores de livros do patrimônio líquido nessa investida na data da transação, uma vez que a operação foi efetuada entre partes relacionadas pertencentes ao mesmo grupo econômico e sob controle comum. Ver divulgação adicional na nota explicativa de investimentos nº 11.

ii) Adiantamento para futuro aumento de capital na controlada Armazém Mateus S.A., em 31 de março de 2018, no montante de R$58.355, em espécie, os quais serão integralizados ao capital social na próxima assembleia geral ordinária.

Em 31 de dezembro de 2019, o acionista Ilson Mateus realizou os seguintes adiantamentos para futuro aumento de capital:

i) Adiantamento para futuro aumento de capital na Companhia, em 13 de junho de 2019, através da cessão de direitos das ações que o acionista Ilson Mateus detinha na empresas Indústria Blanco Ltda., no montante de R$10.256, o qual reflete os valores de livros do patrimônio líquido dessa investida na data da transação, uma vez que a operação foi efetuada entre partes relacionadas pertencentes ao mesmo grupo econômico e sob controle comum. A Indústria Blanco Ltda. foi constituída em 13 de junho de 2019, tendo um aporte de capital do acionista Ilson Mateus em dinheiro no montante de R$10.256.

22. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

a) Composição do imposto de renda e contribuição social diferidos

Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia fez jus ao registrado de impostos diferidos ativos líquidos no montante de R$14.496 (R$8.970 em 31 de dezembro de 2018), calculados sobre diferenças temporariamente não dedutíveis, a alíquota combinada de 34%. A Companhia optou por realizar a baixa do imposto diferido ativo a que faz jus por não haver perspectivas de lucros tributáveis.

	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017 (não auditado)
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	22.876	22.017	17.057
Provisão para não realização de estoques	4.671	1.443	1.374
Provisão para riscos cíveis e trabalhistas	15.088	2.922	2.922
Total	45.635	26.382	21.353

	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017 (não auditado)
Imposto de renda e contribuição social sobre diferença fiscal temporária (34%)	14.496	8.970	7.259
(-) Baixa de IR e CSLL diferidos	(14.496)	-	-
Total de IR e CSSL diferidos contabilizados	-	8.970	7.259

As controladas da Companhia, Armazém Mateus e Mateus Supermercados, tem gozado de incentivos fiscais em suas operações, cujos incentivos têm sido excluídos da tributação do imposto de renda e da contribuição social nos respectivos exercícios fiscais do reconhecimento destes incentivos. Em linha com a lei complementar nº 160, de 7 de agosto de 2017, todos os incentivos e benefícios fiscais passaram a ser considerados como subvenção para investimento, sendo a sua tributação diferida até a distribuição destes valores aos acionistas da Companhia. Para maiores detalhes ver nota 26.

Nas controladas Armazém Mateus e Supermercados Mateus, no período de 2013 a 2019 foram gerados por esses incentivos lucros no montante de R$2.346.456, caso esses valores fossem distribuídos e, desta forma, a tributação seria devido, o imposto de renda e contribuição social seria de aproximadamente R$797.795. A Companhia, não tem expectativa de distribuição destes valores e, portanto, nenhum reconhecimento de imposto de renda diferido passivo foi realizado nas demonstrações financeiras.

Na controlada Armazém Mateus, em 31 de dezembro de 2019, a controlada possui prejuízo fiscal, base negativa para contribuição social no montante de R$937.441, sobre os quais a Administração optou por não registrar imposto de renda e contribuição social diferidos devido à ausência de perspectiva de lucro tributável futuro suficiente para a realização do ativo em função do histórico de montantes de subvenção fiscal ser superior ao histórico de lucro tributável.

b) Reconciliação da despesa de imposto de renda e da contribuição social

Os valores de imposto de renda e contribuição social demonstrados no resultado apresentam a seguinte reconciliação em seus valores à alíquota nominal:

	31/12/2019	31/12/2018 (Reapresentado)
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	349.870	298.615
Imposto de renda e contribuição social à alíquota de 34%	(118.956)	(101.529)
Diferenças temporárias e permanentes:		
Adições permanentes	-	-
Subvenção fiscal	156.534	104.367
Outras adições e exclusões permanentes	(969)	700
IR e CS diferidos não constituídos sobre diferenças	(5.526)	-
Prejuízos fiscais não constituídos	(34.312)	
(-) Baixa/adição de IR e CSLL diferidos	(8.946)	1.491
Total de IR e CSLL sobre o lucro	(12.175)	5.029
Imposto de renda e contribuição social correntes	(3.229)	(1.643)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(8.946)	1.687
Total da receita com Imposto de renda e contribuição social	12.175	44

23. RECEITA LÍQUIDA DE VENDAS

	Controladora e consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
Mercadoria de revenda	9.743.006	8.331.127
Serviços prestados	15.739	7.955
(-) Deduções da receita:		
ICMS	(867.101)	(717.096)
COFINS	(529.797)	(471.434)
PIS	(114.705)	(102.311)
ISS	(755)	(459)
Devoluções e bonificações	(188.226)	(165.597)
Total	8.058.161	6.882.185

Impostos incidentes sobre vendas consistem, principalmente, de ICMS (alíquota de 0% a 30%), contribuições relacionadas ao PIS (alíquota de 0% ou 1,65%) e à COFINS (alíquota de 0% ou 7,6%).

24. DESPESAS POR NATUREZA

	Controladora e consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018 (Reapresentado)
Custo da revenda	(6.252.733)	(5.168.909)
Bonificações e verbas	284.072	104.769
Despesas com pessoal	(783.040)	(668.905)
Acordos trabalhistas	(2.971)	(2.242)
Depreciação e amortização	(84.848)	(80.184)
Depreciação de arrendamento	(61.237)	-
Água, luz e telefone	(84.105)	(67.126)
Fretes e transportes	(91.826)	(69.930)
Material de consumo	(62.845)	(62.727)
Provisão para obsolescência e quebras	(3.369)	-
Impostos e taxas	(8.962)	(10.537)
Seguros	(1.928)	(1.744)
Viagens e treinamentos	(32.109)	(29.521)
Aluguéis e condomínios	(84.296)	(153.754)
Manutenções	(40.177)	(29.684)
Publicidade e propaganda	(19.229)	(21.169)
Despesas gerais	(244.584)	(194.672)
Total	(7.574.187)	(6.456.335)
Custo dos serviços prestados e mercadorias vendidas	(5.968.661)	(5.064.140)
Com vendas	(19.229)	(21.169)
Despesas administrativas e gerais	(1.586.297)	(1.371.026)
Total	(7.574.187)	(6.456.335)

25. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora e consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
Receitas financeiras		
Juros sobre títulos recebidos	41.364	19.135
Deságio do precatório	15.011	-
Juros sobre aplicações financeiras	3.557	1.592
Descontos financeiros obtidos	1.415	797
Outras receitas financeiras	10.256	-
Total de receitas financeiras	71.603	21.524
Despesas financeiras		
Imposto sobre Operações Financeiras - IOF	(299)	(144)
Juros de empréstimos, financiamentos e debêntures	(56.873)	(56.572)
Juros passivos	(11.697)	(1.292)
Juros com parcelamento	(185)	(89)
Despesas de financeiras de arrendamento	(19.966)	-
Despesas bancárias	(19.338)	(68.596)
Perda financeira	(7.719)	(2.524)
Variações monetárias passivas	-	(301)
Outras despesas financeiras	-	(16.145)
Percentual de cartão de crédito	(62.644)	-
Descontos concedidos	(11.527)	(798)
Total de despesas financeiras	(190.248)	(146.461)
Total do resultado financeiro	(118.645)	(124.937)

26. SUBVENÇÕES GOVERNAMENTAIS

A controlada Armazém Mateus S.A. é beneficiária do Termo de Acordo de Regime Especial - ICMS conforme decreto 19.714/2014 da SEFAZ - MA.

O benefício consiste na utilização de crédito presumido da redução da base de cálculo do ICMS, que resulte em 2% do valor integral do imposto devido ao Estado do Maranhão nas operações de venda em operações internas e interestaduais.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, a controlada fez jus a R$448.167 em subvenções estaduais (31 de dezembro de 2018: R$421.032).

Uma subvenção governamental deve ser reconhecida como receita ao longo do período e confrontada com as despesas que pretende compensar, em base sistemática, desde que atendidas às condições do CPC 07. A subvenção governamental não pode ser creditada diretamente no patrimônio líquido.

O tratamento contábil da subvenção governamental como receita deriva dos seguintes principais argumentos:

(a) Uma vez que a subvenção governamental é recebida de uma fonte que não os acionistas e deriva de ato de gestão em benefício da entidade, não deve ser creditada diretamente no patrimônio líquido, mas, sim, reconhecida como receita nos períodos apropriados.

(b) Subvenção governamental raramente é gratuita. A entidade ganha efetivamente essa receita quando cumpre as regras das subvenções e cumpre determinadas obrigações. A subvenção, dessa forma, deve ser reconhecida como receita na demonstração do resultado nos períodos ao longo dos quais a entidade reconhece os custos relacionados à subvenção que são objeto de compensação.

(c) Assim como os tributos são despesas reconhecidas na demonstração do resultado, é lógico registrar a subvenção governamental que é, em essência, uma extensão da política fiscal, como receita na demonstração do resultado.

27. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

a) Políticas e categorias dos instrumentos financeiros

A Companhia entende que os instrumentos financeiros, que estão reconhecidos nas demonstrações financeiras pelo seu valor contábil, são substancialmente similares aos que seriam obtidos se fossem negociados no mercado, e a Administração entende que os valores registrados se aproximam de seu valor justo. A seleção dos ativos e passivos apresentados nesta nota explicativa ocorreu em razão de sua relevância.

A classificação dos principais instrumentos financeiros da Companhia é apresentada conforme a seguir:

	Controladora e consolidado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Ativos financeiros – custo amortizado			
Caixa e equivalente de caixa	398.263	262.678	162.512
Contas a receber	818.887	825.617	636.657
Partes relacionadas	74.651	68.495	6.031
Aplicações financeiras	14.608	21.183	20.820
Total	1.306.410	1.177.973	826.020
Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado			
Empréstimos e financiamentos	396.104	461.501	362.767
Debêntures	504.109	330.987	241.639
Partes relacionadas	106.364	111.479	48.551
Dividendos a pagar	-	-	42.317
Outros passivos financeiros - fornecedores	551.275	700.481	597.160
Total	1.557.852	1.604.448	1.292.434

b) Fatores de risco financeiro

As atividades da Companhia a expõem a riscos financeiros e regulatórios. O programa de gestão de risco global da Companhia considera na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Companhia. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 a Companhia não celebrou contratos que possam ser considerados como instrumentos derivativos.

A gestão de risco é realizada pelo setor financeiro da Companhia, segundo as políticas aprovadas pela Diretoria. O setor financeiro da Companhia identifica, avalia e protege a Companhia contra eventuais riscos financeiros. A Diretoria estabelece princípios para a gestão de risco global, bem como para áreas específicas.

i) Risco de mercado

Esse risco é oriundo da possibilidade de a Companhia incorrer em perdas por causa de flutuações nas taxas de juros que aumentem as despesas financeiras relativas a empréstimos e financiamentos captados no mercado.

ii) Risco de crédito

O risco surge da possibilidade de a Companhia incorrer em perdas resultantes da escolha dos ativos para compor a carteira de investimentos, na capacidade financeira das contrapartes dos contratos de derivativos e da dificuldade de recebimento na liquidação de vendas e pelo não cumprimento de obrigações pela entrega de bens ou serviços pagos através de adiantamento a fornecedores.

O risco de crédito decorre de caixa e equivalentes de caixa, depósitos em bancos e outras instituições financeiras, bem como de exposições de crédito, incluindo contas a receber em aberto.

iii) Risco de vencimento antecipado de empréstimos e financiamentos

Risco proveniente do descumprimento de cláusulas contratuais restritivas, presentes nos contratos de debêntures da Companhia, as quais estão mencionadas na nota explicativa nº 14.

iv) Risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade da Companhia não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função de prazos de realização/liquidação de seus direitos e obrigações. Para administrar a liquidez do caixa, são estabelecidas premissas de desembolsos e recebimentos futuros, sendo monitoradas diariamente pela área de Tesouraria. A tabela abaixo analisa os passivos financeiros da Companhia, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente no balanço patrimonial até a data contratual do vencimento. Os valores divulgados na tabela são os fluxos de caixa não descontados contratados.

	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e cinco anos	Acima de cinco anos
Em 31 de dezembro de 2019				
Empréstimos e financiamentos	159.759	147.150	75.841	13.354
Debêntures	30.503	158.348	248.649	66.609
Fornecedores	549.467	1.382	28	398
Partes relacionadas	-	106.364	-	-
Em 31 de dezembro de 2018 (Reapresentado)				
Empréstimos e financiamentos	189.818	162.774	78.867	30.042
Debêntures	37.264	110.575	92.870	90.278
Fornecedores	488.861	208.796	572	2.252
Partes relacionadas	-	111.479	-	-
Em 31 de dezembro de 2017 (Reapresentado)				
Empréstimos e financiamentos	110.180	122.217	73.610	56.760
Debêntures	40.490	92.482	75.750	32.917
Fornecedores	506.935	90.084	1	140
Partes relacionadas	-	115.168	-	-

c) Gestão de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade da Companhia para oferecer retorno aos acionistas e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

Para manter ou ajustar a estrutura de capital da Companhia, a Administração pode, ou propõe, nos casos em que os acionistas têm de aprovar, rever a política de pagamento de dividendos, devolver capital aos acionistas ou, ainda, emitir novas ações ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

i) Índice de endividamento

Condizente com outras companhias do setor, a Companhia monitora o capital com base no índice de alavancagem financeira. Esse índice corresponde à dívida líquida expressa como percentual do capital total. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos (incluindo empréstimos de curto e longo prazos, conforme demonstrado no balanço patrimonial), subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras. O capital total é apurado através da soma do patrimônio líquido, conforme demonstrado no balanço patrimonial, com a dívida líquida.

O índice de endividamento no final do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 é o seguinte:

	31/12/2019	31/12/2018 (Reapresentado)	31/12/2017 (Reapresentado)
Dívida	900.213	792.488	601.453
Caixa e equivalentes de caixa	(398.263)	(262.678)	(162.512)
Títulos e valores mobiliários	(14.608)	(21.183)	(20.820)
Dívida líquida	487.342	508.627	418.121
Patrimônio líquido	1.917.995	1.540.049	1.208.090
Índice de endividamento líquido	0,26	0,33	0,35

d) Risco de taxa de juros

i) Análise de sensibilidade para exposição de taxa de juros

Risco de taxas de juros é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nas taxas de juros de mercado. A Companhia possui exposição a taxas de juros em suas aplicações financeiras equivalentes de caixa e nos títulos e valores mobiliários, vinculados ao CDI e empréstimos e financiamentos vinculados a TJLP. Foram realizadas análises de sensibilidade em relação a possíveis variações nesta taxa de juros.

Na data de encerramento do exercício findo, a Administração estimou cenários de variação na CDI e TJLP. Para o cenário atual, foram utilizadas as taxas vigentes na data de encerramento do período findo e para provável foram utilizadas taxas de acordo com as expectativas de mercado.

Tais taxas foram estressadas com aumento e redução em 25% e 50%, servindo de parâmetro para os testes de sensibilidade dos cenários adversos, conforme demonstrado abaixo.

Simulação com expectativa do CDI e TJLP projetados, conforme abaixo:

	Cenário atual	Cenário I (-50%)	Cenário II (-25%)	Cenário provável	Cenário III (+25%)	Cenário IV (+50%)
Saldo de aplicações financeiras (equivalentes de caixa)	109.130	111.122	11.117	113.113	114.109	115.105
Taxa média (% do CDI)	100%	100%	100%	100%	100%	100%
CDI projetado		1,83%	2,74%	3,65%	4,56%	5,48%
Saldo de aplicações financeiras	17.631	17.953	18.114	18.275	18.435	18.596
Taxa média (% do CDI)	100%	100%	100%	100%	100%	100%
CDI projetado		1,83%	2,74%	3,65%	4,56%	5,48%
Saldo de financiamentos para investimento em máquinas e equipamentos - FINAME (BNDES)	142.460	154.989	156.802	158.615	160.428	162.241
Juros sobre financiamento (TJLP + 6,25%)		8,80%	10,07%	11,34%	12,61%	13,89%
TJLP projetada		2,55%	3,82%	5,09%	6,36%	7,64%
Saldo de empréstimos para capital de giro	106.955	125.827	127.188	128.549	129.910	131.271
Juros sobre empréstimos (TJLP + 15,10%)		17,65%	18,92%	20,19%	21,46%	22,74%
TJLP projetada		2,55%	3,82%	5,09%	6,36%	7,64%

	Cenário atual	Cenário I (-50%)	Cenário II (-25%)	Cenário provável	Cenário III (+25%)	Cenário IV (+50%)
Saldo de empréstimos bancários	105.221	109.803	111.142	112.481	113.820	115.159
Juros sobre empréstimos (TJLP + 1,81%)		4,36%	5,63%	6,90%	8,17%	9,45%
TJLP projetada		2,55%	3,82%	5,09%	6,36%	7,64%
Saldo de "leasing"	41.468	43.108	43.636	44.163	44.691	45.219
Juros sobre "leasing" (TJLP + 1,41%)		3,96%	5,23%	6,50%	7,77%	9,05%
TJLP projetada		2,55%	3,82%	5,09%	6,36%	7,64%
Saldo de debêntures	504.109	527.374	533.788	540.203	546.618	553.033
Juros sobre debêntures (TJLP + 2,07%)		4,62%	5,89%	7,16%	8,43%	9,71%
TJLP projetada		2,55%	3,82%	5,09%	6,36%	7,64%

ii) Hierarquia do valor justo dos instrumentos financeiros

Os níveis de hierarquia de valor justo de 1 a 3 se baseiam no grau com base no qual o valor justo é observável:

- As mensurações do valor justo do Nível 1 são aquelas resultantes dos preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos;
- As mensurações do valor justo do Nível 2 são aquelas resultantes de outras informações que não sejam os preços cotados incluídos no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, seja direta (por exemplo, como preços) ou indiretamente (por exemplo, resultante dos preços); e
- As mensurações do valor justo do Nível 3 são aquelas resultantes de técnicas de avaliação que incluem informações do ativo ou passivo que não se baseiam em dados observáveis de mercado (informações não observáveis).

Os valores contábeis dos instrumentos financeiros referentes aos ativos e passivos da Companhia equivalem, em 31 de dezembro de 2019, aproximadamente, aos seus valores de mercado e estão devidamente apresentados. Os efeitos de ganhos e perdas são reconhecidos no resultado à medida que são auferidos e incorridos. Os instrumentos financeiros apresentados nessa demonstração financeira foram classificados como nível 3 na hierarquia de valor justo.

A Companhia não opera com instrumentos financeiros derivativos.

28. RESULTADO POR AÇÃO

a) Política contábil

A Companhia apresenta dois métodos de cálculo do resultado por ação: (i) lucro (prejuízo) básico; e (ii) lucro (prejuízo) diluído. O lucro (prejuízo) básico por ação é calculado com base no número médio ponderado de ações em circulação durante o exercício, exceto as ações emitidas para pagamento de dividendos e ações em tesouraria. O lucro (prejuízo) diluído leva em consideração o número médio ponderado de ações em circulação durante o exercício, a participação de seus acionistas em exercícios futuros, tais como as opções de ações que, se exercidas pelos seus detentores, aumentarão o número de ações ordinárias e/ou preferenciais da Companhia, diminuindo o lucro por cada ação.

b) Quadro de resultado por ação

O quadro a seguir apresenta a determinação do lucro (prejuízo) líquido disponível aos detentores de ações e a média ponderada das ações em circulação utilizada para calcular o lucro (prejuízo) básico e diluído por ação excluindo as ações compradas pela Companhia e mantidas como ações em tesouraria em cada exercício apresentado.

Para o cálculo do resultado por ação, foi considerado a atual composição de ações ordinárias para o exercício comparativo, conforme requerido pelo CPC 41 - Resultado por ação, mantendo o denominador básico e diluído em bases comparativas.

	2019	2018 (Reapresentado)
Lucro líquido atribuível aos acionistas da Companhia	337.601	298.545
Quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação	911.201	911.201
Lucro líquido básico por ação - R$	0,37	0,33

29. SEGUROS

A Companhia e suas controladas possuem um programa de gerenciamento de riscos com o objetivo de delimitar os riscos, buscando no mercado coberturas compatíveis com seu porte e suas operações. As coberturas foram contratadas pelas partes relacionadas Armazém Mateus e Mateus Supermercados, pelos montantes a seguir indicados, considerados suficientes pela Administração para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade, os riscos envolvidos em suas operações e a orientação de seus consultores de seguros.

Tipo de seguro	Valor segurado	Prêmio	Vigência
Risco operacional	438.751	2.097	2 de dezembro de 2022

30. TRANSAÇÕES QUE NÃO AFETARAM CAIXA

	31/12/2019	31/12/2018
Reconhecimento inicial - Ativos de Direito de Uso	453.047	-
Adiantamento para futuro aumento de capital com investimento	-	33.800
Dividendos propostos e não distribuídos	-	73.361

31. EVENTO SUBSEQUENTE

O Covid-19 foi descoberto em dezembro de 2019 na China e já chegou a diversos países, sendo declarada pandemia em 11 de março de 2020 pela Organização Mundial de Saúde - OMS.

O impacto da doença se refletiu também na atividade econômica, que vem sofrendo perdas significativas. Diante disso, as empresas podem estar expostas a uma série de riscos estratégicos e operacionais, como atrasos ou interrupção do fornecimento de matérias-primas, mudanças nas demandas de clientes, aumento de custos, insuficiências logísticas que levam a atrasos em entregas, questões de saúde e segurança de funcionários, força de trabalho insuficiente e desafios referentes a importação e exportação de produtos.

Face ao cenário apresentado, a Companhia tem mantido monitoramento constante sobre a evolução do tema e até o momento não há expectativa de impacto nas operações.

32. AUTORIZAÇÃO PARA EMISSÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

A Diretoria da Companhia autorizou a emissão das presentes demonstrações financeiras em 15 de maio de 2020.

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital 1

Dfs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo 2

Balanço Patrimonial Passivo 3

Demonstração do Resultado 4

Demonstração do Resultado Abrangente 5

Demonstração do Fluxo de Caixa 6

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020 7

DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019 8

DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018 9

Demonstração de Valor Adicionado 10

Dfs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo 11

Balanço Patrimonial Passivo 12

Demonstração do Resultado 14

Demonstração do Resultado Abrangente 15

Demonstração do Fluxo de Caixa 16

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020 17

DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019 18

DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018 19

Demonstração de Valor Adicionado 20

Relatório da Administração/comentário do Desempenho 21

Notas Explicativas 49

Pareceres E Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva 119

Declaração Dos Diretores Sobre as Demonstrações Financeiras 123

Declaração Dos Diretores Sobre O Relatório do Auditor Independente 124

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Último Exercício Social 31/12/2020
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	2.209.346.079
Preferenciais	0
Total	2.209.346.079
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

Dfs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2020	Penúltimo Exercício 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 31/12/2018
1	Ativo Total	5.645.493	1.888.998	1.541.141
1.01	Ativo Circulante	1.880.403	433	433
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1.879.545	0	0
1.01.06	Tributos a Recuperar	858	0	0
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	858	0	0
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	0	433	433
1.01.08.03	Outros	0	433	433
1.02	Ativo Não Circulante	3.765.090	1.888.565	1.540.708
1.02.02	Investimentos	3.765.090	1.888.565	1.540.708
1.02.02.01	Participações Societárias	3.765.090	1.888.565	1.540.708
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	3.765.090	1.888.565	1.540.708

Dfs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2020	Penúltimo Exercício 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 31/12/2018
2	Passivo Total	5.645.493	1.888.998	1.541.141
2.01	Passivo Circulante	887	0	0
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	463	0	0
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	463	0	0
2.01.02	Fornecedores	185	0	0
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	185	0	0
2.01.03	Obrigações Fiscais	239	0	0
2.02	Passivo Não Circulante	350	0	0
2.02.02	Outras Obrigações	350	0	0
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	350	0	0
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	350	0	0
2.03	Patrimônio Líquido	5.644.256	1.888.998	1.541.141
2.03.01	Capital Social Realizado	4.780.929	911.201	911.201
2.03.02	Reservas de Capital	44.217	44.056	33.800
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	44.217	44.056	33.800
2.03.04	Reservas de Lucros	819.110	933.741	596.140
2.03.04.01	Reserva Legal	40.955	46.688	29.808
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	0	0	566.332
2.03.04.07	Reserva de Incentivos Fiscais	778.155	887.053	0

Dfs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	717.037	337.601	298.545
3.04.01	Despesas com Vendas	-11.017	0	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	728.054	337.601	298.545
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	717.037	337.601	298.545
3.06	Resultado Financeiro	8.771	0	0
3.06.01	Receitas Financeiras	8.899	0	0
3.06.02	Despesas Financeiras	-128	0	0
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	725.808	337.601	298.545
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	725.808	337.601	298.545
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	725.808	337.601	298.545
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	0,15000	0,37000	0,33000
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	0,15000	0,37000	0,33000

Dfs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
4.01	Lucro Líquido do Período	725.808	337.601	298.545
4.03	Resultado Abrangente do Período	725.808	337.601	298.545

Dfs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-1.784	0	0
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-2.246	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	462	0	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	1.881.329	1	1
6.04	Variação Cambial s/ Caixa e Equivalentes	0	-1	-1
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	1.879.545	0	0
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.879.545	0	0

Dfs Individuais / Demonstração Das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	911.201	44.056	933.741	0	0	1.888.998
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	911.201	44.056	933.741	0	0	1.888.998
5.04	Transações de Capital com os Sócios	3.869.728	161	-840.439	0	0	3.029.450
5.04.01	Aumentos de Capital	2.571.583	-2.638.106	-840.439	0	0	-906.962
5.04.08	Adiantamento para futuro aumento de capital	0	66.683	0	0	0	66.683
5.04.09	Aumento de capital - Oferta pública de ações (IPO) 12/11/2020	6.370	50.766	0	0	0	57.136
5.04.10	Aumento de capital até setembro/2020	952.628	0	0	0	0	952.628
5.04.11	Aumento de capital - Oferta pública de ações (IPO) 08/10/2020	339.147	2.703.004	0	0	0	3.042.151
5.04.12	Custo de transação (IPO)	0	-182.186	0	0	0	-182.186
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	725.808	0	725.808
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	725.808	0	725.808
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	725.808	-725.808	0	0
5.06.04	Reserva de incentivos fiscais	0	0	689.518	-689.518	0	0
5.06.05	Reserva legal	0	0	36.290	-36.290	0	0
5.07	Saldos Finais	4.780.929	44.217	819.110	0	0	5.644.256

Dfs Individuais / Demonstração Das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	911.201	63.608	566.332	0	0	1.541.141
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	911.201	63.608	566.332	0	0	1.541.141
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	10.256	0	0	0	10.256
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	10.256
5.04.08	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	10.256	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	337.601	0	337.601
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	337.601	0	337.601
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	16.880	320.721	-337.601	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	16.880	320.721	-337.601	0	0
5.07	Saldos Finais	911.201	90.744	887.053	0	0	1.888.998

Dfs Individuais / Demonstração Das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	911.201	14.880	282.715	0	0	1.208.796
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	911.201	14.880	282.715	0	0	1.208.796
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	33.800	0	0	0	33.800
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	33.800
5.04.08	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	33.800	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	298.545	0	298.545
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	298.545	0	298.545
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	14.928	283.617	-298.545	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	14.928	283.617	-298.545	0	0
5.07	Saldos Finais	911.201	63.608	566.332	0	0	1.541.141

Dfs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-9.398	0	0
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-9.398	0	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	-9.398	0	0
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-9.398	0	0
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	736.953	337.601	298.545
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	728.054	337.601	298.545
7.06.02	Receitas Financeiras	8.899	0	0
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	727.555	337.601	298.545
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	727.555	337.601	298.545
7.08.01	Pessoal	1.381	0	0
7.08.01.01	Remuneração Direta	1.359	0	0
7.08.01.03	F.G.T.S.	22	0	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	238	0	0
7.08.02.01	Federais	238	0	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	128	0	0
7.08.03.01	Juros	128	0	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	725.808	337.601	298.545
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	725.808	337.601	298.545

Dfs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2020	Penúltimo Exercício 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 31/12/2018
1	Ativo Total	8.198.711	4.121.336	3.390.638
1.01	Ativo Circulante	6.066.016	2.780.285	2.541.734
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	2.112.385	398.263	262.678
1.01.03	Contas a Receber	1.305.458	817.536	825.617
1.01.03.01	Clientes	1.305.458	817.536	825.617
1.01.04	Estoques	2.617.533	1.497.411	1.403.459
1.01.06	Tributos a Recuperar	21.882	52.579	37.297
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	21.882	52.579	37.297
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	8.758	14.496	12.683
1.01.08.03	Outros	8.758	14.496	12.683
1.02	Ativo Não Circulante	2.132.695	1.341.051	848.904
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	193.747	128.466	144.079
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	14.965	14.608	21.183
1.02.01.07	Tributos Diferidos	140.240	26.477	36.579
1.02.01.07.02	Tributos a Recuperar	140.240	26.477	36.579
1.02.01.08	Despesas Antecipadas	14.757	11.912	9.993
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	22.166	74.651	68.495
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	22.166	74.651	68.495
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	1.619	818	7.829
1.02.01.10.03	Outros ativos	1.619	818	7.829
1.02.03	Imobilizado	1.938.498	1.212.585	704.825
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	1.341.447	518.332	482.548
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	597.051	391.809	0
1.02.03.03	Imobilizado em Andamento	0	302.444	222.277
1.02.04	Intangível	450	0	0
1.02.04.01	Intangíveis	450	0	0
1.02.04.01.02	Intangível	450	0	0

Dfs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2020	Penúltimo Exercício 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 31/12/2018
2	Passivo Total	8.198.711	4.121.336	3.390.638
2.01	Passivo Circulante	1.361.330	1.010.174	1.101.236
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	178.802	127.104	105.529
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	178.802	127.104	105.529
2.01.02	Fornecedores	944.604	549.924	700.481
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	944.604	549.924	700.481
2.01.03	Obrigações Fiscais	102.784	61.336	51.756
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	0	14.239	15.397
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais	0	46.821	36.150
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	0	276	209
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	128.352	254.654	221.094
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	32.022	159.759	183.830
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	32.022	159.759	183.830
2.01.04.02	Debêntures	29.146	30.503	37.264
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	67.184	64.392	0
2.01.05	Outras Obrigações	6.788	17.156	22.376
2.01.05.02	Outros	6.788	17.156	22.376
2.02	Passivo Não Circulante	1.129.841	1.161.875	688.982
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.054.615	1.035.809	571.394
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	89.296	236.345	277.671
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	89.296	236.345	277.671
2.02.01.02	Debêntures	442.031	473.606	293.723
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	523.288	325.858	0
2.02.02	Outras Obrigações	34.665	106.364	111.479
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	34.665	106.364	111.479
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	34.665	106.364	111.479
2.02.03	Tributos Diferidos	23.353	4.614	3.187
2.02.04	Provisões	17.208	15.088	2.922
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	17.208	15.088	2.922

Dfs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2020	Penúltimo Exercício 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 31/12/2018
2.02.04.01.05	Provisões para riscos	17.208	15.088	2.922
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	5.707.540	1.949.287	1.600.420
2.03.01	Capital Social Realizado	4.780.929	911.201	911.201
2.03.02	Reservas de Capital	44.217	44.056	33.800
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	44.217	44.056	33.800
2.03.04	Reservas de Lucros	819.110	933.741	596.140
2.03.04.01	Reserva Legal	40.955	46.688	29.808
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	0	887.053	566.332
2.03.04.07	Reserva de Incentivos Fiscais	778.155	0	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	63.284	60.289	59.279

Dfs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	12.397.038	8.035.545	6.882.185
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-9.407.628	-5.953.147	-5.063.754
3.03	Resultado Bruto	2.989.410	2.082.398	1.818.431
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-2.119.725	-1.620.974	-1.394.879
3.04.01	Despesas com Vendas	0	0	-21.169
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-2.116.623	-1.605.526	-1.371.026
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-3.102	-15.448	-2.684
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	869.685	461.424	423.552
3.06	Resultado Financeiro	-145.146	-111.554	-124.937
3.06.01	Receitas Financeiras	83.477	71.602	21.524
3.06.02	Despesas Financeiras	-228.623	-183.156	-146.461
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	724.539	349.870	298.615
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	1.730	-12.175	44
3.08.01	Corrente	-1.943	-3.229	-1.643
3.08.02	Diferido	3.673	-8.946	1.687
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	726.269	337.695	298.659
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	726.269	337.695	298.659
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	725.808	337.601	298.545
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	461	94	114
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	0,15000	0,37000	0,33000
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	0,00000	0,37000	0,33000

Dfs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	726.269	337.695	298.659
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	726.269	337.695	298.659
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	725.808	337.601	298.545
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	461	94	114

Dfs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-234.159	325.750	63.732
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	1.018.508	589.157	454.524
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-1.209.422	-227.230	-358.969
6.01.03	Outros	-43.245	-36.177	-31.823
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-641.788	-194.333	-161.840
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	2.590.069	4.168	198.274
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	1.714.122	135.585	100.166
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	398.263	262.678	162.512
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	2.112.385	398.263	262.678

Dfs Consolidadas / Demonstração Das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	911.201	44.056	933.741	0	0	1.888.998	60.289	1.949.287
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	911.201	44.056	933.741	0	0	1.888.998	60.289	1.949.287
5.04	Transações de Capital com os Sócios	3.869.728	161	-840.439	0	0	3.029.450	2.534	3.031.984
5.04.01	Aumentos de Capital	2.571.583	-2.638.106	-840.439	0	0	-906.962	2.534	-904.428
5.04.08	Adiantamento para futuro aumento de capital	0	66.683	0	0	0	66.683	0	66.683
5.04.09	Aumento de capital - Oferta pública de ações (IPO) 12/11/2020	6.370	50.766	0	0	0	57.136	0	57.136
5.04.10	Aumento de capital até setembro/2020	952.628	0	0	0	0	952.628	0	952.628
5.04.11	Aumento de capital - Oferta pública de ações (IPO) 08/10/2020	339.147	2.703.004	0	0	0	3.042.151	0	3.042.151
5.04.12	Custo de transação (IPO)	0	-182.186	0	0	0	-182.186	0	-182.186
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	725.808	0	725.808	461	726.269
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	725.808	0	725.808	461	726.269
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	725.808	-725.808	0	0	0	0
5.06.04	Reserva de incentivos fiscais	0	0	689.518	-689.518	0	0	0	0
5.06.05	Reserva legal	0	0	36.290	-36.290	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	4.780.929	44.217	819.110	0	0	5.644.256	63.284	5.707.540

Dfs Consolidadas / Demonstração Das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	911.201	63.608	566.332	0	0	1.541.141	59.279	1.600.420
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	911.201	63.608	566.332	0	0	1.541.141	59.279	1.600.420
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	10.256	0	0	0	10.256	0	10.256
5.04.08	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	10.256	0	0	0	10.256	0	10.256
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	337.601	0	337.601	1.010	338.611
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	337.601	0	337.601	94	337.695
5.05.03	Reclassificações para o Resultado	0	0	0	0	0	0	916	916
5.05.03.02	Participação dos não controladores	0	0	0	0	0	0	916	916
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	16.880	320.721	-337.601	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	16.880	320.721	-337.601	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	911.201	90.744	887.053	0	0	1.888.998	60.289	1.949.287

Dfs Consolidadas / Demonstração Das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	911.201	14.880	282.715	0	0	1.208.796	122	1.208.918
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	911.201	14.880	282.715	0	0	1.208.796	122	1.208.918
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	33.800	0	0	0	33.800	58.355	92.155
5.04.08	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	33.800	0	0	0	33.800	58.355	92.155
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	298.545	0	298.545	802	299.347
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	298.545	0	298.545	114	298.659
5.05.03	Reclassificações para o Resultado	0	0	0	0	0	0	688	688
5.05.03.02	Participação dos não controladores	0	0	0	0	0	0	688	688
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	14.928	283.617	-298.545	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	14.928	283.617	-298.545	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	911.201	63.608	566.332	0	0	1.541.141	59.279	1.600.420

Dfs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
7.01	Receitas	14.375.547	9.554.136	8.475.684
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	14.393.018	9.554.996	8.480.644
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-17.471	-860	-4.960
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-10.009.060	-6.560.799	-5.544.656
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-9.407.628	-5.953.893	-5.060.882
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-601.432	-606.906	-483.774
7.03	Valor Adicionado Bruto	4.366.487	2.993.337	2.931.028
7.04	Retenções	-192.022	-143.803	-80.184
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-192.022	-143.803	-80.184
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	4.174.465	2.849.534	2.850.844
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	83.477	71.603	21.524
7.06.02	Receitas Financeiras	83.477	71.603	21.524
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	4.257.942	2.921.137	2.872.368
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	4.257.942	2.921.137	2.872.368
7.08.01	Pessoal	1.041.656	636.674	534.480
7.08.01.01	Remuneração Direta	941.641	551.890	444.561
7.08.01.02	Benefícios	35.139	34.943	44.812
7.08.01.03	F.G.T.S.	64.876	49.841	45.107
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	2.155.854	1.669.137	1.734.358
7.08.02.01	Federais	864.739	798.056	714.188
7.08.02.02	Estaduais	1.286.542	867.101	1.018.399
7.08.02.03	Municipais	4.573	3.980	1.771
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	334.163	277.631	304.871
7.08.03.01	Juros	250.417	194.522	146.461
7.08.03.02	Aluguéis	83.746	83.109	158.410
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	726.269	337.695	298.659
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	725.808	337.601	298.545
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	461	94	114

Relatório da Administração/comentário do Desempenho

Grupo Mateus divulga os resultados do 4º trimestre de 2020

DESTAQUES DE 2020

- Recorde de inaugurações, com 39 aberturas durante o ano, sendo 23 lojas em 13 novas cidades;
- Investimentos em novas lojas e infraestrutura cresceram cerca de 179% em 2020;
- A receita bruta atingiu R$ 14,4 bilhões de reais no ano, o maior nível da história do Grupo, com um crescimento de 44,9%;
- O EBITDA ajustado totalizou R$ 1 bilhão, um crescimento de 76,8%;
- O lucro líquido ajustado atingiu R$ 776 milhões, o que representa um crescimento de 112,2%;
- Forte geração de caixa operacional em 2020, de R$ 944 milhões e com aumento de 51%.

Destaques do Período	4T 20	4T 19	Var.	2020	2019	Var.
Destaques Financeiros (R$ milhões)						
Receita Bruta Mercadorias	4.260	2.745	55,2%	14.353	9.904	44,9%
Receita Bruta de Serviços	25	-	-	40	39	2,6%
Receita Líquida	3.635	2.373	53,2%	12.397	8.706	42,4%
SSS (%)	21,3%	2,2%	+19,1 p.p.	18,2%	5,2%	+13 p.p.
Lucro Bruto Ajustado	854	526	62,3%	2.989	2.142	39,5%
Margem Bruta Ajustada	*23,5%*	*22,2%*	*+1,3 p.p.*	*24,1%*	*24,6%*	*-0,5 p.p.*
EBITDA Ajustado	289	164	76,7%	1.004	568	76,8%
Margem EBITDA Ajustada	*7,9%*	*6,9%*	*+1 p.p.*	*8,1%*	*6,5%*	*+1,6 p.p.*
Lucro Líquido Ajustado	241	99	142,7%	776	366	112,2%
Destaques Operacionais						
Número de lojas	159	120	39	159	120	39
Inaugurações	14	11	3	39	24	15
Área de vendas (mil m²)	328.777	253.869	29,5%	328.777	253.869	29,5%

Destaques por Segmento	4T 20	4T 19	Var.	2020	2019	Var.
Varejo						
Receita Bruta (R$ milhões)	1.183	817	44,9%	3.880	3.021	28,4%
Número de lojas	49	39	10	49	39	10
Inaugurações	5	4	1	10	6	4
Área de vendas (mil m²)	85.580	70.842	20,8%	85.580	70.842	20,8%
Atacarejo						
Receita Bruta (R$ milhões)	2.076	1.169	77,5%	6.812	4.141	64,5%

Número de lojas	33	23	10	33	23	10
Inaugurações	3	3	-	10	6	4
Área de vendas (mil m²)	162.363	117.028	38,7%	162.363	117.028	38,7%
Eletro						
Receita Bruta (R$ milhões)	269	168	59,9%	796	538	47,8%
Número de lojas	77	58	19	77	58	19
Inaugurações	6	4	2	19	12	7
Área de vendas (mil m²)	80.834	66.000	22,5%	80.834	66.000	22,5%
Venda Externa						
Receita Bruta (R$ milhões)	732	591	24,0%	2.866	2.203	30,1%
Representantes Comerciais (qtd)	2.090	1.801	16,0%	2.090	1.801	16,0%
Rotas (qtd)	139	135	2,9%	139	135	2,9%
Zonas Municipais[1] (qtd)	846	748	13,1%	846	748	13,1%
Centro de Distribuição (qtd)	10	9	1	10	9	1

MENSAGEM DO CEO

"O ano de 2020 foi um marco nos 34 anos de história do Grupo Mateus. Com o empenho e a dedicação de nosso time, vencemos desafios, quebramos recordes e consolidamos ainda mais nossa marca e nossa liderança nas regiões Norte e Nordeste do país. A abertura de capital foi um passo transformador para a companhia, nos elevando a um novo patamar e nos trazendo visibilidade nacional.

Durante o ano, as empresas do segmento de varejo alimentar passaram por adaptações de atendimento, inflação de alimentos e, independente de todos os desafios, mantivemos o foco no crescimento do negócio e nas oportunidades de mercados existentes. Inauguramos nossas primeiras lojas no Piauí, com performance acima do esperado já nos primeiros meses, bem como fortalecemos nossa presença no Maranhão e no Pará. Inauguramos lojas de todos os formatos (varejo, atacarejo e eletro), principalmente em novas cidades, confirmando a solidez da nossa estratégia de adensar os mercados existentes, por rotas com diferentes canais de vendas, ampliando a oportunidade de consumo em regiões poucos exploradas e sempre com foco em atender os clientes com preço, serviços e qualidade.

Como resultado do nosso empenho, tivemos resultados recordes em 2020. Inauguramos 39 lojas, que nos ajudaram a atingir uma receita bruta de R$ 14,4 bilhões, com um crescimento de 44,9%. Nosso EBITDA Ajustado cresceu 76,8% e totalizou R$ 1 bilhão, enquanto que o Lucro Líquido Ajustado teve um aumento expressivo de 112,2% e encerrou o ano em R$ 776 milhões.

Os quatro pilares estratégicos do Grupo (logística, serviços, tecnologia e pessoas) foram fundamentais para alcançarmos esses resultados. Na área de logística, ampliamos estrategicamente novas rotas e investimos na melhoria da infraestrutura, com a inauguração do Centro de Distribuição de Frios, em

[1] Zonas municipais: Corresponde a divisão por regiões para os municípios onde a empresa realiza a venda externa, cliente B2B. Alguns municípios têm mais de uma zona, a quantidade de zonas varia com o tamanho e trafegabilidade do município.

Relatório da Administração/comentário do Desempenho

Imperatriz-MA. Atualmente, estamos trabalhando na inauguração do Centro de Distribuição do Pará, na ampliação do CD de São Luís-MA e, ainda, na nova Indústria de Panificação e Central de Hortifrúti, ambas em São Luís.

Os serviços oferecidos em nossas lojas continuam a demonstrar sua importância para nossos clientes e para o desenvolvimento da nossa operação. Os resultados obtidos confirmam que eles são autossustentáveis e atraem fluxo para nossas lojas. Continuaremos trabalhando para oferecer a melhor experiência de compras, fortalecendo ainda mais esse nosso diferencial.

Desde 2017, a transformação digital já é uma realidade em nossa empresa e, através do Mateus Mais, nosso novo aplicativo que será lançado em breve, *iremos trazer novas experiências aos nossos clientes, com a consolidação de todos os aplicativos em uma única plataforma e lançamento de novas aplicações. Em relação aos serviços financeiros, já iniciamos o processo de constituição de uma SCD e, estamos em discussão com uma consultoria especializada para estruturar um projeto que esteja em linha com as diretrizes de crescimento do Grupo.*

Por último, e tão importante quanto os demais pilares, temos a gestão de pessoas. Formar profissionais capacitados e com o DNA do Grupo Mateus é um dos principais desafios do nosso projeto de expansão. Por isso, investimos fortemente na educação de nossos colaboradores através de diversos programas, sendo o principal deles a ULMA – Universidade de Líderes Mateus.

Nos orgulhamos de ter formado, em 2020, 607 novos líderes e capacitado 5.671 novos funcionários. Talentos da casa que agora estão preparados para nos ajudar no crescimento da companhia. Para acelerar o processo de formação de novos líderes, inclusive, montamos uma base da nossa universidade corporativa também no Pará.

Finalmente, expresso minha gratidão, primeiramente, a Deus e à minha família. A todo nosso time, fornecedores, clientes, investidores e parceiros que ajudaram o Grupo Mateus a fazer de 2020 um ano histórico, o meu muito obrigado! Seguiremos com empenho e dedicação para cumprir nosso propósito de ser uma empresa cada vez melhor para todos que fazem parte dela".

Ilson Mateus, Diretor-Presidente e Fundador

Relatório da Administração/comentário do Desempenho

DESAFIOS E OPORTUNIDADES PARA 2021

Solidificar o posicionamento da marca em novos mercados

O plano de expansão para 2021 contempla a abertura de lojas no Maranhão, Pará e Piauí, onde já atuamos, bem como a chegada no estado do Ceará. Grande parte das inaugurações acontecerão em cidades ainda não exploradas, o que demonstra o potencial de crescimento do Grupo. À medida que adensamos estrategicamente novas rotas, crescemos organicamente e ganhamos novos mercados. A expansão traz o desafio de melhorar a experiência de compras e de nos conectarmos com as necessidades e hábitos de cada região. Assim, trabalhamos para criar um ambiente diferenciado de serviços e de conveniência, principalmente em regiões pouco exploradas.

Sustentar o crescimento de lojas maduras com ganhos de participação de mercado

Em 2020, mesmo com um cenário acirrado em algumas regiões, fomos capazes de ter preços competitivos, graças a uma estratégia comercial assertiva, baseada em ferramentas de *pricing,* que nos permitem acompanhar constantemente os movimentos do mercado. Durante o ano, as lojas maduras apresentaram um crescimento histórico acima da inflação. Para 2021, esperamos continuar com um desempenho consistente, mesmo com uma base de comparação progressivamente mais desafiadora.

Diversificação de serviços e plataforma multicanal

A estratégia da empresa para 2021 consiste em aumentar a fidelização dos clientes, por meio de uma experiência diferenciada de serviços e da oferta de um mix de produtos variado com ótimo custo-benefício, associado a uma plataforma multicanal (venda externa, supermercados, atacarejos, eletros e e-commerce).

Para atender às expectativas, acreditamos na implementação de ferramentas de transformação digital, como nosso App Mateus Mais, que além de melhorar a experiência de compras, irá atender de forma mais assertiva às necessidades dos consumidores, através de serviços integrados de e-commerce, carteira digital, CRM, cashback e serviços financeiros.

Capacitação constante e desenvolvimento de lideranças

O Grupo Mateus detém a cultura de promover o desenvolvimento profissional e a carreira de cada colaborador e, por isso, mantém programas de qualificação e desenvolvimento para 100% de suas operações, abrangendo lojas, Centros de Distribuição e áreas corporativas.

Em 2020, investimos cerca de R$ 6 milhões no fortalecimento da nossa estrutura de educação corporativa, através da ULMA (Universidade de Líderes Mateus).

Relatório da Administração/comentário do Desempenho

No decorrer do ano, capacitamos 607 colaboradores para cargos de gerência de setor e capacitamos 5.671 novos colaboradores.

Para 2021, ampliaremos a formação corporativa, em linha com o plano de expansão. Neste sentido, a estimativa é a capacitação de 700 novos líderes e 6.000 novos colaboradores no ano, divididos por região de atuação e demanda de expansão.

Responsabilidade Social, Ambiental e Governança

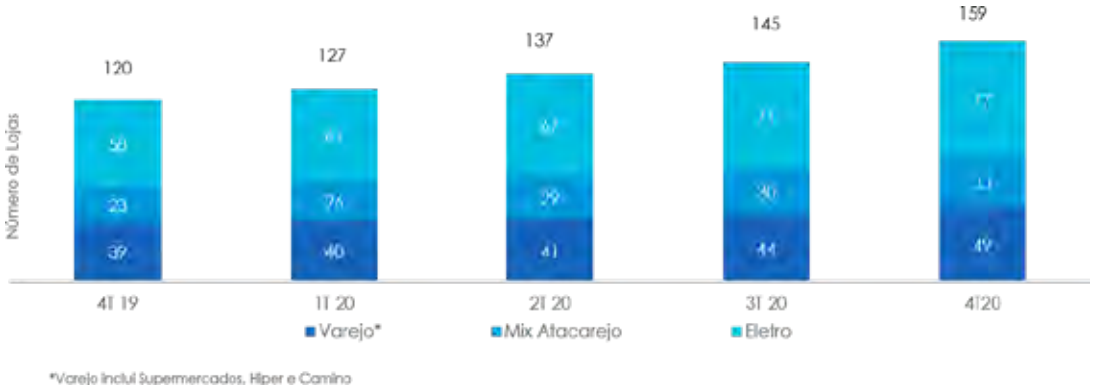
Por operar na região menos desenvolvida do país, o Grupo Mateus sempre teve consciência do seu papel no desenvolvimento socioeconômico da região, com a geração de empregos e o apoio a projetos sociais que visam a melhoria da qualidade de vida da população. Atualmente, 68% das lojas estão sediadas em cidades com baixo ou médio IDH, pois acreditamos no crescimento conjunto entre a iniciativa privada e o desenvolvimento socioeconômico de regiões menos favorecidas.

Além disso, o Grupo também adota práticas de preservação ambiental, a fim de diminuir os impactos da sua operação. Agora, a companhia irá trabalhar para adotar indicadores que permitam ao mercado acompanhar o desenvolvimento de suas práticas de responsabilidade social e ambiental.

DADOS OPERACIONAIS

Expansão - Abertura de Lojas

O Grupo Mateus finalizou o ano de 2020 com 159 lojas, sendo que, dessas, 39 foram inauguradas em 2020 (14 no 4T 20). Não tivemos nenhum encerramento de atividade e registramos um aumento de 63% nos números de inaugurações, comparado a 2019, quando abrimos 24 lojas. Superamos a expectativa de aberturas para 2020, uma prova da capacidade da empresa de executar um plano de expansão robusto, mesmo em um cenário economicamente adverso e com limitações de construções.

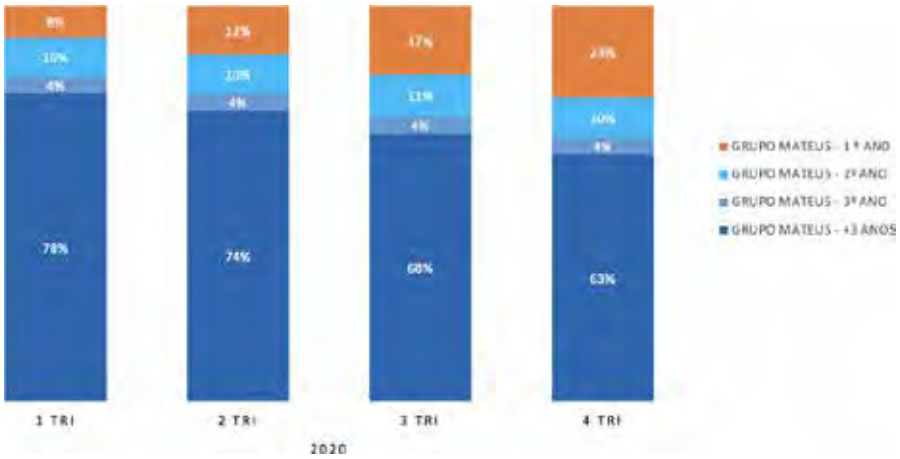


O plano de expansão da companhia contempla a consolidação nos estados onde já atuamos e a expansão para novos estados com todos os canais de vendas. Das 39 lojas inauguradas, 18 estão localizadas no Maranhão, 16 no Pará e 5 no Piauí.

Relatório da Administração/comentário do Desempenho

Número de Lojas	4T 19	1T 20	2T 20	3T 20	4T 20	2019	2020
Maranhão	81	83	87	94	99	81	99
Pará	39	43	48	48	55	39	55
Piauí	-	1	2	3	5	-	5
Total	120	127	137	145	159	120	159

23 das 39 lojas inauguradas no ano estão localizadas em mercados consumidores ainda não explorados pelo Grupo, o que demonstra um ganho de mercado de 9% de receita bruta em relação a 2019. Ao final do período, todas as lojas inauguradas já estavam com performance acima das lojas maduras e representavam 23% da receita bruta, reflexo do potencial existente em mercados ainda não explorados e do adensamento de novas rotas e cidades.



No 4T 20, o Pará apresentou um crescimento de 83% nas vendas em relação ao ano anterior, grande parte desse crescimento, 60%, está relacionado a novas inaugurações.

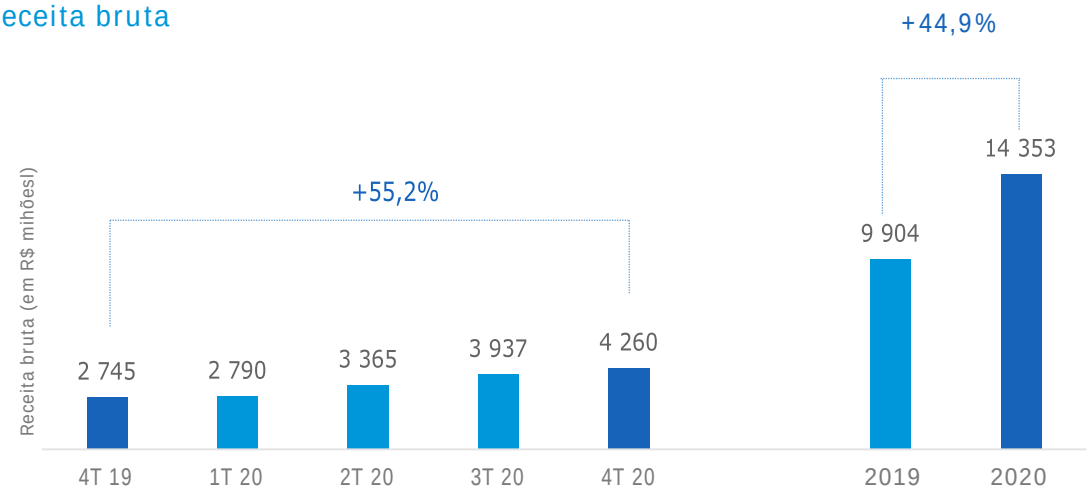
No Piauí, onde já atuávamos com a venda externa, inauguramos 5 lojas em 2020, sendo 2 lojas de atacarejo e 3 de eletro. A rápida integração com o mercado e fidelização de novos clientes permitiram um acelerado crescimento regional de 140% da receita bruta em 2020, mesmo em um mercado com forte concorrência de players nacionais e regionais.

Até o momento de 2021, inauguramos 11 lojas em todos os formatos nos estados do Maranhão, Pará e Piauí e seguimos focados no plano de expansão, com a chegada no estado do Ceará ainda neste ano.

Relatório da Administração/comentário do Desempenho

DADOS FINANCEIROS

Receita bruta



No quarto trimestre, a receita bruta manteve seu forte ritmo de crescimento e totalizou R$ 4.260 milhões, um aumento de 55,2%, quando comparada ao 4T 19. Em 2020, a receita atingiu R$ 14.353 milhões, com crescimento de 44,9%, comparado ao ano anterior.

O expressivo crescimento no trimestre deve-se, principalmente, à consistência do plano de expansão, com aberturas em todos os estados (foram 14 inaugurações em relação ao 3T 20 e 39, comparado ao 4T 19) e à excelente performance das lojas existentes, possibilitado pelo acompanhamento de resultados e identificação de oportunidades personalizadas para cada unidade.

Também vale ressaltar que o quarto trimestre é sazonalmente importante, por conta da Black Friday e das festividades de fim de ano. Em 2020, o período de promoções da Black Friday foi ampliado para 3 dias, comparado a 1 dia em 2019, com um crescimento de 95% das vendas, distribuído em 61% nas lojas novas e em maturação e 34% de SSS, consequência de um maior fluxo de clientes distribuídos em 3 dias, garantindo comodidade e segurança.

Além disso, a proposta do modelo diferenciado de serviços e de precificação em cada canal de atuação também contribuiu para o excelente desempenho no período.

As vendas em mesmas lojas também mantiveram seu forte crescimento e registraram um aumento de 21,3% no trimestre e de 18,2% no ano, o que demonstra que as lojas maduras continuam tendo uma importante contribuição para o desempenho do Grupo.

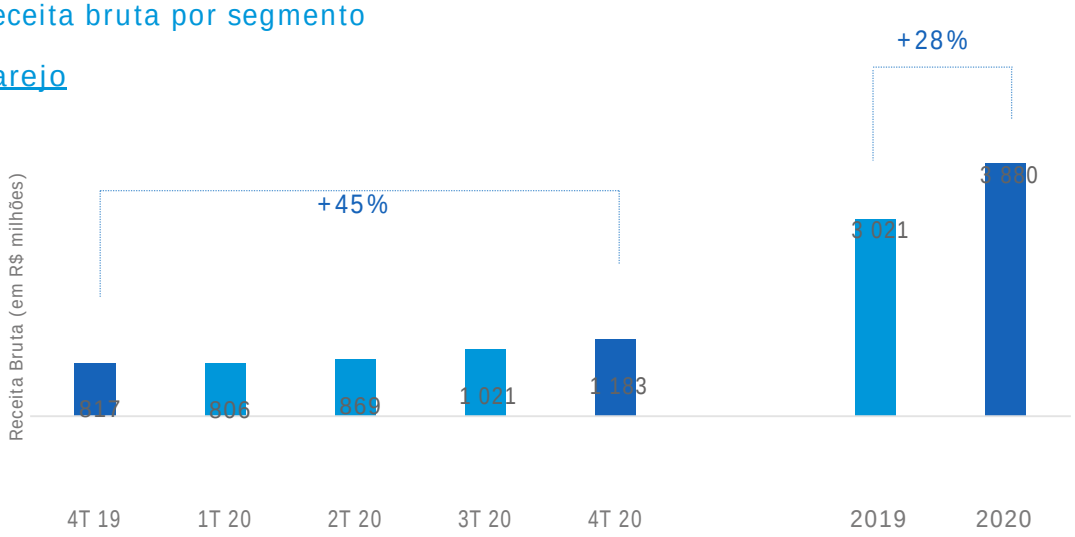
Vale ressaltar que mesmo diante de um cenário desafiador como visto em 2020, os estados do Maranhão e Pará, onde estão concentradas grande parte das operações de varejo do grupo, apresentaram um saldo positivo de novos postos de trabalho, segundo o Cadastro Geral de Empregados e Desempregados

Relatório da Administração/comentário do Desempenho

(Novo Caged)[2], com 19.432 e 31.510 novos postos, respectivamente. Informação que corrobora com a estratégia da empresa de consolidação nas regiões e capacidade de crescimento em mesmas lojas acima da expectativa nacional.

Receita bruta por segmento

Varejo



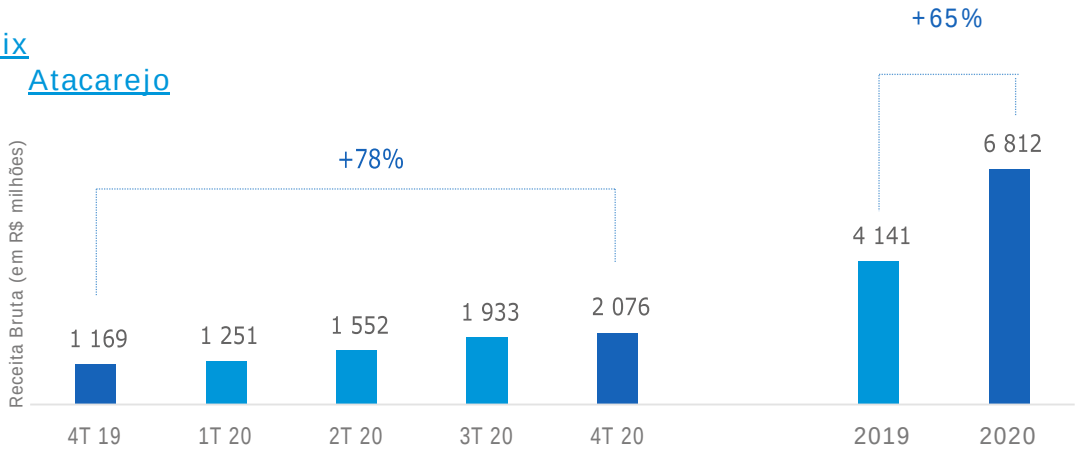
No quarto trimestre, o segmento de Varejo, que inclui Supermercados, Hipermercados e lojas de vizinhança, registrou uma receita bruta de R$ 1.183 milhão, representando 28% da receita do Grupo no período. A receita cresceu 45% em comparação ao 4T 19.

O desempenho foi beneficiado pela abertura de 10 novas lojas entre o 4T 19 e o 4T 20, e pelas ações promocionais da Black Friday, com crescimento da receita bruta de 64% (44% lojas novas e em maturação e 20% de SSS), além das festas de final do ano.

Em 2020, a receita bruta registrou um aumento de 28% em relação ao ano anterior, com crescimento em mesmas lojas de 10,6%.

Mix

Atacarejo



[2] Informações extraídas do novo CAGED - https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiNWI5NWI0ODEtYmZiYy00Mjg3LTkzNWUtY2UyYjIwMDE1YWI2IiwidCI6IjNlYzkyOTY5LTVhNTEtNGYxOC04YWM5LWVmOThmYmFmYTk3OCJ9

Relatório da Administração/comentário do Desempenho

O segmento de Atacarejo ("*cash and carry*") manteve seu acelerado ritmo de crescimento, com uma receita bruta que totalizou R$ 2.076 milhões no 4T 20, com um aumento de 78%. O segmento é o mais representativo do Grupo, com uma participação de 49% na receita total.

A abertura de 10 lojas entre o 4T 19 e o 4T 20 foi uma das principais razões para o desempenho expressivo do trimestre. O crescimento em mesmas lojas também contribuiu para a performance, com um aumento de 20%.

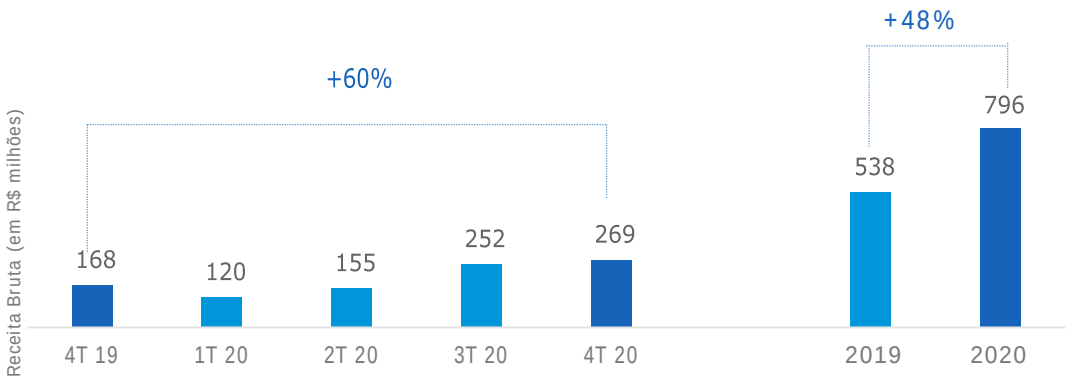
As vendas da Black Friday foram importantes para a performance, já que são mais representativas para o segmento de atacarejo, em função do mercado transformador e dos pequenos mercados, com crescimento de 149%, sendo 92% em lojas novas e em maturação e 57% SSS.

Vale ressaltar que, mesmo em um cenário desafiador, o Grupo foi capaz de garantir a melhor opção de preços, com grande oferta de volume para nossos clientes, em meio a um ambiente econômico impactado pela inflação em diversas categorias, como: arroz, óleo e carne.

A capacidade da companhia em antecipar certos comportamentos de preços nos permite negociar com fornecedores e adquirir produtos a custos mais acessíveis, principalmente em períodos de maior volatilidade, criando um diferencial importante no setor.

Em 2020, a receita bruta cresceu 65% em relação ao ano anterior, enquanto que o crescimento em mesmas lojas foi de 16%.

Eletro



A receita bruta do segmento de Eletro totalizou R$ 269 milhões no quarto trimestre de 2020, com um crescimento de 60% no período. O segmento representou 6% da receita bruta total. Vale lembrar que, no segundo trimestre de 2020, houve uma demanda reprimida, por conta do fechamento das lojas físicas até o final de maio, o que ocasionou uma aceleração da receita no semestre seguinte.

No 4T 20, o desempenho foi impulsionado pelo plano de expansão, com a inauguração de 19 lojas entre o 4T 19 e o 4T 20. Além disso, a excelente

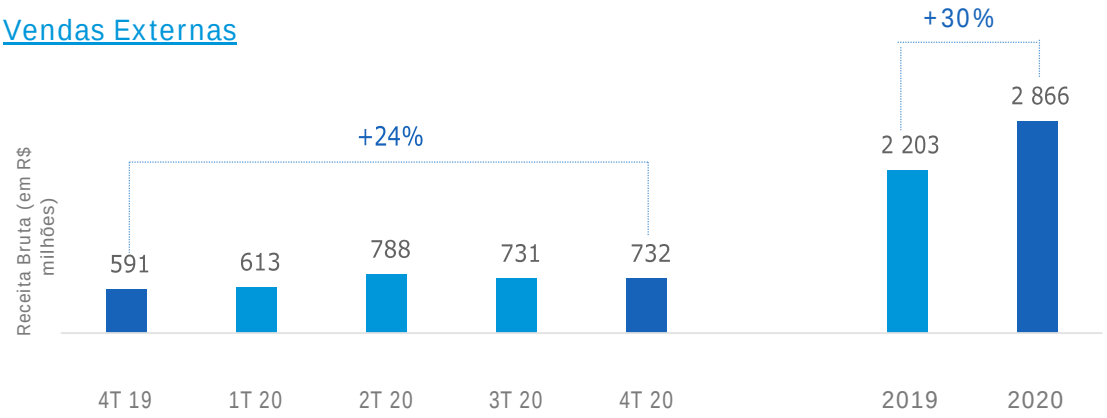
Relatório da Administração/comentário do Desempenho

performance foi estimulada pelas ações promocionais da Black Friday e festividades do final do ano, bem como pela disponibilidade de estoque, que aumentou a participação de mercado do Grupo neste segmento. O desempenho das mesmas lojas continuou forte no trimestre e cresceu 34%.

É importante ressaltar que o plano de expansão agressivo fortaleceu a relação comercial com os fornecedores, o que ajudou a sustentar o crescimento das vendas e o abastecimento das lojas, mesmo em um cenário desafiador.

Em 2020, a receita bruta registrou um crescimento de 48% comparado ao ano anterior, com crescimento de mesmas lojas de 23%.

Vendas Externas



No 4T 20, as vendas externas registraram uma receita bruta de R$ 732 milhões, um crescimento de 24% quando comparado ao mesmo período do ano anterior.

No desempenho por estado, as vendas cresceram 31% no Maranhão, 32% no Pará e 16% no Piauí (venda externa por localidade do CD). Vale ressaltar que o crescimento das vendas externas no Maranhão aconteceu independente das inaugurações de novas lojas de atacarejo e varejo, demonstrando a estabilidade das vendas, mesmo com um processo de forte expansão.

Entre as regiões de atuação, o Pará e o Maranhão apresentaram as maiores evoluções nas vendas, em função do adensamento de novas rotas para onde a venda externa ainda era pouco explorada; da descentralização do raio de atuação dos representantes comerciais; da segmentação da carteira de representação e da maturação do limite de crédito financeiro.

A venda externa é um dos pilares estratégicos do Grupo Mateus, pois nos ajuda a mensurar o potencial econômico de cada região, analisar os hábitos de consumo e a aderência às marcas. A venda externa também é um canal que nos permite avaliar novos mercados consumidores, em linha com a estratégia de adensamento de rotas e expansão de lojas. O segmento apresenta uma grande janela de oportunidade, com um amplo potencial de crescimento, principalmente nas regiões do Pará e do Ceará, com áreas ainda pouco exploradas.

Relatório da Administração/comentário do Desempenho

Em 2020, a receita totalizou R$ 2.866 milhões, um crescimento de 30%.

Lucro Bruto

Em R$ mil	4T 20	4T 19	Var. %	2020	2019	Var. %
Lucro Bruto		484.657	76,3%		2.142.457	39,5%
Margem Bruta %		*20,4%*	*+3,1 p.p.*		*24,6%*	*-0,5 p.p.*
(+) Ajuste nos Estoques (Lucro e Inventário)		41.609	-		-	-
Lucro Bruto Ajustado		526.266	62,3%		2.142.457	39,5%
Margem Bruta ajustada%		22,2%	+1,3 p.p.		24,6%	-0,5 p.p.

Em 2019, o Grupo Mateus tinha como política realizar seus ajustes no último trimestre de cada ano, prática essa que foi alterada em 2020, para adequar-se ao mercado e, ao mesmo tempo, para abertura de capital. Excluindo esses efeitos, o lucro bruto ajustado do 4T 19 totalizou R$ 526 milhões, com margem bruta de 22,2%.

No 4T 20, seguindo a tendência dos trimestres anteriores, atingimos um aumento de 62%, em relação ao lucro bruto ajustado do 4T 19, totalizando R$ 854 milhões. A inauguração e maturação de lojas e o crescimento das vendas em mesmas lojas foram fundamentais para acelerar o crescimento expressivo do lucro bruto. A margem bruta foi de 23,5%, com uma melhora de 1,3 ponto percentual em relação ao 4T 19, em função do melhor equilíbrio entre promoções regulares e promoções de inauguração.

No acumulado de 2020, o lucro bruto atingiu R$ 2.989 milhões, com um expressivo crescimento de 40%, comparado ao ano anterior. A margem bruta, equivalente a 24,1% da receita líquida, foi pressionada em 0,5 ponto percentual em relação a 2019, devido ao efeito do mix de produtos e canais de vendas, tendo em vista que o formato de Atacarejo cresceu 78% em 2020, comparado com 28% em 2019.

Despesas Administrativas, Gerais e de Vendas

Em R$ mil	4T 20	4T 19	Var. %	2020	2019	Var. %
Despesas	(648.921)	(406.496)	59,6%	(2.152.528)	(1.661.249)	29,6%
% da Receita Líquida	*17,9%*	*17%*	*+0,9 p.p.*	*17,4%*	*19,1%*	*-1,7 p.p.*
(+) Provisão (Riscos, Perdas e Bonificação)	-	*18.717*	-	-	-	-
(+) Despesas não recorrentes	47.623	-	-	49.749	-	-
Total de Despesas não recorrentes	47.623	18.717		49.749	-	-
Despesas ajustadas	(601.298)	(387.779)	55,1%	(2.102.779)	(1.661.249)	26,6%
% da Receita Líquida	*16,5%*	*16,3%*	*+0,2 p.p.*	*17,0%*	*19,1%*	*-2,1 p.p.*

Relatório da Administração/comentário do Desempenho

Em 2019, o Grupo Mateus realizava suas provisões no último trimestre de cada ano; portanto, os números no 4T 19 refletem provisões dos trimestres anteriores. Para o ano de 2020, foram ajustados como despesa não recorrente os gastos com abertura de capital do Grupo.

Dessa forma, excluindo os efeitos não recorrentes do trimestre, as despesas administrativas, gerais e de vendas totalizaram R$ 601 milhões, equivalente a 16,5% da receita líquida, uma pressão de 0,2 ponto percentual em relação ao 4T 19. Essa variação em relação ao ano anterior foi resultado do aumento das despesas com aluguel de novos depósitos avulsos e despesas de fretes, para atender ao aumento das vendas do 4T 20, despesas com propaganda e publicidade para atender às inaugurações, despesas com pessoal em função do volume de inaugurações e treinamentos.

Para o ano de 2020, as despesas ajustadas representaram 17,0% da receita líquida, contra 19,1% reportado em 2019. A redução de 2,1 pontos percentuais deve-se a uma maior eficiência na gestão, controle das despesas e aumento da produtividade da estrutura de logística, operacional e administrativa, o que contribuiu para a representativa diluição das despesas.

Abaixo, apresentamos a tabela com o detalhamento das despesas com vendas e administrativas:

Em R$ mil	4T 20	4T 19	Var. %	2020	2019	Var. %
Despesas com Vendas						
Despesas com Pessoal	(206.155)	(133.501)	54,4%	(683.412)	(500.554)	36,5%
Comissões	(9.985)	(8.551)	16,8%	(30.670)	(22.563)	35,9%
Propaganda e Publicidade	(10.436)	(5.729)	82,2%	(17.639)	(11.687)	50,9%
Alugueis	(55.040)	(37.823)	45,5%	(207.091)	(146.558)	41,3%
Despesas Administrativas						
Despesas com Pessoal	(103.057)	(76.904)	34,0%	(338.871)	(280.417)	20,8%
Despesas Gerais	(90.015)	(37.784)	138,2%	(330.106)	(293.032)	12,7%
Depreciação	(35.989)	(25.018)	43,9%	(117.386)	(86.535)	35,7%
Água, Luz e Telefone	(30.934)	(25.680)	20,5%	(106.691)	(91.780)	16,2%
Fretes e Combustíveis	(50.211)	(32.470)	54,6%	(170.088)	(115.474)	47,3%
Serviços Prestados	(57.099)	(23.036)	147,9%	(150.573)	(112.650)	33,7%
Total	(648.921)	(406.495)	59,6%	(2.152.527)	(1.661.249)	29,6%

EBITDA

Em R$ mil	4T 20	4T 19	Var. %	2020	2019	Var. %
Lucro Líquido	193.423	39.001	395,9%	726.268	365.748	98,6%
(+) Imposto de Renda	(2.973)	12.518	-123,7%	(1.730)	15.506	-111%
(+) Resultado Financeiro	14.902	26.642	-44,1%	112.343	99.954	12,4%
EBIT	205.352	78.161	162,7%	836.881	481.208	73,9%
(+) Depreciação e Amortização	35.989	25.018	43,9%	117.386	86.535	35,7%

Relatório da Administração/comentário do Desempenho

EBITDA		103.179	133,9%		567.743	68,1%
Margem EBITDA		*4,3%*	*2,3%*		*6,5%*	*1,2%*
(+) Ajuste nos estoques (Lucro e Inventário)		41.609	-		-	-
(+) Provisão (Riscos, Perdas e Bonificação)		18.717	-		-	-
(+) Despesas não recorrentes		-	-		-	-
Total de Despesas não-recorrentes/não-operacionais		60.326	-21,1%		-	-
EBITDA Ajustado		163.505	76,7%		567.743	76,8%
Margem EBITDA Ajustada		*6,9%*	*1%*		*6,5%*	*1,6%*

O EBITDA Ajustado foi de R$ 289 milhões no 4T 20, com um expressivo crescimento de 76,7% quando comparado ao 4T 19. A margem EBITDA subiu 1 ponto percentual, para 7,9%, o que demonstra a eficiência do Grupo em meio ao plano de expansão. O forte ritmo de inaugurações, junto com a maturação das lojas, contribuiu para o bom desempenho do resultado e para a diluição de despesas.

As despesas não recorrentes/não operacionais, relacionadas principalmente à abertura de capital, totalizaram R$ 47,6 milhões no 4T 20. Já no 4T 19, o nível de despesas não recorrentes foi mais elevado e totalizou R$ 60,3 milhões, devido à política da empresa que, até então, realizava as provisões apenas no último trimestre.

Em 2020, o EBITDA Ajustado somou R$ 1 bilhão, com crescimento de 76,8%. Já a margem EBITDA ajustada teve um aumento de 1,6 ponto percentual e encerrou o ano em 8,1% contra 6,5% no ano de 2019. As principais contribuições para o ano foram a aceleração da expansão e a eficiência logística, operacional e administrativa, devido a um trabalho de redução e otimização de despesas.

Resultado Financeiro

Em R$ mil)	4T 20	4T 19	Var (%)	2020	2019	Var (%)
Receitas Financeiras						
Juros recebidos	3.637	12.431	-70,7%	23.388	33.640	-30,5%
Deságio do precatório	-	-	-	-	15.011	-
Juros aplicações financeiras	11.185	591	1792,6%	14.435	3.565	304,9%
Variação Cambial					2.834	-
Descontos Financeiros Obtidos	826	373	120,3%	3.574	3.322	7,6%
Outras receitas financeiras	13.915	622	2137,2%	42.080	15.602	169,7%
Total de receitas financeiras	29.563	14.017	110,9%	83.477	73.974	12,8%
Despesas Financeiras						
IOF	-	(75)	-	(2)	(299)	-99,3%
Juros de empréstimos e financiamentos	(9.417)	(12.659)	-25,6%	(61.519)	(57.065)	7,8%
Juros Passivos	(3.432)	(3.977)	-13,7%	(10.474)	(13.967)	-25,0%
Juros sobre parcelamento	(417)	(406)	2,7%	(740)	(1.182)	-37,4%
Despesas bancárias	(3.602)	(2.808)	28,3%	(22.721)	(14.380)	58,0%

Perda financeira		(1.183)	-176,1%		(8.243)	-92,0%
Variações monetárias passivas		-	-		(3.156)	115,9%
Percentual cartão de crédito	(26.296)	(17.401)	51,1%	(87.121)	(64.673)	34,7%
Descontos Concedidos	(2.203)	(2.151)	2,4%	(5.765)	(10.963)	-47,4%
Total de despesas	(44.465)	(40.660)	9,4%	(195.820)	(173.928)	12,6%
Resultado Financeiro	(14.902)	(26.643)	-44,1%	(112.343)	(99.954)	12,4%
% da Receita Líquida	*-0,4%*	*-1,1%*	*0,7%*	*-0,9%*	*-1,1%*	*0,2%*

O resultado financeiro do 4T 20 totalizou R$ -15 milhões, com uma redução de -44,1%, e representou 0,4% da receita líquida comparado a 1,1% no 4T 19.

As receitas financeiras registraram um crescimento de 110,9% e somaram R$ 30 milhões durante o trimestre, reflexo dos recursos primários captados no IPO. A companhia elevou o caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras para R$ 2,1 bilhões, gerando assim receitas financeiras com aplicações no valor de R$ 11 milhões.

As despesas financeiras foram penalizadas em 9,4% no 4T 20, quando comparadas ao 4T 19, totalizando R$ 44 milhões no período, reflexo, basicamente, do aumento da despesa com as taxas administrativas de cartões e despesas bancárias, em função dos aumentos das vendas em cartões e boletos.

Com o aumento da liquidez corrente da empresa e objetivando as melhores estratégias financeiras, o Grupo optou pela liquidação de cerca de R$ 700 milhões de empréstimos, leasing e finames em aberto e, como resultado, houve redução das despesas com juros de empréstimos e financiamentos no trimestre de 25,6%.

No ano de 2020, o resultado financeiro cresceu 12,4% e totalizou R$ -112 milhões. Como percentual da receita líquida observamos uma melhora na representatividade de 0,2 ponto percentual.

Lucro Líquido

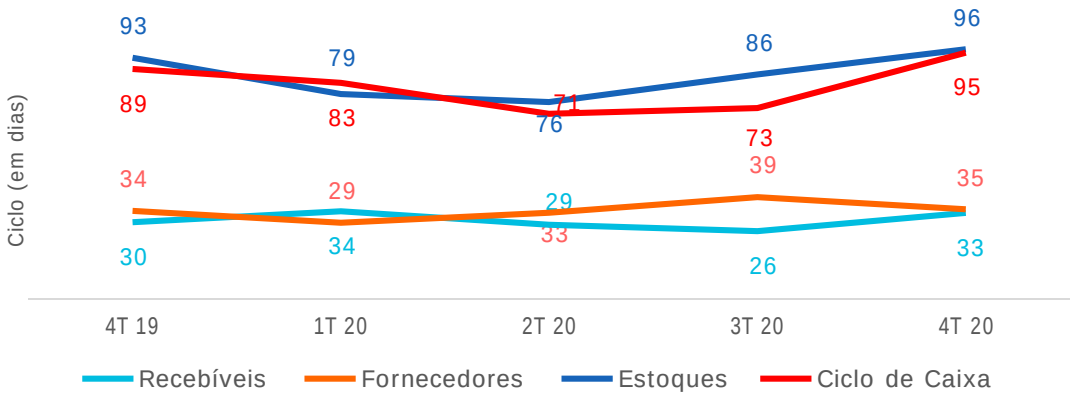
Em R$ mil	4T 20	4T 19	Var. %	2020	2019	Var. %
Lucro Líquido	193.423	39.001	395,9%	726.269	365.747	98,6%
Margem líquida	*5,3%*	*1,6%*	*3,7% p.p.*	*5,9%*	*4,2%*	*1,7% p.p.*
(+) Despesas não recorrentes EBITDA	47.623	60.326	-21,1%	49.749	-	-
Lucro Líquido Ajustado	241.046	99.327	142,7%	776.018	365.747	112,2%
Margem líquida ajustada	*6,6%*	*4,2%*	*2,4% p.p*	*6,3%*	*4,2%*	*2,1% p.p*

O lucro líquido ajustado do 4T 20 totalizou R$ 241 milhões, com um crescimento de 143% quando comparado ao 4T 19. A margem líquida ajustada no período foi 6,6%, contra 4,2% no mesmo período do ano anterior.

Relatório da Administração/comentário do Desempenho

No acumulado do ano 2020, o lucro líquido ajustado foi de R$ 776 milhões, representando um aumento de 112% sobre o mesmo período do ano anterior, com uma margem líquida de 6,3% (4,2% em 2019).

Ciclo de Caixa



O ciclo de caixa do 4T 20 foi de 95 dias, um aumento de 6 dias em relação ao mesmo período do ano anterior. O estoque aumentou 3 dias, reflexo do plano de expansão de novas lojas e ampliação dos centros de distribuição.

Recebíveis tiveram um aumento de 3 dias, em relação ao 4T 19, por conta do aumento nas vendas em boleto e em cartão. O prazo com fornecedores se manteve estável no período.

Investimentos

Em R$ mil	4T 20	4T 19	Var. %	2020	2019	Var. %
Lojas Inauguradas	42.853	57.123	-25,0%	300.856	123.947	142,7%
Infraestrutura (CDs e Indústrias)	12.401	-	-	47.875	2.659	1700,5%
Terrenos	35.069	-	-	35.069	-	-
Obras em Andamento	95.343	23.540	305,0%	118.827	31.881	272,7%
Reforma, manutenção e outros	36.405	15.039	142,1%	98.358	57.241	71,8%
Total	222.071	95.702	132,0%	600.985	215.728	178,6%

Durante o 4T 20, os investimentos registraram um aumento de 132% para R$ 222 milhões, devido ao robusto plano de expansão de lojas e à ampliação em infraestrutura, com a construção de novas indústrias de pães e de novos centros de distribuição e manutenção de lojas existentes.

Em 2020, os investimentos totalizaram R$ 601 milhões, com um crescimento de 179%, quando comparado com 2019. Os investimentos foram realizados nas inaugurações de lojas novas, ampliação da infraestrutura da empresa com

Relatório da Administração/comentário do Desempenho

novos centros de distribuição, aquisição de terrenos, reforma e manutenção de lojas maduras e obras em andamento.

Para 2021, o processo de expansão de novas lojas e de infraestrutura está acelerado. No Maranhão, está em construção e ampliação o Centro de Distribuição de Itapera, com 22 mil m² de linhas seca, 13 mil m² de hortifrúti e duas novas indústrias de pães, sendo uma de 10 mil m² em São Luís.

No Pará, iremos inaugurar ainda no primeiro semestre de 2021, o novo Centro de Distribuição em Santa Isabel, com 40 mil m² de linha seca. Outros dois centros de distribuição para frios e hortifrúti estão em construção, ambos com 13 mil m².

Atualmente, a empresa está com 17 lojas em construção, com previsão de inauguração em 2021.

Fluxo de Caixa

Em R$ milhões	2020	2019	Var. %
EBIT Ajustado	725	381	90%
Depreciação e amortização	117	150	-22%
Atualização passivos de arrendamento	33	20	64%
Provisão para obsolescência e quebras	(3)	3	-187%
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	17	1	1932%
Juros sobre empréstimos, financiamento e debêntures provisionados	49	57	-14%
Baixa de imobilizado	3	1	165%
Provisão para riscos	2	12	-83%
Recursos das Operações	944	626	51%
Ciclo de caixa	(1.222)	(246)	397%
Outros ativos	(29)	(17)	77%
Fluxo de Caixa Operacional	(308)	363	-185%
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(601)	(209)	188%
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	2.615	(12)	-21030%
Fluxo de Caixa líquido	1.705	142	1105%

Em 2020, geramos um fluxo de caixa líquido de R$ 1,7 bilhão, comparado a R$ 142 milhões em 2019. Os recursos das operações totalizaram R$ 944 milhões em 2020, equivalente a 7,6% da receita líquida e, em 2019, totalizaram R$ 626 milhões, equivalente a 7,2%. O crescimento de 51% está relacionado ao sucesso da execução do plano de expansão e maturação acelerada das lojas, além de um expressivo crescimento de vendas mesmas lojas alinhada com uma significativa diluição de despesas.

Registramos um consumo de capital de giro de R$ 1,2 bilhão em 2020, comparado a R$ 246 milhões em 2019. O consumo de capital se deu, principalmente, na linha de estoques, em função da expansão das operações com novas filiais, aumento das vendas em mesmas lojas e em maturação, somada, em menor nível, à inflação de alimentos acumulada para o período.

Relatório da Administração/comentário do Desempenho

As atividades de investimentos atingiram cerca de R$ 601 milhões em 2020, com crescimento de 188% sobre o mesmo período do ano anterior, dos quais R$119 estão alocados em obras em andamento para novas lojas e infraestruturas, com previsão de inauguração para 2021.

O caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento atingiu R$ 2,6 bilhões, dado que no período houve o IPO com captação de novos investidores.

Endividamento

Em R$ mil	4T 20	4T 19	Var %
Caixa e equivalentes de caixa	2.112.385	406.905	419,1%
Aplicações Financeiras	14.965	14.608	2,4%
Dívida Bruta	(592.495)	(908.450)	-34,8%
Dívida Líquida/Caixa Líquido	1.534.855	(486.937)	-415,2%
Dívida Líquida/EBITDA Ajustado[1]	1,5X	-0,9x	0,6X

O Grupo Mateus encerrou o ano de 2020 com R$ 1,5 bilhão em caixa líquido, comparado a uma dívida líquida de R$ 487 milhões ao final de 2019. A melhora se deve a dois fatores principais: a entrada de recursos do IPO, realizado em outubro de 2020 e amortização de cerca de R$ 700 milhões de empréstimos, leasings e Finames junto aos bancos.

Com a disponibilidade de caixa gerada pelo IPO, a companhia revisou os custos existentes sobre a dívida em aberto e oportunizou novas estratégias de rentabilidade financeira, reduzindo cerca de 35% da sua dívida bruta no 4T 20, o que gerou uma economia de 26% nas despesas com juros de empréstimos e financiamentos no trimestre.

TRANSFORMAÇÃO DIGITAL E DESENVOLVIMENTO DOS SERVIÇOS FINANCEIROS

E-commerce

A área de Tecnologia do Grupo Mateus é um dos pilares que compõem a estratégia de desenvolvimento da companhia (junto de Logística, Serviços e Pessoas). A fim de se destacar no mercado de varejo alimentar e eletro, em meio a crescente digitalização dos consumidores do país e às mudanças de comportamento do consumidor, o Grupo, ao longo dos últimos 5 anos, desenvolveu múltiplas plataformas digitais de venda e-commerce e uma plataforma de CRM.

Plataformas	Direcionamentos de negócio
Canto do Chef (2017)	E-commerce focado na venda B2B.
Mateus App (2018)	Primeiro app do Grupo Mateus a atuar como plataforma de CRM.
Mateus Online (2019)	E-commerce B2C focado na venda de móveis, eletro e itens de mercado não-alimentares.

Super - Mercado do Futuro (2020)	Parceria desenvolvida no período de pandemia para atender os consumidores por meio de delivery durante o lockdown.

Com o objetivo de oferecer novas experiências aos clientes, o Grupo Mateus anunciou o lançamento, para o primeiro semestre, do novo aplicativo Mateus Mais.

Carteira digital, Cashback e CRM

A nova ferramenta de e-commerce reúne os serviços oferecidos pelas plataformas anteriores e traz grandes novidades para o público, como carteira digital e a modalidade de cashback, em produtos negociados junto aos grandes players das indústrias de varejo e eletro. Com esta nova iniciativa, a companhia fortalece o ecossistema digital em todos os seus canais de venda e inova na experiência de compra física e online.

O Mateus Mais atenderá os três estados em que o Grupo possui lojas físicas (Maranhão, Pará e Piauí), garantindo mais comodidade e praticidade aos clientes, que podem realizar compras de varejo, acompanhar o saldo de entradas e saídas do cashback na palma da mão e optar pela entrega dos produtos em casa ou retirada em loja.

Essa entrega dos produtos ao cliente será realizada independente do formato da loja do Grupo presente em sua região. Podemos usar como exemplo o município de São Mateus do Maranhão, que têm apenas um Eletro Mateus: um cliente morador deste município terá a comodidade de comprar pelo aplicativo qualquer item de mercearia e retirar na loja do Eletro, mesmo esteitem não fazendo parte do mix de produtos desta loja.

Além das vantagens oferecidas para os clientes, o Mateus Mais também funcionará como uma ferramenta de relacionamento (CRM) para o Grupo. Com a integração entre lojas físicas e aplicativo, é possível fazer ofertas personalizadas para cada cliente, melhorar a experiência nas lojas e aumentar a recorrência de compras.

B2B e Mateus Mais

Programada para o segundo semestre de 2021, a próxima atualização do App Mateus Mais atenderá toda a cadeia de venda dos mais de 25 mil clientes B2B ativos no Grupo Mateus. Estes poderão fazer o seu pedido diretamente com o representante comercial ou poderão comprar diretamente no App Mateus Mais.

Espera-se que cada atualização do App Mateus Mais reflita o pilar de inovação e tecnologia do Grupo. A meta é atingir 1 milhão de usuários ativos até

Relatório da Administração/comentário do Desempenho

dezembro de 2021, atendendo aos públicos B2C e B2B de forma a estabelecer uma relação mais próxima com os clientes, aperfeiçoando a experiência de consumo e inovando nos segmentos de varejo e distribuição.

Serviços Financeiros

No segmento de serviços financeiros, o Grupo Mateus trabalha com duas bandeiras. A primeira é o MateusCard, cartão de crédito em parceria com o Bradesco, que auxilia, com condições competitivas, nas operações de varejo, atacarejo, atacado e eletroeletrônico. Ao final de 2020, tínhamos 220 mil contas com 300 mil cartões ativos (entre titulares e adicionais).

A outra bandeira com a qual trabalhamos é o CREDNOSSO, uma solução financeira complementar ao cartão de crédito, desenvolvida para intermediar o pagamento dos colaboradores das empresas do Grupo, mas que, ao longo do tempo, foi ampliada para levar diversos benefícios, tanto para os funcionários como para o público externo. O Crednosso oferece os seguintes serviços: compra no varejo cadastrado, pagamento de contas, transferência para bancos e descontos em rede de farmácias. O cartão é aceito em 186 ATMs e conta com 112 mil cartões Private Label.

O Grupo Mateus está trabalhando no desenvolvimento da área de serviços financeiros, a fim de aproveitar as oportunidades existentes na região em que opera, tendo em vista que uma fatia do mercado financeiro não está sendo trabalhada em função da dificuldade de adensamento em algumas regiões.

Os primeiros passos já foram dados e já iniciamos o projeto de uma SCD (Sociedade de Crédito Direto). Além disso, estamos em discussão com fornecedores de serviços de Inteligência na tomada de decisão de crédito e de performance em cobrança, com o objetivo de trazer maior eficiência na concessão e na recuperação de Crédito.

Ressaltamos que tanto os serviços financeiros como a nossa transformação digital são importantes avenidas de crescimento identificadas pelo Grupo Mateus para acelerar o projeto de expansão.

RELATÓRIO DE RESPONSABILIDADE SOCIAL

Ambiental, Social e Governança (ESG) no Grupo Mateus

O compromisso do Grupo Mateus com o Desenvolvimento Sustentável é demonstrado por meio da comunicação transparente com todas as partes interessadas, bem como pela internalização das melhores práticas de gestão ambiental, social e econômica.

Dando início a comunicação das iniciativas de ESG e dos seus respectivos impactos tanto para o negócio como para a comunidade em que o Grupo está inserido, destacamos, neste relatório, as principais ações da companhia.

Relatório da Administração/comentário do Desempenho

1. Ambiental

Consumo de Energia Elétrica

O Grupo Mateus recebe energia limpa na maioria de suas lojas, sendo parte adquirida no mercado livre de energia e parte, no modelo de Geração Distribuída, proveniente de biogás (aterro sanitário), biomassa de cana de açúcar e de fontes eólicas.

Conforme a tabela a seguir, 15% da energia contratada é proveniente de matrizes convencionais (distribuidora de energia), 21% de biogás, 38% de biomassa e 25% de eólica. Vale ressaltar que 4% da energia proveniente do biogás vem de aterro sanitário localizado no Maranhão, para o qual é destinado o lixo das lojas.

Consumo em MWh	Convencional	Biogás	Biomassa	Eólica	Total
MA	2.064	183	7.952	5.302	15.501
PA	808	4.402	-	-	5.210
PI	337	-	204	136	677
Total	3.209	4.585	8.156	5.438	21.388
%	15%	21%	38%	25%	100%

Assim, 85% de toda a energia consumida pelo Grupo Mateus é proveniente de fontes limpas com baixo impacto ambiental.

Medidas de Eficiência Energética

Nossas lojas e Centros de Distribuição possuem telhas transparentes, que permitem melhor utilização da luz natural, reduzindo o consumo de energia com iluminação artificial.

Além disso, temos realizado ações de *Retrofit* em nossas lojas, trocando equipamentos ultrapassados (lâmpadas, balcões) por outros mais modernos e mais eficientes, que poluem menos o meio ambiente.

Coleta Seletiva

O processo de coleta seletiva visa a separação dos resíduos para posterior valorização do material separado. O objetivo desse processo é reduzir a geração de resíduos que precisam ser dispostos em aterro sanitário.

O lixo orgânico produzido por nossas lojas é enviado para aterros sanitários licenciados e transformado em biogás, que, posteriormente, é utilizado em nossas lojas.

Descarte de Resíduos Sólidos da Construção Civil

Os resíduos gerados por nossa construção são descartados corretamente, através de empresas licenciadas e especializadas.

Relatório da Administração/comentário do Desempenho

Logística Reversa para Reaproveitamento

Essa é uma forma de garantir que, após o consumo, as embalagens sejam retiradas de aterros, lixões e do meio ambiente. Todo o material de papelão e plástico é fisicamente segregado e é destinado diariamente a empresas especializadas em reciclagem e reaproveitamento de embalagens. Adicionalmente a empresa, descarta *óleos lubrificantes e óleos de Cozinha de forma segura e apropriada por uma empresa especializada e credenciada.*

Reutilização no Centro de Distribuição (CD)

Os paletes utilizados para armazenagem e movimentação de mercadorias são reaproveitados na fabricação de móveis para o Centro de Distribuição.

A empresa também tem a preocupação com tratamento de água nas operações, promovendo o uso sustentável de recursos hídricos e diminuindo a quantidade de esgoto lançado no meio ambiente. A água usada para lavagem dos caminhões do CD/Indústria passa por um tratamento e é reutilizada no processo de lavagem das áreas externas do local.

Finalmente, realizamos uma reforma ou reconstrução de pneus, aproveitando a estrutura existente do pneu gasto (liso), desde que a carcaça esteja em boas condições de conservação e incorporando uma nova banda de rodagem.

2. Social

As ações da responsabilidade social do Grupo Mateus objetivam incentivar, fortalecer e ampliar as práticas internas para promoção da saúde, bem-estar e qualidade de vida dos colaboradores; a diminuição da desigualdade social; a inclusão de pessoas com deficiência no mercado de trabalho; além de oferecer oportunidade aos jovens nas regiões onde atuamos, para a construção de uma sociedade mais justa e igualitária.

Os programas sociais são realizados por meio do incentivo ao voluntariado interno. Realizamos, também, trabalhos de contribuição social para ajudar no desenvolvimento das comunidades em que o Grupo Mateus está inserido. Desta forma, a responsabilidade social envolve medidas que trazem cultura e boas condições para a sociedade.

Em Marco de 2021, diante do cenário desafiador da segunda onda do COVID o Grupo Mateus se comprometeu em construir um hospital de campanha, em São Luís, com 80 leitos, sendo 70 de enfermaria e 10 de UTI, para prestar assistência para a população.

Diversidade
O Grupo trabalha constantemente para que a diversidade esteja presente em seu quadro de funcionários. Neste sentido, a liderança feminina é essencial para estabelecer a igualdade de gênero dentro da companhia. Hoje, 591 mulheres

Relatório da Administração/comentário do Desempenho

ocupam cargos de liderança, como diretoria, coordenação, gerência e supervisão, o que representa cerca de 40% dos líderes do Grupo. Acreditamos que esse número pode ser ainda maior e estamos trabalhando para que isso aconteça.

3. Governança

Desde outubro de 2020, o Grupo Mateus está listado no Novo Mercado da B3 e reforça o seu compromisso com as melhores práticas de Governança Corporativa, prezando pela transparência, prestação de contas e equidade das informações prestadas.

O Conselho de Administração é formado por cinco integrantes, todos possuem as qualificações e experiências necessárias para o direcionamento estratégico da companhia, 40% são conselheiros independentes. A companhia ainda dispõe de um Comitê de Auditoria que auxilia o conselho, composto por três integrantes, todos também independentes.

Como forma de ampliar a transparência, a empresa instalou comitês internos de apoio a gestão: comitê de estratégias digitais, comitê de serviços financeiros, comitê de expansão e comitê de crise.

O Grupo Mateus está comprometido com uma governança corporativa sólida, alinhada aos interesses de longo prazo dos acionistas e que visa fortalecer a transparência e a independência do Conselho de Administração.

ANEXOS:

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO E COMBINADO (2020 e 4T 20)*

Relatório da Administração/comentário do Desempenho

Demonstração do Resultado (em R$ mil)	4T 20	4T 19	Var (%)	2020	2019	Var (%)
Receita líquida de vendas	3.635.296	2.372.506	53,2%	12.397.038	8.706.248	42,4%
Custo dos serviços prestados e mercadorias vendidas	(2.781.021)	(1.887.849)	47,3%	(9.407.628)	(6.563.791)	43,3%
Lucro bruto	854.275	484.656	76,3%	2.989.410	2.142.457	39,5%
Receitas (despesas) operacionais						
Despesas administrativas, gerais e de vendas	(647.000)	(396.081)	63,4%	(2.149.427)	(1.645.414)	30,6%
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(1.923)	(10.414)	-81,5%	(3.102)	(15.835)	-80,4%
	(648.923)	(406.496)	59,6%	(2.152.529)	(1.661.249)	29,6%
Lucro operacional antes do resultado financeiro	205.352	78.161	162,7%	836.881	481.208	73,9%
Resultado financeiro						
Receitas financeiras	29.563	14.017	110,9%	83.477	73.974	12,8%
Despesas financeiras	(44.465)	(40.660)	9,4%	(195.820)	(173.928)	12,6%
Total	(14.902)	(26.642)	-44,1%	(112.343)	(99.954)	12,4%
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	190.450	51.518	269,7%	724.539	381.254	90,0%
Imposto de renda e contribuição social – corrente	5.004	(3.572)	-240,1%	(1.943)	(6.560)	-70,4%
Imposto de renda e contribuição social – diferido	(2.031)	(8.946)	-77,3%	3.673	(8.946)	-141,1%
Total	2.973	(12.518)	-123,8%	1.730	(15.506)	-111,2%
Lucro líquido do exercício	193.423	39.001	395,9%	726.269	365.748	98,6%

*Sem IFRS 16

Relatório da Administração/comentário do Desempenho

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO E COMBINADO

Ativo (em R$ mil)	Dez/20	Dez/19
Ativo circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	2.112.385	406.905
Contas a receber	1.305.458	804.165
Estoques	2.617.533	1.518.243
Tributos a recuperar	21.882	55.392
Outros ativos	8.758	11.772
Total do ativo circulante	6.066.016	2.796.477
Ativo não circulante		
Aplicações financeiras	14.965	14.608
Partes relacionadas	22.166	70.740
Tributos a recuperar	140.240	29.529
Outros ativos	1.619	904
Depósitos judiciais	14.757	11.912
Ativos de direito de uso	597.051	408.048
Intangível	450	450
Imobilizado	1.341.447	860.773
Total do ativo não circulante	2.132.695	1.396.964
Total do ativo	8.198.711	4.193.441

Relatório da Administração/comentário do Desempenho

Passivo (em R$ mil)	Dez/20	Dez/19
Passivo circulante		
Fornecedores	944.604	553.543
Empréstimos e financiamentos	32.022	161.359
Debêntures	29.146	30.503
Obrigações trabalhistas	178.802	132.106
Obrigações tributárias	96.392	64.362
Tributos parcelados	6.392	1.269
Passivos de arrendamento	67.184	69.083
Outros passivos	6.788	17.719
Total do passivo circulante	1.361.330	1.029.944
Passivo não circulante		
Empréstimos e financiamentos	89.296	242.982
Debêntures	442.031	473.606
Tributos parcelados	23.353	4.614
Provisão para riscos	17.208	15.088
Passivos de arrendamento	523.288	337.287
Partes relacionadas	34.665	97.980
Total do passivo não circulante	1.129.841	1.171.557
Patrimônio líquido		
Capital social	4.780.929	1.144.169
Reserva de incentivos fiscais	778.155	752.661
AFAC - Adiantamento para futuro aumento de capital	44.217	11.900
Reserva legal	40.955	44.195
Reserva para retenção de lucros	-	39.015
Patrimônio líquido atribuído à participação dos acionistas controladores	5.644.256	1.991.940
Patrimônio líquido atribuído à participação dos acionistas não controladores	63.284	-
Total do patrimônio líquido	5.707.539	1.991.940
Total do passivo e do patrimônio líquido	8.198.711	4.193.441

Relatório da Administração/comentário do Desempenho

Fluxo de Caixa (em R$ mil)	2020	2019	Var. %
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Lucro antes do Imposto de renda e contribuição social	724.539	381.253	90,0%
Ajuste para a reconciliação do lucro antes dos impostos com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:			
Depreciação e amortização	117.386	149.963	-21,7%
Atualização passivos de arrendamento	32.804	19.966	64,3%
Provisão para obsolescência e quebras	(2.813)	3.230	-187,1%
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	17.471	860	1931,5%
Juros sobre empréstimos, financiamento e debêntures provisionados	49.441	57.280	-13,7%
Baixa de imobilizado	2.924	1.102	165,3%
Provisão para riscos	2.120	12.166	-82,6%
Recursos das Operações	943.871	625.820	50,8%
Aumento (redução) nos ativos operacionais:			
Contas a receber	(518.764)	2.379	-21906,0%
Estoques	(1.096.477)	(98.554)	1012,6%
Tributos a recuperar	(77.200)	(16.931)	356,0%
Depósitos judiciais	(2.845)	(1.919)	48,3%
Outros ativos	2.300	10.782	-78,7%
Aumento (redução) nos passivos operacionais:			
Fornecedores	391.061	(149.829)	-361,0%
Obrigações trabalhistas e tributárias	78.726	35.270	123,2%
Tributos parcelados	23.862	(1.278)	-1967,1%
Outros passivos	(10.931)	(5.950)	83,7%
Impostos pagos	(1.943)	(6.560)	-70,4%
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	(268.341)	393.230	-168,2%
Juros pagos	(43.245)	(36.588)	18,2%
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	(311.586)	356.642	-187,4%
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aquisição de imobilizado	(600.985)	(215.729)	178,6%
Intangível	-	-	-
Aplicação em títulos e valores mobiliários	(357)	6.575	-105,4%
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(601.341)	(209.154)	187,5%
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures	690.665	367.761	87,8%
Partes relacionadas	(14.741)	3.627	-506,4%
Adiantamento para futuro aumento de capital	32.317	-	-
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	(1.004.569)	(275.436)	264,7%
Distribuição de lucros	-	(39.062)	-
Integralização de capital social	3.025.913	15.690	19185,6%
Pagamento passivo de arrendamento	(111.178)	(85.072)	30,7%
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	2.618.407	(12.492)	-21060,7%

Relatório da Administração/comentário do Desempenho

Aumento em caixa e equivalentes de caixa	1.705.481	134.996	1163,4%
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	406.905	271.909	49,6%
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	2.112.386	406.905	419,1%
Aumento em caixa e equivalentes de caixa	1.705.481	134.996	1163,4%

IMPACTO IFRS 16 – DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO

DRE (em R$ mil)	2020	IFRS16	2020 ex IFRS	4T 20	IFRS16	4T 20 ex IFRS
Receita Líquida	12.397.038		12.397.038	3.635.296		3.635.296
Custo das mercadorias vendidas	(9.407.628)		(9.407.628)	(2.781.021)		(2.781.021)
LUCRO BRUTO	2.989.410		2.989.410	854.275		854.275
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS						
Despesas administrativas, gerais e de vendas	(1.924.601)	(107.439)	(2.032.040)	(581.898)	(29.111)	(611.009)
Despesas com depreciação	(192.022)	74.636	(117.386)	(55.744)	19.755	(35.989)
Outras receitas (despesas) operacionais	(3.102)		(3.102)	(1.923)		(1.923)
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	869.685		836.882	214.710		205.354
RESULTADO FINANCEIRO	(145.146)	32.803	(112.343)	(24.259)	9.356	(14.903)
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	724.539		724.539	190.451		190.451
Imposto de renda e contribuição social	1.730		1.730	2.973		2.973
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	726.269		726.269	193.425		193.425

Relatório da Administração/comentário do Desempenho

Sobre o Grupo Mateus

O Grupo Mateus é a quarta maior empresa de varejo alimentar do país, com operações no varejo de supermercados, atacarejo, atacado, móveis e eletrodomésticos, e-commerce, indústria de panificação e central de fatiamento e porcionamento.

Contatos de Relações com Investidores

www.ri.grupomateus.com.br

São Luís, 24 de março de 2021 - Este documento contém tanto informações históricas quanto declarações prospectivas acerca das perspectivas dos negócios, projeções sobre resultados operacionais e financeiros do Grupo Mateus, baseadas exclusivamente nas expectativas da Administração da Companhia. Essas expectativas dependem, substancialmente, das condições de mercado, do desempenho da economia brasileira, do setor e dos mercados internacionais e, portanto, sujeitas à mudança sem aviso prévio. Diante de tais incertezas, o Grupo Mateus não assume nenhuma obrigação de atualizar ou revisar no futuro qualquer declaração prospectiva.

Adicionalmente, conforme informado nos Relatórios Financeiros divulgados no processo de Abertura de Capital, em 30 de junho de 2020, as Companhias Posterus Supermercados Ltda. e a Rio Balsas Participações e Empreendimentos Ltda. tiveram sua integralização de capital realizada em 30 de junho 2020 passando a ser controladas integrais do Grupo Mateus. Sendo assim, nos relatórios financeiros apresentados em nossas demonstrações financeiras e notas explicativas deste trimestre, mais especificamente a data-base 31 de dezembro de 2019, apresentamos a consolidação estatutária a qual as empresas citadas não faziam parte dos investimentos da companhia.

Dessa forma, a Companhia optou por apresentar no Press Release as demonstrações do resultado Combinadas (proforma) para o período de 4T 19 (31 de dezembro de 2019), por entender que estas proporcionam aos seus leitores a comparabilidade das operações do Grupo Mateus considerando a estrutura societária formada em 30 de junho de 2020 e que se mantém para 31 de dezembro de 2020. Estas demonstrações do resultado combinadas na data-base de 31 de dezembro de 2019, não representam as demonstrações financeiras de qualquer uma das entidades que fazem parte do Grupo de forma isolada, e não devem ser tomadas como base para fins de cálculo de dividendos, impostos ou para quaisquer outros fins societários, estando apresentadas exclusivamente no Press Release como proforma e com o único objetivo de apresentar os resultados combinados como se as entidades citadas sob controle comum fossem apenas uma única entidade.

Finalmente, para melhor representar o cenário econômico do negócio, os números são apresentados sem efeito de IFRS 16 na DRE nos períodos em referência.

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais - R$, exceto quando de outra forma indicado)

1. Contexto operacional

O Grupo Mateus S.A. (“Companhia” ou “Grupo Mateus”) é uma holding cuja atividade preponderante é a participação societária no capital de outras, que foi constituída em 13 de junho de 2016 com o nome de Exitus Holdings S.A., com sede na cidade de São Luís, estado do Maranhão. O principal investimento da controladora é a participação acionária no Armazém Mateus S.A. e Mateus Supermercados S.A. que atuam no segmento de atacado e varejo, eletro, e mix, e indústria por meio da controlada Indústria de Pães e Massas Mateus Ltda.

	Participação do capital total	
Investidas	**31/12/2020**	**31/12/2019**
Controladas		
Armazém Mateus S.A. **(a)**	99,99%	99,99%
Mateus Supermercados S.A. **(b)**	99,99%	99,99%
Indústria de Pães e Massas Mateus **(c)**	99,57%	98,00%
Rio Balsas Participações e Empreendimentos Ltda. **(d)**	99,99%	-
Posterus Supermercados Ltda. **(e)**	96,85%	-
Indústrias Blanco Ltda. **(f)**	-	99,99%
Braslub Distribuidora Ltda. **(g)**	-	99,99%

Notas Explicativas

(a) Armazém Mateus S.A. (“Armazém”), sociedade por ações de capital fechado que foi constituída em 26 de abril de 1989, com sede na Cidade de São Luís, estado do Maranhão, que explora atividade de comércio atacadista de mercadorias em geral na região Norte e Nordeste do país;

(b) Mateus Supermercados S.A. (“Supermercado”), sociedade por ações de capital fechado que foi constituída em 18 de agosto de 2000, com sede na Cidade de São Luís, estado do Maranhão, que explora atividade de comércio varejista de mercadorias em geral na região Norte e Nordeste do país através de sua cadeia de supermercados;

(c) Indústria de Pães e Massas Mateus Ltda. (“Indústria de Pães”) é uma sociedade responsabilidade limitada, que foi constituída em 19 de junho de 2007, com sede na Cidade de São Luís, estado do Maranhão, que explora atividade de fabricação e comércio atacadista de biscoitos, bolachas, bolos, pães e massas alimentícias e cujas operações são majoritariamente dentro da própria Companhia;

(d) Rio Balsas Participações e Empreendimentos Ltda. (“Rio Balsas”) é uma sociedade de responsabilidade limitada, que foi constituída em 09 de julho de 2007, com sede na cidade São Luís, estado do Maranhão, que explora a atividade de holding de instituições não-financeiras cujas operações são majoritariamente dentro da própria Companhia;

(e) Posterus Supermercados Ltda. (“Posterus”) é uma sociedade de responsabilidade limitada, que foi constituída 21 de março de 2017, com sede na cidade de São Luís, estado do Maranhão, que explora a atividade de comercio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentício – nas regiões Norte e Nordeste do país através de cadeia de supermercados. .

(f) Indústrias Blanco Ltda. (“Indústria Blanco”) é uma sociedade limitada, que foi constituída em 19 de junho de 2019, com sede na cidade de São Luís, estado do Maranhão, explora a atividade de fabricação de açúcar bruto e outros adoçantes naturais, refino e envasamento de açúcar, cujas operações são majoritariamente dentro da referida companhia. Esta companhia não é mais investida na data-base deste relatório;

(g) Braslub Distribuidora Ltda. (“Braslub”) é uma sociedade limitada, que foi constituída em 19 de setembro de 2016, com a denominação social de Mega Distribuidora, com sede na cidade de Davinópolis, no estado do Maranhão, explora a atividade de comércio atacadista de lubrificantes, sem operação até o exercício 2019. Esta companhia não é mais investida na data-base deste relatório.

1.1. Impactos Covid-19

O Covid-19 foi descoberto em dezembro de 2019 na China e chegou a diversos países rapidamente, sendo declarada pandemia em 11 de março de 2020 pela Organização Mundial de Saúde (OMS).
O impacto da doença se refletiu também na atividade econômica, que sofreu e ainda vem sofrendo perdas significativas. Diante disso, as Companhias ficaram expostas a uma série de riscos estratégicos e operacionais, como atrasos ou interrupção do fornecimento de matérias-primas, mudanças nas demandas de clientes, aumento de custos, insuficiências logísticas que levam a atrasos em entregas, questões de saúde e segurança de funcionários, força de trabalho insuficiente e desafios referentes à importação e exportação de produtos.

Face ao cenário apresentado, a Companhia mantém monitoramento constante sobre a evolução do tema tomando medidas bem como as descritas abaixo, e até o momento não houve expectativas de impactos nas operações da Companhia.

- Implementação de medidas de segurança a fim de salvaguardar a saúde dos clientes e de seus funcionários seguindo as orientações da Organização Mundial de Saúde (OMS) e os decretos estaduais;
- Negociações de prazos e preços com fornecedores visando um melhor relacionamento no cenário de pandemia com o intuito de conter o aumento de preços dos produtos a serem repassados aos clientes;
- Abastecimento constante dos centros de distribuições e lojas, aumento dos esforços na melhoria do “Mateus APP” com a implementação do sistema de entregas “Delivery”.

Notas Explicativas

Face ao cenário de pandemia, observou-se um aumento significativo e atípico no fluxo de clientes e vendas em relação ao mesmo período de 2019, sendo de 28,41% no Varejo inclui Supermercados, Hipermercados e lojas Camiño e 64,50% no Atacarejo. Observou-se um maior impacto no setor de Eletro, pois durante a pandemia conforme decretos de cada estado as lojas permaneceram fechadas.

A Companhia avaliou estimativas contábeis e verificou que não havia necessidade de adotar novos critérios além dos que já eram adotados pela mesma, a exemplo das provisões de perda em estoque, provisão para perdas estimadas ou possíveis impactos de *impairment*.

Foram avaliadas novas medidas para o setor financeiro em especial o contas a pagar e a receber por intermédio do setor de cobrança onde foi avaliado os prazos dados ao clientes e taxas de juros.

Ao todo a Companhia chegou à conclusão de que apesar da magnitude da pandemia e dos impactos causados, não houve a necessidade de registro de efeitos que afetassem significativamente as informações e a continuidade das operações da mesma. Conforme a evolução, será mantido o monitoramento constante da situação e divulgação de novas medidas, caso necessário.

2. Apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e base de elaboração

2.1. Declaração de conformidade e base de preparação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (“BR GAAP”) e também de acordo com as Normas Internacionais de Contabilidade ("IFRSs"), emitidas pela *International Accounting Standards Board* (IASB).

Em conformidade com o OCPC 07 – Evidenciação na Divulgação dos Relatórios Contábil-Financeiros de Proposito Geral, a Administração declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, e somente elas, estão evidenciadas e correspondem às práticas utilizadas na sua gestão.

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem as políticas estabelecidas na legislação societária brasileira (Lei das S.As) e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão divulgadas na Nota Explicativa nº 3.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foram aprovadas pela Diretoria em 18 de março de 2021.

2.2. Demonstração do Valor Adicionado (DVA)

O Grupo elaborou Demonstrações dos Valores Adicionado (DVA) nos termos do pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado, as quais são apresentadas como parte integrante das demonstrações financeiras conforme BR GAAP aplicável às companhias abertas, enquanto para as IFRS representam informação financeira suplementar.

Notas Explicativas

2.3. Uso de estimativas e julgamentos

A elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas envolve o uso de estimativas e premissas da Administração que podem afetar os valores informados de certos ativos, passivos, receitas e despesas, bem como as divulgações contidas nas notas explicativas. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. O Grupo revisa suas estimativas e premissas pelo menos anualmente para assegurar que são razoáveis à luz da experiência passada e da situação econômica atual. Além da utilização de estimativas, a Administração do Grupo é obrigada a exercer julgamento ao determinar o tratamento contábil apropriado de certas transações e atividades e como deve ser aplicado.

As principais estimativas e julgamentos aplicados para a elaboração destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas dizem respeito a:

- **Nota Explicativa nº 6** – constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa de clientes;
- **Nota Explicativa nº 7** – As principais premissas subjacentes ao valor realizável líquido dos estoques;
- **Nota Explicativa nº 17** – Arrendamentos;
- **Nota Explicativa nº 20** – Mensuração de provisões para contingências e outras provisões relacionadas aos negócios, às principais premissas sobre a probabilidade e escala de qualquer saída de recursos.
- **Nota Explicativa nº 22** – Reconhecimento de ativos fiscais diferidos e disponibilidade de lucros tributáveis futuros contra os quais podem ser utilizados prejuízos fiscais;

2.4 Base de consolidação e investimentos em controladas

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas. O controle é obtido quando a Companhia tem o poder de controlar as políticas financeiras e operacionais e de indicar ou destituir a maioria dos membros da diretoria ou Conselho de Administração de uma entidade para auferir benefícios de suas atividades.

A Administração do Grupo, baseada nos estatutos e acordo de acionista, controla as companhias relacionadas na Nota Explicativa nº 1 e, portanto, realiza a consolidação integral dessas companhias.

A participação dos acionistas não controladores, sobre as companhias consolidadas é destacada nas demonstrações do resultado consolidado e das mutações do patrimônio líquido.

Nas demonstrações financeiras individuais da Companhia, o resultado das controladas é reconhecido com base no método de equivalência patrimonial.

Entre os principais ajustes de consolidação estão as seguintes eliminações:

- Saldos das contas de ativos e passivos, bem como dos valores de receitas e despesas entre as companhias controladora, controladas ou entre controladas, de forma que as demonstrações financeiras consolidadas representem saldos de contas a receber e a pagar efetivamente com terceiros. Participações no capital e lucro líquido (prejuízo) do exercício das companhias controladas.

O exercício social das controladas incluídas na consolidação é coincidente com o da Companhia. Todos os saldos e transações entre as companhias controladas foram eliminados integralmente nas demonstrações financeiras consolidadas. As transações entre a Companhia e as companhias controladas são realizadas em condições estabelecidas entre as partes.

Os resultados das controladas adquiridas ou alienadas durante o exercício estão incluídos nas demonstrações consolidadas do resultado a partir da data da efetiva aquisição até a data da efetiva alienação, conforme aplicável.

Notas Explicativas

2.5. Alterações na participação que não resultem em mudança de controle

A Companhia contabiliza a custo histórico as participações decorrentes de reestruturações societárias adquiridas de partes relacionadas sem essência econômica. A diferença entre o saldo do custo e o valor adquirido é registrada no patrimônio líquido, quando a transação é feita entre empresas sobre o controle comum. As transações não se qualificam como combinação de negócio nos termos do CPC 15R/IFRS 3R.

3. Sumário das principais políticas contábeis

O resumo das principais políticas contábeis adotadas pela Companhia e suas controladas é como segue:

a) Conversão de moeda estrangeira

(i) Moeda funcional e de apresentação

Os itens incluídos nas demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual elas atuam (“moeda funcional”). As demonstrações financeiras estão apresentadas em Reais (R$), que é a moeda funcional e de apresentação da Companhia e de suas controladas.

(ii) Transações e saldos

As operações com moedas estrangeiras são convertidas para a moeda funcional, utilizando as taxas de câmbio vigentes nas datas das transações ou da avaliação na qual os itens são remensurados. Os ganhos e as perdas cambiais resultantes da liquidação dessas transações e da conversão pelas taxas de câmbio do fim do exercício, referentes a ativos e passivos monetários em moedas estrangeiras, são reconhecidos no resultado corrente.

b) Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos no balanço patrimonial quando a Companhia for parte das disposições contratuais dos instrumentos.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros são acrescidos ao ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, no reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

Ativos financeiros

Todas as compras ou vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas e baixadas na data da negociação. As compras ou vendas regulares correspondem a compras ou vendas de ativos financeiros que requerem a entrega de ativos dentro do prazo estabelecido por meio de norma ou prática de mercado.

Todos os ativos financeiros reconhecidos são subsequentemente mensurados na sua totalidade ao custo amortizado ou ao valor justo, dependendo da classificação dos ativos financeiros.

Classificação de ativos financeiros

Os instrumentos da dívida que atendem às condições a seguir são subsequentemente mensurados ao custo amortizado:

- O ativo financeiro é mantido em um modelo de negócios cujo objetivo é manter ativos financeiros a fim de coletar fluxos de caixa contratuais;
- Os termos contratuais do ativo financeiro geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros incidentes sobre o valor do principal em aberto.

Notas Explicativas

Os instrumentos da dívida que atendem às condições a seguir são subsequentemente mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes:

- O ativo financeiro é mantido em um modelo de negócios cujo objetivo é atingido ao coletar fluxos de caixa contratuais e vender os ativos financeiros;
- Os termos contratuais do ativo financeiro geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros incidentes sobre o valor do principal em aberto.

Em geral, todos os outros ativos financeiros são subsequentemente mensurados ao valor justo por meio do resultado.

Apesar do disposto acima, a Companhia pode fazer a opção/designação irrevogável a seguir no reconhecimento inicial de um ativo financeiro:

- A Companhia pode optar irrevogavelmente por apresentar variações subsequentes no valor justo de um investimento em instrumentos patrimoniais em outros resultados abrangentes se determinados critérios forem cumpridos (ver item (ii) abaixo);
- A Companhia pode designar irrevogavelmente um investimento em instrumentos da dívida que atenda aos critérios de custo amortizado ou ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes como mensurado ao valor justo por meio do resultado se ao fazer isso a Companhia eliminar ou reduzir significativamente um descasamento contábil.

(i) Custo amortizado e método da taxa de juros efetiva

O método da taxa de juros efetiva é utilizado para calcular o custo amortizado de um instrumento da dívida e alocar sua receita de juros ao longo do período correspondente.

Para ativos financeiros, exceto por ativos financeiros sujeitos à redução ao valor recuperável adquiridos ou originados (isto é, ativos sujeitos à redução ao valor recuperável no reconhecimento inicial), a taxa de juros efetiva é a taxa que desconta exatamente os recebimentos de caixa futuros estimados (incluindo todos os honorários e pontos pagos ou recebidos que sejam parte integrante da taxa de juros efetiva, os custos da transação e outros prêmios ou deduções), excluindo perdas de crédito esperadas, durante a vida estimada do instrumento da dívida ou, quando apropriado, durante um período menor, para o valor contábil bruto do instrumento da dívida na data do reconhecimento inicial. Para ativos financeiros sujeitos à redução ao valor recuperável adquiridos ou originados, uma taxa de juros efetiva ajustada ao crédito é calculada descontando os fluxos de caixa futuros estimados, incluindo as perdas de crédito esperadas, para o custo amortizado do instrumento da dívida na data do reconhecimento inicial.

O custo amortizado de um ativo financeiro corresponde ao valor com base no qual o ativo financeiro é mensurado na data do reconhecimento inicial, deduzido da amortização do valor do principal, acrescido da amortização acumulada usando o método da taxa de juros efetiva de qualquer diferença entre o valor inicial e o valor no vencimento, ajustado para qualquer provisão para perdas. O valor contábil bruto de um ativo financeiro corresponde ao custo amortizado de um ativo financeiro antes do ajuste para qualquer provisão para perdas.

A receita de juros é reconhecida usando o método da taxa de juros efetiva para instrumentos da dívida mensurados subsequentemente ao custo amortizado. Para ativos financeiros, exceto por ativos financeiros sujeitos à redução ao valor recuperável adquiridos ou originados, a receita de juros é calculada aplicando à taxa de juros efetiva ao valor contábil bruto do ativo financeiro, exceto por ativos financeiros que subsequentemente se tornam ativos financeiros sujeitos à redução ao valor recuperável (vide abaixo). Para ativos financeiros subsequentemente sujeitos à redução ao valor recuperável, a Companhia reconhece a receita de juros aplicando à taxa de juros efetiva ao custo amortizado do ativo financeiro.

Notas Explicativas

Se, em períodos de relatório subsequentes, o risco de crédito do instrumento financeiro sujeito à redução ao valor recuperável melhorar de modo que o ativo financeiro não esteja mais sujeito à redução ao valor recuperável, a receita de juros é reconhecida aplicando à taxa de juros efetiva ao valor contábil bruto do ativo financeiro.

Para ativos financeiros sujeitos à redução ao valor recuperável adquiridos ou originados, a Companhia reconhece a receita de juros aplicando à taxa de juros efetiva ajustada com base no crédito ao custo amortizado do ativo financeiro após o reconhecimento inicial. O cálculo não reverte a base bruta mesmo que o risco de crédito do ativo financeiro melhore subsequentemente de modo que o ativo financeiro não esteja mais sujeito à redução ao valor recuperável.

A receita de juros é reconhecida no resultado e incluído na rubrica “Resultado financeiro” (Nota Explicativa nº 25).

(ii) Instrumentos patrimoniais designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes

No reconhecimento inicial, a Companhia pode fazer a opção irrevogável (instrumento a instrumento) de designar investimentos em instrumentos patrimoniais ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes. A designação ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes não é permitida se o investimento em instrumentos patrimoniais for mantido para negociação ou se for uma contraprestação contingente reconhecida por um comprador em uma combinação de negócios.

Um ativo financeiro é mantido para negociação se:

- For adquirido principalmente para ser vendido a curto prazo;
- No reconhecimento inicial for parte de uma carteira de instrumentos financeiros identificados que o Grupo administra em conjunto e tem um padrão real recente de obtenção de lucros a curto prazo;
- For um derivativo (exceto por derivativo que seja um contrato de garantia financeira ou um instrumento de “*hedge*” designado e efetivo).

Os investimentos em instrumentos patrimoniais ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes são inicialmente mensurados ao valor justo acrescidos dos custos da transação. Subsequentemente, eles são mensurados ao valor justo com os ganhos e as perdas decorrentes de variações no valor justo reconhecidos em outros resultados abrangentes e acumulados na reserva de reavaliação de investimentos. Os ganhos ou perdas acumuladas não serão reclassificados para o resultado na alienação dos investimentos em instrumentos patrimoniais; pelo contrário, eles serão transferidos para lucros acumulados.

Os dividendos sobre esses investimentos em instrumentos patrimoniais são reconhecidos no resultado de acordo com a IFRS 9 (CPC 48), a menos que os dividendos claramente representem uma recuperação de parte do custo do investimento. Os dividendos são incluídos na conta “Receitas financeiras” no resultado.

(iii) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros que não atendem aos critérios de mensurados ao custo amortizado (ver item **(i)** acima) são mensurados ao valor justo por meio do resultado. Os instrumentos da dívida que não atendem aos critérios de mensurados ao custo amortizado (vide item **(i)** acima) são classificados ao valor justo por meio do resultado.

Os instrumentos da dívida que não atendem aos critérios de mensurados ao custo amortizado ou aos critérios de mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (vide itens **(i)** e **(ii)** acima) são classificados ao valor justo por meio do resultado.

Notas Explicativas

Passivos financeiros e patrimônio líquido

Classificação como dívida ou patrimônio líquido

Os instrumentos da dívida e patrimoniais são classificados como passivos financeiros ou como patrimônio líquido de acordo com a substância dos acordos contratuais e as definições de passivo financeiro e instrumento patrimonial.

Instrumentos patrimoniais

Um instrumento patrimonial é qualquer contrato que evidencie uma participação residual no ativo de uma entidade após a dedução de todos os seus passivos. Instrumentos patrimoniais emitidos pela Companhia são reconhecidos quando os recursos são recebidos, líquidos dos custos diretos de emissão.

A recompra dos próprios instrumentos patrimoniais da Companhia é reconhecida e deduzida diretamente no patrimônio líquido. Nenhum ganho ou perda é reconhecido no resultado resultante da compra, venda, emissão ou cancelamento dos próprios instrumentos patrimoniais da Companhia.

Passivos financeiros

Todos os passivos financeiros são subsequentemente mensurados ao custo amortizado pelo método da taxa de juros efetiva ou ao valor justo por meio do resultado.

Porém, os passivos financeiros resultantes quando a transferência de um ativo financeiro não se qualifica para baixa ou quando a abordagem de envolvimento contínuo é aplicável, e os contratos de garantia financeira emitidos pela Companhia, são mensurados de acordo com as políticas contábeis específicas descritas a seguir.

Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Passivos financeiros são classificados ao valor justo por meio do resultado quando o passivo financeiro for **(i)** uma contraprestação contingente de um comprador em uma combinação de negócios, **(ii)** mantido para negociação, ou **(iii)** designado ao valor justo por meio do resultado.

Um passivo financeiro é classificado como mantido para negociação se:

- For adquirido, principalmente, para fins de recompra no curto prazo;
- No reconhecimento inicial for parte de uma carteira de instrumentos financeiros identificados que a Companhia administra em conjunto e tem um padrão real recente de obtenção de lucros a curto prazo.

O passivo financeiro, exceto pelo passivo financeiro mantido para negociação ou contraprestação contingente de um comprador em uma combinação de negócios, pode ser designado ao valor justo por meio do resultado mediante reconhecimento inicial se:

- Essa designação eliminar ou reduzir significativamente uma inconsistência de mensuração ou reconhecimento que surgiria de outra forma; ou o passivo financeiro fizer parte de um grupo de ativos ou passivos financeiros, ou ambos, que seja administrado e cujo desempenho seja avaliado com base no seu valor justo, de acordo com a gestão de risco documentada ou a estratégia de investimento da Companhia, e as informações sobre esse grupo forem fornecidas internamente nessa base;
- O passivo financeiro fizer parte de um contrato contendo um ou mais derivativos embutidos, e o CPC 48 permitir que o contrato combinado como um todo seja designado ao valor justo por meio do resultado.

Notas Explicativas

Passivos financeiros subsequentemente mensurados ao custo amortizado

Passivos financeiros que não sejam **(i)** contraprestação contingente de um comprador em uma combinação de negócios, **(ii)** mantidos para negociação, ou **(iii)** designados ao valor justo por meio do resultado, são subsequentemente mensurados ao custo amortizado pelo método da taxa de juros efetiva. O método da taxa de juros efetiva é um método para calcular o custo amortizado de um passivo financeiro, e para alocar as despesas de juros durante o período correspondente. A taxa de juros efetiva é a taxa que desconta exatamente os pagamentos de caixa futuros estimados (incluindo todos os honorários e pontos pagos ou recebidos que sejam parte integrante da taxa de juros efetiva, os custos de transação e outros prêmios ou deduções), durante a vida estimada do passivo financeiro ou (quando apropriado) durante um período menor, para o custo amortizado do passivo financeiro.

Instrumentos financeiros derivativos

A Companhia não utiliza instrumentos financeiros derivativos. Tais instrumentos financeiros derivativos, quando aplicável, são reconhecidos inicialmente pelo valor justo na data em que o contrato derivativo é celebrado e posteriormente remensurados pelo valor justo no encerramento dos exercícios. Os derivativos são contabilizados como ativos financeiros quando o valor justo é positivo e como passivos financeiros quando negativo. Os ganhos ou perdas resultantes das alterações do valor justo dos derivativos são contabilizados diretamente no resultado do exercício.

c) Caixa e equivalentes de caixa

Os saldos apresentados consistem em valores de liquidez imediata, com o propósito de honrar compromissos no curto prazo, rapidamente conversíveis em dinheiro, e sujeitos a risco insignificante de mudança de valor.

d) Aplicações financeiras

São representadas por investimentos temporários que serão mantidos até as suas datas de vencimento, com conversibilidade em caixa em mais de 90 dias da data da aplicação, e estão registrados pelos valores de custo acrescidos dos rendimentos auferidos até as datas das demonstrações financeiras, que não excedem o valor de mercado ou de realização.

e) Contas a receber

As contas a receber correspondem, em sua maior parte, a contas a receber de atividades de venda de suas controladas Armazém Mateus S.A. e Mateus Supermercados S.A., provenientes da venda de atacado e varejo e recebíveis de cartões de crédito.

Representam instrumentos financeiros ativos classificados como “custo amortizado”.

As contas a receber são inicialmente reconhecidas pelo valor da fatura e ajustadas a valor presente (quando aplicável), incluindo os respectivos impostos diretos sob os quais a Companhia é responsável. O montante de perdas estimadas com créditos de liquidação duvidosa é reconhecido, quando necessário, com base na estimativa da capacidade do devedor de pagar o valor devido e o prazo vencido do recebível.

De acordo com o CPC 48 – Instrumentos Financeiros, o contas a receber vendido é desreconhecido quando a Companhia entrega o controle e transfere para o comprador substancialmente todos os riscos e benefícios associados.

Notas Explicativas

f) Estoques

De acordo com o CPC 16 – Estoques são registrados ao custo médio e inclui todos os componentes do custo de compra dos bens vendidos e leva em consideração os descontos e os rendimentos comerciais negociados com os fornecedores.

Os estoques são mensurados ao menor valor do custo médio e o valor realizável líquido. O valor realizável líquido corresponde ao preço de venda estimado no curso normal dos negócios, deduzido dos custos adicionais estimados necessários para a realização da venda. A Companhia ajusta regularmente a realização do valor de estoque devido a perdas e danos, bem como ajustes para correção da eliminação do lucro nos estoques da controlada Supermercado Mateus S.A., onde parte substancial das transações de compra de produtos do Supermercado são realizadas com sua parte relacionada Armazém Mateus S.A.

As provisões para perdas de estoques são registradas com base em percentuais aplicados a mercadorias com baixo giro de estoque e nas perdas médias de estoque.

g) Imobilizado

O imobilizado é registrado ao custo de aquisição ou construção, acrescido, quando aplicável, de juros capitalizados durante o período de construção, para os casos de ativos qualificáveis, líquido de depreciação acumulada e de provisão para redução ao valor recuperável de ativos para os bens paralisados e sem expectativa de reutilização ou realização. A depreciação é computada pelo método linear, com base na vida útil estimada de cada bem, conforme as taxas demonstradas na Nota Explicativa nº 9.

A vida útil estimada e o método de depreciação são revisados no fim de cada exercício e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente. O saldo do imobilizado inclui todos os gastos alocáveis aos bens durante a sua fase de construção e/ou a fase de testes pré-operacionais dos bens.

Itens do imobilizado são baixados quando da sua alienação ou quando não há expectativa de benefícios econômicos futuros derivados do seu uso ou alienação. Os eventuais ganhos ou perdas resultantes da baixa dos ativos são incluídos no resultado do exercício.

Reparos e manutenções são apropriados ao resultado durante o exercício em que são incorridos. O custo das principais reformas é acrescido ao valor contábil do ativo quando os benefícios econômicos futuros ultrapassam o padrão de desempenho inicialmente estimado para o ativo. As reformas são depreciadas ao longo da vida útil restante do ativo relacionado.

h) Arrendamentos

Direito de uso em arrendamento

O CPC 06 (R2) entrou em vigor para períodos anuais iniciando em/ou após 1º de janeiro de 2019, substituindo o CPC 06 (R1) – Operações de Arrendamento Mercantil (IAS 17) e correspondentes interpretações, e, em essência, dispõe que todo contrato de arrendamento mercantil, seja ele considerado operacional ou financeiro, deve ser contabilizado reconhecendo ativos e passivos envolvidos, podendo ficar fora do escopo dessa nova norma determinados contratos de curto prazo.

Na data de início de um contrato de arrendamento, o arrendatário reconhecerá um passivo relativo aos pagamentos de arrendamento (isto é, um passivo de arrendamento) e um ativo que representa o direito de utilizar o ativo subjacente durante o prazo de arrendamento (ou seja, o ativo de direito de uso). Os arrendatários serão obrigados a reconhecer separadamente a despesa de juros sobre o passivo de arrendamento e a despesa de depreciação sobre o ativo de direito de uso. Os arrendatários também deverão reavaliar o passivo do arrendamento na ocorrência de determinados eventos (por exemplo, uma mudança no prazo do arrendamento). Em geral, o arrendatário irá reconhecer o valor da revisão do passivo de arrendamento como um ajuste do ativo de direito de uso.

Notas Explicativas

O arrendatário pode optar pela adoção da norma utilizando a abordagem retrospectiva completa ou uma abordagem retrospectiva modificada. As provisões transitórias da norma permitem determinadas isenções.

A Companhia reconhece os ativos de direito de uso na data de início do arrendamento (ou seja, na data em que o ativo subjacente está disponível para uso).

Os ativos de direito de uso são mensurados ao custo, deduzidos de qualquer depreciação acumulada e perdas por redução ao valor recuperável, e ajustados por qualquer nova remensuração dos passivos de arrendamento.

O custo dos ativos de direito de uso inclui o valor dos passivos de arrendamento reconhecidos, custos diretos iniciais incorridos e pagamentos de arrendamentos realizados até a data de início. Os ativos de direito de uso são depreciados linearmente, pelo menor período entre o prazo do arrendamento e a vida útil estimada dos ativos.

Arrendamentos a pagar

Na data de início do arrendamento, a Companhia reconhece os passivos de arrendamento mensurados pelo valor presente dos pagamentos do arrendamento a serem realizados durante o prazo do arrendamento. Os pagamentos variáveis de arrendamento que não dependem de um índice ou taxa são reconhecidos como despesas no período em que ocorre o evento ou condição que gera esses pagamentos.

Ao calcular o valor presente dos pagamentos do arrendamento, a Companhia usa tanto na mensuração inicial quanto na remensuração taxas nominais observáveis.

Arrendamentos de curto prazo e de ativos de baixo valor

A Companhia aplica à isenção de reconhecimento de arrendamento de curto prazo a seus arrendamentos de curto prazo (ou seja, arrendamentos cujo prazo de arrendamento seja igual ou inferior a 12 meses a partir da data de início e que não contenham opção de compra). Também aplica à concessão de isenção de reconhecimento de ativos de baixo valor a arrendamentos de equipamentos de escritório considerados de baixo valor. Os pagamentos de arrendamento de curto prazo e de arrendamentos de ativos de baixo valor são reconhecidos como despesa pelo método linear ao longo do prazo do arrendamento.

i) Avaliação do valor recuperável dos ativos

A Companhia analisa anualmente se existem evidências de que o valor contábil de um ativo não será recuperado (redução ao valor recuperável dos ativos). Caso estas evidências estejam presentes, estima-se o valor recuperável do ativo. O valor recuperável de um ativo é o maior valor entre: **(a)** seu valor justo menos custos que seriam incorridos para vendê-lo; **(b)** seu valor de uso. O valor de uso é equivalente aos fluxos de caixa descontados (antes dos impostos) derivados do uso contínuo do ativo. Quando o valor residual contábil do ativo exceder seu valor recuperável, reconhece-se a redução (provisão) do saldo contábil deste ativo ("*impairment*"). Para fins de avaliação do valor recuperável, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existam fluxos de caixa identificáveis separadamente – Unidades Geradoras de Caixa (UGCs).

Notas Explicativas

Em conformidade com o CPC 01 – Redução ao Valor Recuperável de Ativos ("*impairment*") os ativos intangíveis com vida útil definida e os bens do imobilizado são testados para redução ao valor recuperável sempre que eventos ou mudanças no ambiente de mercado indicarem que o valor recuperável de um ativo individual e/ou uma Unidade Geradora de Caixa (UGC) puder ser menor que seu valor contábil. Os ativos individuais ou grupos de ativos são testados para o valor recuperável, comparando seu valor contábil com seu valor recuperável, definido como o mais alto de seu valor justo menos os custos de alienação e seu valor em uso. Valor em uso é o valor presente dos fluxos de caixa futuros esperados para serem derivados do ativo. Se o valor recuperável for menor que o valor contábil, uma perda por "*impairment*" é reconhecida.
As perdas por redução ao valor recuperável em bens do imobilizado, fundos de investimentos e ativos intangíveis (exceto o ágio) poderão ser revertidas em períodos futuros, desde que o valor contábil aumentado do ativo atribuível à reversão não exceda o valor contábil que teria sido determinado, líquido de depreciação ou amortização, caso não houvesse perda de valor recuperável reconhecida para os ativos nos anos anteriores. No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, não foi identificado "*impairment*" para ativos não financeiros.

j) Provisões

Provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente (legal ou não formalizada) em consequência de um evento passado, é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita. Quando a Companhia espera que o valor de uma provisão seja reembolsado, no todo ou em parte, por exemplo por força de um contrato de seguro, o reembolso é reconhecido como um valor separado, mas apenas quando o reembolso for praticamente certo.

k) Empréstimos, financiamentos e debêntures

Os empréstimos, financiamentos e debêntures são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação, é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

Os financiamentos são classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

Os custos de obtenção da dívida que são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável, que é um ativo que, necessariamente, demanda um período de tempo substancial para ficar pronto para seu uso ou venda pretendidos, são capitalizados como parte do custo do ativo quando for provável que eles irão resultar em benefícios econômicos futuros para a entidade e que tais custos possam ser mensurados com confiança. Demais custos dos financiamentos são reconhecidos como despesa no período em que são incorridos.

l) Reconhecimento de receita

A receita é mensurada pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber em troca de bens ou serviços, excluindo impostos sobre vendas e líquidos de quaisquer benefícios concedidos a clientes (devoluções e descontos comerciais). A Companhia reconhece a receita quando: **(i)** os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade dos bens forem transferidos para o comprador, **(ii)** for provável que benefícios econômicos-financeiros fluirão para a Companhia, **(iii)** os custos associados e a possível devolução de mercadorias puderem ser estimados de maneira confiável, **(iv)** não haja envolvimento contínuo com os bens vendidos, e **(v)** o valor da receita possa ser mensurado de maneira confiável. A constituição e recomposição do ajuste a valor presente é registrada na rubrica de contas a receber e tem a contrapartida a rubrica de receita operacional líquida. A receita é mensurada líquida de devoluções e descontos comerciais.

Notas Explicativas

m) Subvenções governamentais

As subvenções governamentais não são reconhecidas até que exista segurança razoável de que a Companhia irá atender às condições relacionadas e que as subvenções serão recebidas, essas subvenções são reconhecidas sistematicamente na rubrica “Receita operacional líquida” durante os exercícios nos quais a Companhia reconhece como despesa os correspondentes custos que as subvenções pretendem compensar. Ao realizar a transferência do resultado do exercício para o Patrimônio Líquido, os valores são direcionados conforme sua natureza, Subvenção para Investimento ou Subvenção de método de custeio, cujo valor consta agregado ao resultado do exercício.

n) Custo das mercadorias vendidas

O custo das mercadorias vendidas compreende o custo das aquisições líquido dos descontos e bonificações recebidos de fornecedores, variações nos estoques e custos de logística.
A Companhia apropria ao resultado do exercício as bonificações recebidas de fornecedores na medida em que o estoque que deu origem a bonificação se realiza.

o) Tributação sobre a renda

Tributos correntes

A provisão para tributos sobre a renda está baseada no lucro tributável do exercício. O lucro tributável difere do lucro apresentado na demonstração do resultado, porque exclui receitas ou despesas tributáveis ou dedutíveis em outros exercícios, além de excluir itens não tributáveis ou não dedutíveis de forma permanente. A provisão para imposto sobre a renda é calculada pela Companhia com base nas alíquotas vigentes da seguinte forma:

- **Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ):** à alíquota de 15%, acrescida da alíquota de 10% para o montante de lucro tributável que exceder o valor de R$240 mil;
- **Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL):** à alíquota de 9%.

A despesa de imposto de renda e contribuição social correntes é calculada com base nas leis e nos normativos tributários promulgados na data de encerramento do exercício, de acordo com os regulamentos tributários brasileiros.

A Administração avalia periodicamente as posições assumidas na declaração de renda com respeito a situações em que a regulamentação tributária aplicável está sujeita à interpretação que possa ser eventualmente divergente e constitui provisões, quando adequado, com base nos valores que espera pagar ao Fisco.

Impostos diferidos

O imposto sobre a renda diferido (imposto diferido) é reconhecido sobre as diferenças temporárias no final de cada exercício entre os saldos de ativos e passivos reconhecidos nas demonstrações financeiras e as bases fiscais correspondentes usadas na apuração do lucro tributável, incluindo saldo de prejuízos fiscais, quando aplicável. Os impostos diferidos passivos são geralmente reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias tributáveis e os impostos diferidos ativos são reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias dedutíveis, apenas quando for provável que a Companhia apresentará lucro tributável futuro em montante suficiente para que estas diferenças temporárias dedutíveis possam ser utilizadas.

A recuperação do saldo dos impostos diferidos ativos é revisada no final de cada exercício e, quando não for mais provável que lucros tributáveis futuros estarão disponíveis para permitir a recuperação de todo o ativo, ou parte dele, o saldo do ativo é ajustado pelo montante que se espera que seja recuperado. Impostos diferidos ativos e passivos são mensurados pelas alíquotas aplicáveis no período no qual se espera que o passivo seja liquidado ou o ativo seja realizado, com base nas alíquotas previstas na legislação tributária vigente no final de cada exercício, ou quando uma nova legislação tiver sido substancialmente aprovada. A mensuração dos impostos diferidos ativos e passivos reflete as consequências fiscais que resultariam da forma na qual a Companhia espera, no final de cada exercício, recuperar ou liquidar o valor contábil desses ativos e passivos.

Notas Explicativas

Os impostos diferidos ativos e passivos são compensados apenas quando há o direito legal de compensar o ativo fiscal corrente com o passivo fiscal corrente e quando eles estão relacionados aos impostos administrados pela mesma autoridade fiscal e a Companhia pretende liquidar o valor líquido dos seus ativos e passivos fiscais correntes.

p) Distribuição de lucros

Quando aplicável, a proposta de distribuição de dividendos e juros sobre o capital próprio, efetuados pela Administração da Companhia que estiver dentro da parcela equivalente ao dividendo mínimo obrigatório é registrada como passivo na rubrica “Dividendos a pagar”, por ser considerada como uma obrigação legal prevista no estatuto social da Companhia, entretanto, nos casos aplicáveis, a parcela dos dividendos e juros sobre capital próprio superior ao dividendo mínimo obrigatório, declarada pela Administração após o período contábil a que se referem às demonstrações financeiras, mas antes da data de autorização para emissão das referidas demonstrações financeiras, é registrada na rubrica “Dividendos e juros sobre o capital próprio”, no patrimônio líquido, sendo seus efeitos divulgados em nota explicativa.

q) Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, as taxas de juros explícitas ou implícitas, tomando-se como base as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes às dos respectivos ativos e passivos. Subsequentemente, esses efeitos são realocados nas linhas de receita ou despesas financeiras, no resultado, através da utilização da taxa de desconto considerada e do método do custo amortizado.

r) Lucro básico e diluído por ação

A Companhia efetua o cálculo do lucro básico por ação utilizando o número médio ponderado de ações totais em circulação durante o período correspondente ao resultado conforme pronunciamento técnico CPC 41. A Companhia não possui fatores diluidores para mensuração do lucro diluído por ação, desta forma, o lucro básico e diluído por ação são iguais.

s) Mudança nas práticas contábeis e divulgações:

Revisões e novas interpretações dos pronunciamentos contábeis

As novas normas a seguir, emitidas pelo IASB e recepcionadas pelo CFC, passaram a vigorar efetivamente a partir de 1º de janeiro de 2019. A Companhia as adotou conforme mencionado abaixo.

(i) CPC 06 (R2)/IFRS 16 – Operações de Arrendamento Mercantil

O CPC 06 (R2) entrou em vigor para períodos anuais iniciando em/ou após 1º de janeiro de 2019, substituindo o CPC 06 (R1) – Operações de Arrendamento Mercantil (IAS 17) e correspondentes interpretações, e, em essência, dispõe que todo contrato de arrendamento mercantil, seja ele considerado operacional ou financeiro, deve ser contabilizado reconhecendo ativos e passivos envolvidos, podendo ficar fora do escopo dessa nova norma determinados contratos de curto prazo.

Na data de início de um contrato de arrendamento, o arrendatário reconhecerá um passivo relativo aos pagamentos de arrendamento (isto é, um passivo de arrendamento) e um ativo que representa o direito de utilizar o ativo subjacente durante o prazo de arrendamento (ou seja, o ativo de direito de uso). Os arrendatários serão obrigados a reconhecer separadamente a despesa de juros sobre o passivo de arrendamento e a despesa de depreciação sobre o ativo de direito de uso. Os arrendatários também deverão reavaliar o passivo do arrendamento na ocorrência de determinados eventos (por exemplo, uma mudança no prazo do arrendamento). Em geral, o arrendatário irá reconhecer o valor da revisão do passivo de arrendamento como um ajuste do ativo de direito de uso.

O arrendatário pode optar pela adoção da norma utilizando a abordagem retrospectiva completa ou uma abordagem retrospectiva modificada. As provisões transitórias da norma permitem determinadas isenções.

Notas Explicativas

Adoção inicial

A Companhia adotou o CPC 06 de acordo com a abordagem retrospectiva com efeito cumulativo na data da adoção inicial (isto é, a partir de 1º de janeiro de 2019, considerando o direito de uso igual ao passivo de arrendamento na data de adoção inicial), não havendo reapresentação de informação comparativa. A Administração avaliou os impactos em suas demonstrações financeiras, decorrentes da adoção inicial da norma, conforme Nota Explicativa nº10 e 17.

A Companhia classificou somente os contratos de aluguéis de imóveis como arrendamentos de acordo com a norma. A controladora não possui movimentação de aluguel. Os passivos foram mensurados ao valor presente dos pagamentos de arrendamentos remanescentes descontados por meio da taxa de empréstimo incremental de 8,5% ao ano em 1º de janeiro de 2019, obtida nos principais bancos no qual a Companhia possui relacionamento, cuja adoção inicial está demonstrada no quadro abaixo, sem impactos sobre o patrimônio líquido.

	Consolidado
Ativo	
Direito de uso (Nota Explicativa nº 10)	268.663
Passivo	
Arrendamento mercantil - curto prazo	53.810
Arrendamento mercantil - longo prazo	214.853
Total	**268.663**

(ii) IFRIC 23 – Incertezas no Tratamento de Impostos sobre a Renda

Estabelece aspectos de reconhecimento e mensuração da norma IAS 12 quando existir incertezas sobre o tratamento do imposto de renda relacionados a impostos ativos ou passivos e correntes ou diferidos, baseados em lucros tributáveis, prejuízos fiscais, bases tributáveis, perdas fiscais não utilizadas, créditos fiscais não utilizados e alíquotas fiscais.

A Administração não identificou impacto relevante em suas demonstrações financeiras decorrentes da adoção inicial da norma.

(iii) IAS 19 – Alterações no Plano em Casos de Redução ou Liquidação

Esclarece aspectos de mensuração e reconhecimento no resultado de efeitos de reduções e liquidações em planos de benefícios a empregados

A Administração não identificou impacto relevante em suas demonstrações financeiras decorrentes da adoção inicial da norma.

Normas a entrar em vigor a partir de 2020

Alguns pronunciamentos contábeis que se tornaram efetivos a partir de 1º de janeiro de 2020, tendo sido adotados e sem impactos significativos nos resultados e posição financeira da Companhia foram os seguintes:

- Definição de negócios (alterações ao IFRS 3);
- Definição de materialidade (alterações ao IAS 1 e IAS 8);
- Reforma da taxa de juros referenciais (alterações ao IFRS 9, IAS 39 e IFRS 7);
- Alterações a referências à estrutura conceitual básica (várias normas);

Notas Explicativas

- Concessões relacionadas à Covid-19 (alterações à IFRS 16).

Notas Explicativas

Novas normas, alterações e interpretações às normas existentes que não são efetivas ainda e não foram adotadas antecipadamente pela Companhia (para as quais não se espera impactos significativos no período de adoção inicial e que, portanto, divulgações adicionais não estão sendo efetuadas):

- IFRS 17 Contratos de seguros;
- Alterações ao IFRS 17 Contratos de seguros (alterações ao IFRS 17 e IFRS 4);
- Referências à Estrutura Conceitual;
- Produtos antes do uso pretendido (alterações ao IAS 16);
- Contratos onerosos – custo de cumprimento de um contrato (alterações ao IAS 37);
- Ciclo anual de melhorias às normas IFRS 2018-2020 (alterações ao IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 e IAS 41);
- Classificação de passivo como circulante e não circulante (alterações ao IAS 1).

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Caixa	-	-	18.445	16.217
Bancos	1.167	-	121.524	269.893
Aplicações financeiras	1.878.378	-	1.972.416	112.153
Total	**1.879.545**	**-**	**2.112.385**	**398.263**

As aplicações financeiras são remuneradas a uma taxa média de 100% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) e de 94,9% do fundo de investimento em 31 de dezembro de 2020 e 2019, em Certificado de Depósito Bancário (CDB) de curto prazo, de liquidez imediata e conversíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

5. Aplicações financeiras (não circulante)

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Banco do Nordeste do Brasil S.A. Reservas **(*)**	10.886	14.034
Brasil capitalizações	77	-
Bradesco capitalizações	194	-
Banco do Nordeste do Brasil S.A. Capitalizações	400	574
Banco Santander S.A.	2.455	-
Banco Safra S.A.	45	-
Banco da Amazônia Capitalizações	908	-

Notas Explicativas

Total	**14.965**	**14.608**

(*) Refere-se ao depósito para garantia do pagamento do financiamento com o Banco do Nordeste do Brasil, mantido em aplicações financeiras de longo prazo. Durante todo o prazo do contrato, as companhias devem manter em favor destas contas reservas, com recursos vinculados, no valor em uma conta reserva especial destinada a receber a totalidade dos recursos excedentes advindos da atividade operacional de acordo com a linha contratada.

Essas aplicações financeiras estão classificadas como ativo não circulante por estarem sujeitos a risco de mudança de valor se resgatados antes do prazo, os mesmos são resgatados no prazo médio de 05 anos.

Notas Explicativas

6. Contas a receber

a) Composição dos saldos por tipo de operação

	Consolidado	
	31/12/2020	**31/12/2019**
Títulos a receber	538.875	378.936
Cartão de crédito	806.930	461.477
Subtotal	**1.345.806**	**840.413**
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(40.348)	(22.877)
Total	**1.305.458**	**817.536**

Segue a movimentação da provisão para créditos de liquidação duvidosa:

Saldo em 31/12/2019	**Movimento**	**Saldo em 31/12/2020**
(22.877)	(17.471)	**(40.348)**

Saldo em 31/12/2018	**Movimento**	**Saldo em 31/12/2019**
(22.017)	(860)	**(22.877)**

A Companhia e suas controladas sempre mensuram a perda estimada em créditos de liquidação duvidosa de contas a receber de clientes em um valor equivalente a Perdas de Crédito Esperadas (PCE). As perdas de crédito esperadas sobre as contas a receber de clientes são estimadas usando uma matriz de provisão com base na experiência de inadimplência passada do devedor e em uma análise da posição financeira atual do devedor, ajustadas com base em fatores específicos aos devedores, condições econômicas gerais do setor no qual os devedores operam e uma avaliação do curso atual e projetado das condições na data de relatório.

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, não há contas a receber dado em garantia pela Companhia e suas controladas.

b) Composição de saldos por idade de vencimento

	31/12/2020	**31/12/2019**
A vencer	1.242.135	645.430
Contas a receber - vencidos:		

Notas Explicativas

De 1 a 30 dias	49.364	96.372
De 31 a 60 dias	6.964	36.053
De 61 a 90 dias	4.789	12.571
De 91 a 180 dias	2.206	15.052
De 181 a 360 dias	6.440	14.472
Acima de 360 dias	33.908	20.463
Total	**1.345.806**	**840.413**

Notas Explicativas

7. Estoques

	Consolidado	
	31/12/2020	**31/12/2019**
Mercadorias para revenda	2.491.444	1.487.047
Provisão para obsolescência e quebras **(a)**	(1.858)	(4.671)
Bonificação em estoques **(b)**	(1.781)	(3.705)
Adiantamento a fornecedores	129.728	18.740
Total	**2.617.533**	**1.497.411**

Movimentação da provisão para obsolescência e quebras:

Saldo em 31/12/2018	**Movimento**	**Saldo em 31/12/2019**	**Movimento**	**Saldo em 31/12/2020**
(1.443)	(3.228)	(4.671)	2.813	**(1.858)**

(a) A natureza das operações do comércio atacadista implica em grande movimentação interna de mercadorias. Nestas movimentações ocorrem perdas inerentes ao processo, como perdas no transporte, perdas no manuseio incorreto, perdas na armazenagem, perdas por deterioração ou qualidade, perdas por vencimento do prazo de validade, perdas por acondicionamento, perdas por degustação de mercadorias e perdas por furto de mercadorias em centro de distribuição.
A Companhia e suas controladas monitoram estas ocorrências através de departamento específico e tomam as providências cabíveis para diminuição de sua ocorrência.

(b) A Companhia e suas controladas apropriam ao resultado do exercício as bonificações recebidas de fornecedores na medida em que o estoque que deu origem a bonificação se realiza.
As bonificações em estoque recebidas e não realizadas totalizam R$1.781 em 31 de dezembro de 2020 (R$3.705 em 2019).

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, não há estoques dados em garantia pela Companhia e suas controladas.

Notas Explicativas

8. Tributos a recuperar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços (ICMS) a compensar	-	-	-	4.465
Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços (ICMS) a recuperar - CIAP **(a)**	-	-	65.987	23.738
Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) a recuperar	-	-	7.111	729
Imposto de renda sobre aplicação financeira	858	-	2.619	1.182
Contribuição Social sobre Lucro Líquido (CSLL) a recuperar	-	-	2.557	262
Programa de Integração Social (PIS) **(a)**	-	-	15.143	8.748
Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (Cofins) **(b)**	-	-	68.705	39.932
Total	**858**	**-**	**162.122**	**79.056**
Circulante	858	-	21.882	52.579
Não circulante	-	-	140.240	26.477
Total	**858**	**-**	**162.122**	**79.056**

(a) Refere-se substancialmente a créditos decorrente de aquisição de ativos imobilizados. A parcela não circulante é representada basicamente por créditos de impostos, cuja expectativa de realização é de longo prazo.

(b) Refere-se substancialmente a créditos de aquisição de mercadorias e outros créditos operacionais.

A Administração tem avaliado periodicamente a evolução desses créditos acumulados de impostos e a provisão para perdas necessária, objetivando o seu aproveitamento. A realização desses impostos é efetuada tendo como base as projeções de crescimento, questões operacionais e geração de débitos para consumo desses créditos pelas companhias do Grupo Mateus.

Em	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Em 01 ano	21.882	52.579
De 01 a 02 anos	140.240	26.477
Total	**162.122**	**79.056**

Notas Explicativas

9. Imobilizado

	% - Taxa média ponderada de deprec. a.a.	Saldo em 31/12/2019 Consolidado	Adições	Baixas	Transferências	Saldo em 31/12/2020 Consolidado
Custo						
Terrenos	-	**10.516**	35.975	-	(875)	**45.616**
Edificações	-	**25.300**	189	-	-	**25.489**
Máquinas e equipamentos	-	**326.219**	54.645	(132)	84.929	**465.661**
Móveis e utensílios	-	**97.088**	13.409	(12)	20.541	**131.026**
Veículos	-	**29.765**	117	-	80	**29.962**
Equipamentos de informática	-	**31.133**	9.546	(5)	9.909	**50.583**
Imobilizações em andamento **(a)**	-	**302.444**	187.147	(2.775)	(145.777)	**341.039**
Edificações em imóveis de terceiros **(b)**	-	**438.931**	339.953	-	31.193	**810.077**
Total		**1.261.396**	**640.981**	**(2.924)**	**-**	**1.899.453**
Depreciação						
Edificações	4	**(9.256)**	(1.012)	-	-	**(10.268)**
Máquinas e equipamentos	10	**(132.843)**	(38.434)	-	-	**(171.277)**
Móveis e utensílios	10	**(43.759)**	(10.440)	-	-	**(54.199)**
Veículos	20	**(24.418)**	(2.615)	-	-	**(27.033)**
Equipamentos de informática	20	**(20.382)**	(5.637)	-	-	**(26.019)**
Edificações em imóveis de terceiros	10	**(209.962)**	(59.248)	-	-	**(269.210)**

Notas Explicativas

Total	**(440.620)**	**(117.386)**	**-**	**-**	**(558.006)**
Saldo	**820.776**	**523.595**	**(2.924)**	**-**	**1.341.447**

Notas Explicativas

	% - Taxa média ponderada de deprec. a.a.	Saldo em 31/12/2018 Consolidado	Adições	Baixas	Transferências	Saldo em 31/12/2019 Consolidado
Custo						
Terrenos	-	**425**	91	-	10.000	**10.516**
Edificações	-	**25.300**	-	-	-	**25.300**
Máquinas e equipamentos	-	**248.637**	7.644	(10)	69.948	**326.219**
Móveis e utensílios	-	**79.838**	5.093	-	12.157	**97.088**
Veículos	-	**28.762**	962	-	41	**29.765**
Equipamentos de informática	-	**25.539**	5.138	-	456	**31.133**
Imobilizações em andamento	-	**222.277**	172.868	(99)	(92.602)	**302.444**
Edificações em imóveis de terceiros **(b)**	-	**429.819**	9.112	-	-	**438.931**
Total		**1.060.597**	**200.908**	**(109)**	**-**	**1.261.396**
Depreciação						
Edificações	4	**(8.242)**	(1.014)	-	-	**(9.256)**
Máquinas e equipamentos	10	**(104.591)**	(28.252)	-	-	**(132.843)**
Móveis e utensílios	10	**(35.471)**	(8.288)	-	-	**(43.759)**
Veículos	20	**(19.126)**	(5.292)	-	-	**(24.418)**
Equipamentos de informática	20	**(16.141)**	(4.241)	-	-	**(20.382)**
Edificações em imóveis de terceiros	10	**(172.201)**	(37.761)	-	-	**(209.962)**
Total		**(355.772)**	**(84.848)**	**-**	**-**	**(440.620)**

Notas Explicativas

Saldo	**704.825**	**116.060**	**(109)**	**-**	**820.776**

(a) Referem-se às construções e expansões nos centros de distribuição e lojas, em conexão com o plano de crescimento esperado da Companhia e suas controladas;

(b) Referem-se às construções e expansões nos centros de distribuições alugados com a Tocantins Participações e Empreendimentos Ltda.

Notas Explicativas

A depreciação é reconhecida com base na vida útil estimada de cada ativo, sendo esta revisada no encerramento de cada exercício com base em suas análises, a Companhia e suas controladas não identificaram indicadores que pudessem modificar a vida útil ou reduzir o valor de realização de seus ativos em 31 de dezembro de 2020 e 2019.

As subsidiárias captam empréstimos para à aquisição, construção ou produção de um ativo, que demande um período de tempo substancial para ser finalizado para o uso ou venda pretendido (ativo qualificável), os juros de empréstimos atribuídos ao imobilizado são capitalizados como parte do custo dos respectivos ativos durante sua fase de construção. A partir da data da entrada em operação do correspondente ativo, os custos capitalizados são depreciados pelo prazo de vida útil estimada do ativo.

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, a Companhia e suas controladas possuíam bens do ativo imobilizado dados em garantia nas operações de empréstimos e financiamentos, nos valores de R$ 222.705 e R$ 267.096 respectivamente.

O valor dos custos de empréstimos capitalizados consolidados para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foi totalmente liquidado, (R$ 59.613 em 2019). A taxa adotada para apuração dos custos de captação de empréstimos elegíveis para capitalização foi de 12,09% no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 do CDI, correspondente à taxa de juros efetiva dos empréstimos tomados pelas companhias subsidiarias.

10. Ativos de direito de uso

	% taxa média ponderada de deprec. a.a.	Saldo em 31/12/2019				Saldo em 31/12/2020
		Consolidado	Adições	Baixas	Encerrados	Consolidado
Custo						
Direito de uso de arrendamento	-	**453.048**	287.924	-	(8.045)	**732.927**
Depreciação	18.54	**(61.239)**	-	(74.637)	**-**	**(135.876)**
Total		**391.809**	**287.924**	**(74.637)**	**(8.045)**	**597.051**

	% taxa média ponderada de deprec. a.a.	Saldo em 01/01/2019				Saldo em 31/12/2019
		Consolidado	Adições	Baixas	Encerrados	Consolidado
Custo						
Direito de uso de arrendamento	-	**326.019**	127.029	-	**-**	**453.048**
Depreciação	13,52	**(57.356)**	-	(3.883)	**-**	**(61.239)**
Total		**268.663**	**127.029**	**(3.883)**	**-**	**391.809**

(a) A amortização do direito de uso em arrendamento se dá pelo tempo total de contrato de arrendamento firmado entre a Companhia e o arrendador (parte relacionada vide Nota Explicativa nº 19), pelo prazo de 01 a 20 anos.

A movimentação do direito de uso, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, foi a

Notas Explicativas

seguinte:

O montante reconhecido em 2019 na adoção inicial R$ 326.019 não afetou as demonstrações de fluxo de caixa e a depreciação do direito de uso em arrendamento no montante de R$ 57.356 foi reconhecida como custo operacional no exercício.

A Companhia chegou às suas taxas de desconto de 8,85%, com base em consulta a instituições financeiras, média ponderada das captações do exercício.

Notas Explicativas

11. Investimentos (controladora)

	31/12/2020	31/12/2019
Participações em companhias controladas		
Indústria de Pães e Massas Mateus Ltda.	55.020	40.498
Indústria Blanco Ltda.	-	9.816
Armazém Mateus S.A.	2.918.606	1.790.653
Mateus Supermercados S.A.	680.601	47.598
Posterus Supermercados Ltda.	83.488	-
Rio Balsas Part. e Empreend. Ltda.	27.375	-
Braslub Distribuidora Ltda. **(a)**	-	-
Total	**3.765.090**	**1.888.565**

(a) Braslub Distribuidora Ltda. é uma sociedade limitada, que foi constituída em 19 de setembro de 2016 e não apresentou operações até 31 de dezembro de 2019 e seu patrimônio líquido imaterial não apresenta reflexos de equivalência patrimonial. Em 30 de junho de 2020 a Braslub deixou de ser controlada pela Companhia.

Notas Explicativas

Resumo dos investimentos

	Participação		Patrimônio líquido		Capital Social		Lucro líquido		Lucro não realizado	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Participações em companhias controladas										
Indústria de Pães e Massas Mateus Ltda. **(a)**	99,57%	98%	57.005	41.324	1.164	50	14.766	2.770	16	-
Indústria Blanco Ltda. **(b)**	-	99,99%	-	9.823	-	50	-	(435)	-	-
Armazém Mateus S.A.	99,99%	99,99%	2.977.211	1.820.196	2.151.445	1.036.262	697.417	332.915	-	-
Mateus Supermercados S.A.	99,99%	99,99%	682.032	76.590	647.135	71.641	29.529	2.152	27.983	293
Posterus Supermercados Ltda. **(c)**	96,85%	-	84.749	-	81.714	-	3.467	-	1.427	-
Rio Balsas Participações e Empreendimentos Ltda. **(d)**	99,99%	-	27.376	-	22.205	-	(434)	-	-	-

Movimentação

Controladora	Indústria de Pães e Massas Mateus Ltda.	Posterus Supermercados	Rio Balsas	Indústria Blanco Ltda.	Armazém Mateus S.A.	Mateus Supermercados S.A.	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2018	**37.783**	**-**	**-**	**-**	**1.457.773**	**45.152**	**1.540.708**
Resultado da equivalência patrimonial	2.715	-	-	(440)	332.880	2.153	**337.308**
(- /+) Lucro não realizado nos estoques	-	-	-	-	-	293	**293**
Aporte de capital	-	-	-	10.256	-	-	**10.256**
Saldo em 31 de dezembro de 2019	**40.498**	**-**	**-**	**9.816**	**1.790.653**	**47.598**	**1.888.565**
Resultado da equivalência patrimonial	14.506	3.340	(434)	-	697.348	29.526	**744.286**

Notas Explicativas

(- /+) Lucro não realizado nos estoques	16	1.427	-	-	-	27.983	**29.426**
(-) Reversão de investimento	-	-	-	(9.816)	-	-	**(9.816)**
Aporte de capital	-	78.721	27.809	-	430.605	575.494	**1.112.629**
Saldo em 31 de dezembro de 2020	**55.020**	**83.488**	**27.375**	**-**	**2.918.606**	**680.601**	**3.765.090**

(a) A Indústria de Pães passou a ser controlada pelo Grupo Mateus (Exitus) em 24 de janeiro de 2018, por meios da cessão de direitos das ações que o acionista Ilson Mateus detinha na Indústria de Pães e Massas Mateus Ltda., no montante de R$ 33.800, o qual reflete os valores de livros do patrimônio líquido nessa investida na data da transação, uma vez que a operação foi efetuada entre partes relacionadas pertencentes ao mesmo grupo econômico e sob controle comum.

(b) A Indústrias Blanco passou a ser controlada pelo Grupo Mateus (Exitus) em 13 de junho de 2019 por meio de seu contrato de constituição de sociedade limitada onde o Grupo Mateus (Exitus) passa a ter 99,99% das ações e consequentemente seu controle. É uma sociedade limitada, com sede na cidade de São Luís, estado do Maranhão, explora a atividade de fabricação de açúcar bruto e outros adoçantes naturais, refino e envasamento de açúcar, cujas operações são majoritariamente dentro da referida Companhia. Em junho de 2020 esta Companhia deixou de ser investida do Grupo Mateus.

Notas Explicativas

(c) A Posterus Supermercados Passou a ser controlada do Grupo Mateus (Exitus) em 30 de junho de 2020, através da cessão de direitos das ações que o acionista Ilson Mateus detinha na empresa Posterus Supermercados Ltda., no montante de R$ 66.105, o qual reflete os valores de livros do patrimônio líquido dessa investida na data da transação, uma vez que a operação foi efetuada entre partes relacionadas pertencentes ao mesmo grupo econômico e sob controle comum. A Posterus Supermercados Ltda. foi constituída em 31 de junho de 2017.

(d) Rio Balsas Participações e Empreendimentos Ltda passou a ser controlada do Grupo Mateus (Exitus) em 30 de junho de 2020, através da cessão de direitos das ações que o acionista Ilson Mateus detinha na empresa Rio Balsas Participações e Empreendimentos Ltda., no montante de R$ 10.834, o qual reflete os valores de livros do patrimônio líquido dessa investida na data da transação, uma vez que a operação foi efetuada entre partes relacionadas pertencentes ao mesmo grupo econômico e sob controle comum. A Rio Balsas Participações e Empreendimentos Ltda. foi constituída em 09 de julho de 2007.

12. Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	**31/12/2019**	**31/12/2020**	**31/12/2019**
De produtos	-	-	785.012	522.980
De serviços	185	-	81.028	16.589
De imobilizado	-	-	46.999	9.985
De consumo	-	-	31.565	370
Total	**185**	**-**	**944.604**	**549.924**

Acordos comerciais

Incluem acordo comercial e descontos obtidos de fornecedores. Esses montantes são definidos em contratos e incluem valores referentes a descontos por volume de compras, programas de marketing conjunto, reembolsos de fretes e outros programas similares. O recebimento ocorre por meio do abatimento de faturas a pagar aos fornecedores, conforme condições previstas nos acordos de fornecimento, de forma que as liquidações financeiras ocorrem pelo montante líquido.

13. Empréstimos e financiamentos

	Consolidado	
	31/12/2020	**31/12/2019**
"*Leasing*" **(a)**	105.620	46.391
Capital de giro **(b)**	-	55.902
Financiamento de Máquinas e Equipamentos (Finame) **(c)**	15.698	293.811
Total	**121.318**	**396.104**
Circulante	32.022	159.759

Notas Explicativas

Não circulante	89.296	236.345
Total	**121.318**	**396.104**

(a) Os leasings são destinados para aquisição de máquinas e equipamentos, possuem taxa de juros mensais pré-fixadas de 1,77% e anuais pré-fixadas de 12,41% tendo como garantia os próprios bens financiados. O vencimento final é em 01/12/2025;

Notas Explicativas

(b) Os empréstimos para capital de giro são realizados para o reforço do fluxo de caixa, bem como a ampliação no estoque das novas unidades a serem inauguradas, com taxas de juros anuais pré-fixados com média de 6,97%, taxa de juros pós-fixados em média de 2,05% mais CDI ou taxa de juros do Fundo Constitucional de Financiamento do Nordeste (FNE), possuem como garantia o aval dos sócios. Em dezembro de 2020 todos os contratos de empréstimos presentes na companhia foram liquidados;

(c) Os Financiamentos para Aquisição de Máquinas e Equipamentos (Finame) possuem taxa de juros anuais pré-fixados de 6,00% em média ou taxa pós-fixada média de 3,00% mais Taxa de Longo Prazo TLP, tendo como garantia os próprios bens financiados, além do aval dos sócios. O vencimento final é em 15 de outubro de 2030. Os financiamentos para construção de novas lojas e reforma dos centros de distribuição possuem juros anuais com média em 3,15% ou taxa de juros do Fundo Constitucional de Financiamento do Nordeste (FNE), e como garantia os próprios bens financiados, além do aval dos sócios. O vencimento final é em 15 de maio de 2027.

A movimentação dos saldos circulante e não circulante de empréstimos e financiamentos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 é demonstrada a seguir:

		Captação			Amortização		
	31/12/2019	**Principal**	**Transferência**	**Atualizações**	**Principal**	**Juros**	**31/12/2020**
Leasing	46.391	81.911	-	8.964	(24.579)	(7.067)	105.620
Financiamentos	55.902	140.794	164.801	10.417	(338.698)	(17.518)	15.698
Capital de giro	293.811	467.950	(164.801)	16.635	(594.935)	(18.660)	-
Total	**396.104**	**690.655**	**-**	**36.016**	**(958.212)**	**(43.245)**	**121.318**

		Captação		Amortização		
	31/12/2018	**Captação**	**Atualizações**	**Principal**	**Juros**	**31/12/2019**
Leasing	35.374	23.071	5.212	(12.120)	(5.146)	**46.391**
Financiamentos	61.478	48.803	14.296	(51.323)	(17.352)	**55.902**
Capital de giro	364.649	59.613	8.821	(125.593)	(13.679)	**293.811**
Total	**461.501**	**131.487**	**28.329**	**(189.036)**	**(36.177)**	**396.104**

Os vencimentos dos valores de longo prazo têm a seguinte composição:

	31/12/2020	**31/12/2019**
2021	-	82.305
2022	47.341	64.847
2023	11.559	37.338
2024	18.862	22.693

Notas Explicativas

2025	8.425	15.810
A partir de 2026	3.109	13.352
Total	**89.296**	**236.345**

Cláusulas restritivas

De acordo com os contratos de empréstimos e financiamentos, a Companhia e suas controladas obrigam-se a cumprir as seguintes cláusulas restritivas ("*covenants*") sob pena de ter decretado o vencimento antecipado da dívida tais como manutenção de garantias, títulos protestados em nome da Companhia e suas controladas, encerramento de conta depósito no banco, solicitação de recuperação judicial, contratação de seguros obrigatórios, fianças, entre outros. Estas cláusulas são controladas e são atendidas conforme exigências contratuais. A Companhia e suas controladas não têm conhecimento de circunstâncias ou fatos que indiquem situação de desconformidade ou não cumprimento de cláusulas restritivas.

Garantias e fianças

As investidas "Mateus Supermercado S.A." e "Armazém Mateus S.A." são fiadoras/avalistas solidárias e interveniente garantidora dos empréstimos e financiamentos da parte relacionada "Tocantins Participações e Empreendimentos Ltda.".

Os contratos da "Tocantins Participações e Empreendimentos Ltda." que as empresas supra citada são fiadoras/avalistas totalizaram R$ 248.305 em 31 de dezembro de 2020 (R$61.761 em 2019), conforme seguem abaixo:

Descrição	**31/12/2020**	**31/12/2019**
Financiamento CRI - Crédito Imobiliário (Itaú)	53.750	61.761
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI 212 (XP investimentos)	194.554	-
Total	**248.304**	**61.761**

Em 16 de setembro de 2020 as investidas Mateus Supermercado S.A e Armazém Mateus S.A. firmaram contrato sobre condições gerais para a prestação de garantia com a empresa Tocantins Participações e Empreendimentos Ltda, onde regularam os termos e condições para a prestação de Garantias por ambas as partes, de forma a garantir o cumprimento de todas e quaisquer obrigações, principais ou acessórias (inclusive todos os ônus, juros, multas, taxas, tributos, encargos e demais despesas) assumidas pelas partes perante a credores ("Obrigações Garantidas").

Ficou acordado que as partes se comprometem periodicamente apurar o saldo devedor total das Obrigações Garantidas por cada Parte e sobre esta diferença apurada será devida uma remuneração à taxa de 1% (um por cento) ao ano, como contraprestação as obrigações garantidas.

Em 31 de dezembro de 2020 o saldo devedor total das obrigações garantidas era no montante de R$ 37.

A remuneração deverá ser revista anualmente e ajustada, conforme necessário, para refletir as taxas usualmente praticadas pelo mercado para esse tipo de operação. O pagamento da remuneração será devido enquanto as Obrigações Garantidas não forem integralmente quitadas e/ou enquanto a Parte Garantidora permanecer na qualidade de garantidora das respectivas Obrigações Garantidas.

Notas Explicativas

14. Debêntures

	Consolidado				
	31/12/2019	**Captação**	**Juros**	**Amortização**	**31/12/2020**
Série única **(a)**	-	-	-	-	-
Série única **(b)**	231.490	-	-	-	231.490
1ª Série **(c)**	57.405	-	2.825	(13.292)	46.938
2ª Série **(c)**	30.845	-	987	(11.247)	20.585
1ª Série **(d)**	147.496	-	8.108	(11.384)	144.220
2ª Série **(d)**	36.873	-	1.505	(10.434)	27.944
Total	**504.109**	**-**	**13.425**	**(46.357)**	**471.177**
Circulante	30.503	-	-	-	29.146
Não circulante	473.606	-	-	-	442.031
Total	**504.109**	**-**	**-**	**-**	**471.177**

	Consolidado				
	31/12/2018	**Captação**	**Juros**	**Amortização**	**31/12/2019**
Série única **(a)**	35.258	-	3.246	(38.504)	-
Série única **(b)**	-	230.000	1.490	-	231.490
1ª Série **(c)**	62.271	-	5.013	(9.879)	57.405

Notas Explicativas

2ª Série **(c)**	33.458	-	2.693	(5.307)	30.844
1ª Série **(d)**	160.000	-	12.880	(25.384)	147.496
2ª Série **(d)**	40.000	-	3.220	(6.346)	36.874
Total	**330.987**	**230.000**	**28.542**	**(85.420)**	**504.109**
Circulante	37.264	-	-	-	30.503
Não circulante	293.723	-	-	-	473.606
Total	**330.987**	**-**	**-**	**-**	**504.109**

(a) Em 20 de dezembro de 2014, o Mateus Supermercados emitiu a série única de debêntures simples, nominativas escriturais, não conversíveis em ações, no montante total de R$ 60.000 e R$ 100 por debênture, com vencimento em 20 de dezembro de 2021 e remuneradas pela variação da taxa de 100% DI, acrescida de 2,3% a.a. As debêntures estão dispensadas de registro de distribuição na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), de que trata o Artigo 19, "*caput*", da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, e alterações posteriores, nos termos do Artigo 6º da Instrução CVM nº 476/2009, por se tratar de oferta pública com esforços restritos de distribuição;

Notas Explicativas

(b) Em 12 de novembro de 2019, o Mateus Supermercados emitiu a série única de debêntures simples, nominativas escriturais, não conversíveis em ações e nem permutáveis em ações de outras sociedades ou por outros valores mobiliários de qualquer natureza, no montante total de R$ 230.000 e R$ 1000 por debênture, com vencimento em 12 de novembro de 2026 e remuneradas pela variação da taxa de 100% DI, acrescida de 2,00% a.a. As debêntures estão dispensadas de registro de distribuição na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), de que trata o Artigo 19, "*caput*", da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, e alterações posteriores, nos termos do Artigo 6º da Instrução CVM nº 476/ 2009, por se tratar de oferta pública com esforços restritos de distribuição;

(c) Em 10 de janeiro de 2017, o Armazém Mateus emitiu em duas séries, debêntures simples, nominativas escriturais, não conversíveis em ações sendo elas, 1ª Série no montante de R$ 60.000, e 2ª Série no montante de R$ 40.000 e R$ 1 por debênture com vencimentos em 10 de janeiro de 2025 e 10 de janeiro de 2022 respectivamente. As debêntures da 1ª Série serão remuneradas pela variação da taxa de 100% DI, acrescida de 3,30% a.a. As debêntures da 2ª Série serão remuneradas pela variação da taxa de 100% DI, acrescida de 3,10% a.a. Ambas estão dispensadas de registro de distribuição na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), de que trata o Artigo 19, "*caput*", da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, e alterações posteriores, nos termos do Artigo 6º da Instrução CVM nº 476/2009, por se tratar de oferta pública com esforços restritos de distribuição;

(d) Em 14 de novembro de 2018, o Armazém Mateus emitiu em duas séries, debêntures simples, nominativas escriturais, não conversíveis em ações sendo elas, 1ª Série no montante de R$ 160.000, e 2ª Série no montante de R$40.000 e R$ 1 por debênture, com vencimentos em 14 de novembro de 2026 e 14 de novembro de 2023 respectivamente. As debêntures da 1ª Série serão remuneradas pela variação da taxa de 100% DI, acrescida de 2,35% a.a. As debêntures da 2ª Série serão remuneradas pela variação da taxa de 100% DI, acrescida de 2,18% a.a. Ambas estão dispensadas de registro de distribuição na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), de que trata o Artigo 19, "*caput*", da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, e alterações posteriores, nos termos do Artigo 6º da Instrução CVM nº 476/2009, por se tratar de oferta pública com esforços restritos de distribuição.

Seguem as características gerais das debêntures das controladas:

Séries	Qtde. em circulação	Remuneração	Pagamento dos juros
Série única	6.000	100% DI + 2,30%	Trimestral até agosto de 2015 e trimestral até o vencimento
Série única	230.000	100% DI + 2,00%	Trimestral até novembro de 2021 e mensal até o vencimento
1ª Série	60.000	100% DI + 3,30%	Trimestral até janeiro de 2019 e trimestral até o vencimento
2ª Série	40.000	100% DI + 3,10%	Trimestral até janeiro de 2018 e trimestral até o vencimento
1ª Série	160.000	100% DI + 2,35%	Trimestral até agosto de 2020 e mensal até o vencimento
2ª Série	40.000	100% DI + 2,18%	Trimestral até maio de 2019 e mensal até o vencimento

Garantias da primeira e segunda emissão

Contrato de cessão fiduciária, celebrado entre o Armazém Mateus, o agente fiduciário e o Banco Bradesco S.A., na qualidade de banco mandatário, em observância ao disposto no artigo 66-B, da Lei nº 4.728/65, com a nova redação dada pelo artigo 55 da Lei nº 10.931/04.

Cláusulas restritivas

De acordo com o contrato de financiamento, as controladas Armazém Mateus e Mateus Supermercados obrigam-se a cumprir as seguintes cláusulas restritivas ("*covenants*") sob pena de ter decretado o vencimento antecipado da dívida:

Notas Explicativas

a) Apuração anual, dentro do período de amortização da dívida, da dívida líquida pelo "*Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization* – EBITDA", a qual deve obedecer ao limite de 2 a 2,5% vezes;

b) Outras condições contratuais tais como aplicação do recurso no centro de distribuição e abastecimento do mesmo com estoques, entre outros.

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, as controladas cumpriram com os referidos "*covenants*", quando aplicáveis.

Vencimento das parcelas de longo prazo

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, as parcelas de longo prazo possuíam os seguintes vencimentos:

	Consolidado	
	31/12/2020	**31/12/2019**
2021	-	64.292
2022	126.771	94.056
2023	90.815	90.815
2024	82.667	82.667
2025	75.167	75.165
A partir de 2026	66.611	66.611
Total	**442.031**	**473.606**

15. Obrigações trabalhistas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	**31/12/2019**	**31/12/2020**	**31/12/2019**
Salários a pagar	396	-	52.434	37.977
Provisão de férias	67	-	94.200	68.094
Rescisões a pagar	-	-	385	284
Contribuição sindical	-	-	79	174
Instituto Nacional do Seguro Social (INSS) a recolher	-	-	21.003	13.714
Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF)	-	-	3.948	2.439
Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS)	-	-	6.753	4.422
Total	**463**	**-**	**178.802**	**127.104**

16. Obrigações tributárias

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	**31/12/2019**	**31/12/2020**	**31/12/2019**
Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços (ICMS)	-	-	68.492	46.821
PIS e Cofins retido na fonte	181	-	847	365
PIS e Cofins a recolher	-	-	14.740	2.843
Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ)	58	-	3.808	6.118

Notas Explicativas

Contribuição social sobre Lucro Líquido (CSLL)	-	-	1.376	2.237
Outros	-	-	6.420	1.407
Imposto Sobre Serviços (ISS)	-	-	709	276
Total	**239**	**-**	**96.392**	**60.067**

Notas Explicativas

17. Passivo de arrendamento

A amortização do passivo de arrendamento se dá pelo tempo total de contrato de arrendamento firmado entre a Companhia e o arrendador, pelo prazo de 15 anos.

A movimentação do arrendamento a pagar, foi a seguinte:

	% Taxa média ponderada de amort. a.a.	Saldo em 31/12/2019				Saldo em 31/12/2020
		Consolidado	Adições	Baixas	Encerrados	Consolidado
Custo						
Passivo de arrendamento	-	**658.240**	561.672	(112.461)	(8.045)	**1.099.406**
(-) Juros a apropriar	45,71	**(267.990)**	(273.748)	32.804		**(508.934)**
Total		**390.250**	**287.924**	**(79.657)**	**(8.045)**	**590.472**
Circulante		64.392				67.184
Não circulante		325.858				523.288

	% Taxa média ponderada de amort. a.a.	Saldo em 01/01/2019				Saldo em 31/12/2019
		Consolidado	Adições	Baixas	Encerrados	Consolidado
Custo						
Passivo de arrendamento	-	**421.858**	319.145	(82.763)	**-**	**658.240**
(-) Juros a apropriar	33,09	**(153.195)**	(134.761)	19.966	**-**	**(267.990)**
Total		**268.663**	**184.384**	**(62.797)**	**-**	**390.250**

Notas Explicativas

Circulante	53.810	64.392
Não circulante	214.853	325.858

Em 31 de dezembro de 2020 a Companhia apresentou saldo de passivo de arrendamento no total de R$ 523.288, sendo este contendo junto a empresa Tocantins Participações saldo no montante de R$ 23.151.

Notas Explicativas

Os montantes classificados no passivo não circulante têm a seguinte composição, por ano de vencimento:

Ano de vencimento	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
2021	-	51.053
2022	95.907	34.655
2023	84.188	32.498
2024	114.794	30.181
2025 em diante	469.343	292.266
Juros embutidos	(240.944)	(114.795)
Total	**523.288**	**325.858**

O indicativo do direito potencial de PIS e Cofins a recuperar, não mensurados nos fluxos de caixa dos arrendamentos, estão demonstrados abaixo:

Fluxo de caixa	Nominal Consolidado 2020	Nominal Consolidado 2019	Ajustado valor presente Consolidado 2020	Ajustado valor presente Consolidado 2020
Contraprestação do arrendamento	1.321.471	771.697	730.139	441.865
PIS/Cofins potencial (9,25%)	122.236	71.382	67.538	40.873

Os efeitos inflacionários no período de comparação com o fluxo real, utilizando a taxa do IGPM estimado pela FGV para 2020 de 23,14% representam os seguintes montantes:

Ativos de direito de uso Fluxo real	Consolidado 31/12/2020	Consolidado 31/12/2019	Passivos de Arrendamento Fluxo real	Consolidado 31/12/2020	Consolidado 31/12/2019
Direito de uso	732.927	453.048	Passivo de arrendamento	1.099.407	658.240
Depreciação	(135.876)	(61.239)	Despesa financeira	(508.935)	(267.990)
Total	**597.051**	**391.809**		**590.472**	**390.250**

Fluxo inflacionado	Consolidado 31/12/2020	Consolidado 31/12/2019	Fluxo inflacionado	Consolidado 31/12/2020	Consolidado 31/12/2019

Notas Explicativas

Direito de uso	902.526	557.883	Passivo de arrendamento	1.353.810	810.557
Depreciação	(167.318)	(75.410)	Despesa financeira	(626.703)	(330.003)
Total	**735.208**	482.473		**727.107**	**480.554**

Os ativos para os quais não foram aplicados os requisitos dos itens 22 a 49 do CPC 06 (R2) – Arrendamento, sendo arrendamentos de curto prazo ou arrendamentos de baixo valor, geraram impacto no resultado conforme abaixo:

	Consolidado	
	01/01/2020 a 31/12/2020	**01/01/2019 a 31/12/2019**
Aluguel de imóveis	(77.487)	(52.295)
Total	**(77.487)**	**(52.295)**

18. Tributos parcelados

	Consolidado	
	31/12/2020	**31/12/2019**
Parcelamento de ICMS **(a)**	2.693	1.332
Parcelamento Refis **(b)**	1.591	3.179
Parcelamento tributos federais **(c)**	25.030	326
Parcelamento IRPJ **(d)**	431	1.046
Total	**29.745**	**5.883**
Circulante	6.392	1.269
Não circulante	23.353	4.614
Total	**29.745**	**5.883**

Notas Explicativas

	31/12/2020			31/12/2019		
	Valor do principal	**Multas e juros**	**Total**	**Valor do principal**	**Multas e juros**	**Total**
Circulante						
Parcelamento de ICMS **(a)**	917	206	**1.123**	446	145	**591**
Parcelamento Refis **(b)**	418	82	**500**	333	174	**507**
Parcelamento tributos federais **(c)**	2.953	1.501	**4.454**	39	12	**51**
Parcelamento IRPJ **(d)**	244	71	**316**	96	24	**120**
Total circulante	**4.532**	**1.860**	**6.392**	**914**	**355**	**1.269**
Não circulante						
Parcelamento de ICMS **(a)**	929	641	**1.570**	553	188	**741**
Parcelamento Refis **(b)**	862	229	**1.091**	1.716	956	**2.672**
Parcelamento tributos federais **(c)**	13.429	7.147	**20.576**	210	65	**275**
Parcelamento IRPJ **(d)**	86	29	**115**	695	231	**926**
Total não circulante	**15.306**	**8.047**	**23.353**	**3.174**	**1.440**	**4.614**

(a) Em 2019, foram realizados parcelamentos de ICMS em 36, 48 e 60 parcelas, cujo vencimento estão para 2022, 2023 e 2024 respectivamente. No ano de 2018, foram realizados parcelamentos de ICMS, cujo vencimento final é em agosto de 2022, com 48 parcelas.

(b) No ano de 2014, o Mateus Supermercados aderiu ao Refis, instituído pela Lei nº 12.996, de 18 de junho de 2014, cujo vencimento é em fevereiro de 2032, com 175 parcelas.

(c) No ano de 2017, foi realizado um parcelamento de tributos federais, cujo vencimento final é em abril de 2027, com 120 parcelas.

(d) No ano de 2011, foram realizados parcelamentos de IRPJ, cujo vencimento final é em agosto de 2030, em 180 parcelas. Até 31 de dezembro de 2020, foram realizados 02 novos parcelamentos de IRPJ e CSLL em 60 parcelas, cujos vencimentos estão para 2025.

Notas Explicativas

Em 2020 em decorrência da Covid 19, foram realizados parcelamentos Federais de PIS, Cofins e INSS, ambos com 60 parcelas no qual seus vencimentos estão previstos para final de setembro de 2025. Parcelamento de ICMS com 24, 45, 60 parcelas cujo vencimento está previsto para final de fevereiro de 2025.

Não há garantias ou arrolamento de bens relacionados aos parcelamentos de tributos da Companhia e suas controladas.

Os vencimentos dos valores de longo prazo têm a seguinte composição:

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
2021	-	758
2022	8.988	734
2023	2.188	433
2024	1.806	395
2025	2.197	395
A partir de 2026	8.174	1.899
Total	**23.353**	**4.614**

19. Partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Ativo não circulante				
Tocantins Participações e Empreendimentos Ltda. **(a)**	-	-	137	62.908
Mateus Eletrônica Ltda. **(b)**	-	-	3	3.988
Posterus Supermercados Ltda.	-	-	-	5.928
It Happens Ltda.	-	-	-	1.827
Conveniere Supermercados **(g)**	-	-	12.074	-
Invicta Prod. Farmacêuticos	-	-	2.260	-
Braslub Distribuidora Ltda. **(h)**			7.692	-
Total	**-**	**-**	**22.166**	**74.651**
Passivo não circulante				
Mateus Locações e Empreendimentos Ltda. **(c)**	-	-	1.578	78.578
Rio Balsas Participações e Empreendimentos Ltda	-	-	-	8.122
Indústrias Blanco Ltda **(f)**	-	-	11.999	-
Invicta Produtos Farmacêuticos Ltda. **(d)**	-	-	4.700	19.185
Tocantins Participações e Empreendimentos Ltda. **(e)**	350	-	16.388	216
Posterus Supermercados Ltda.	-	-	-	263
Total	**350**	**-**	**34.665**	**106.364**
Passivos de arrendamentos				
Tocantins Participações e Empreendimentos Ltda. **(h)**	-		23.151	390.250

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Despesas de aluguel				
Rio Balsas Participações e Empreendimentos Ltda.	-	-	-	29.388
Despesas financeiras de arrendamento				
Tocantins Participações e Empreendimentos Ltda.	-	-	8.735	19.510

(a) Tocantins Participações e Empreendimentos Ltda.

O saldo refere-se a títulos a receber pelo Armazém Mateus S.A. sem incidência de juros. O vencimento do referido saldo está previsto contratualmente para ano de 2027.

(b) Mateus Eletrônica Ltda.

O saldo refere-se a títulos a receber do Supermercado por vendas efetuadas à Mateus Eletrônica Ltda. sem incidência de juros. O vencimento do referido saldo está previsto contratualmente para o ano de 2020.

(c) Mateus Locações e Empreendimentos Ltda.

O Armazém faz sua própria logística e distribuição e se utilizava de veículos locados da Mateus Locações. A Companhia deixou de realizar locação de veículos desde 2013. O vencimento do referido saldo está previsto para 2021.

(d) Invicta Produtos Farmacêuticos Ltda.

O saldo é composto por R$ 4.700 com o Armazém Mateus S.A. onde o mesmo é abastecido especialmente nos produtos de fraldas. O vencimento do referido saldo está previsto para o ano de 2021.

(e) Tocantins Participações e Empreendimentos Ltda.

O saldo de R$ 16.388 referente ao aluguel dos imóveis locados pela Tocantins Part. e Empreendimentos Ltda. ao Mateus Supermercados S.A, Industria de Pães e Rio Balsas Participações e Empreendimentos Ltda. para realização de suas atividades operacionais por meio de contrato de locação. O vencimento do referido saldo está previsto contratualmente para 2021 podendo haver prorrogação em seu período de vigência. Não há incidência de juros. O valor registrado como passivo de arrendamento também é um saldo a ser pago à Tocantins. Para maiores detalhes, vide Nota Explicativa nº 17.

(f) Indústria Blanco Ltda.

O saldo é composto por R$ 11.999 referente à venda de mercadorias para Armazém Mateus e Mateus Supermercados. O vencimento do referido saldo está previsto contratualmente para 2021 podendo haver prorrogação em seu período de vigência.

(g) Conveniere Supermercados

O saldo refere-se a títulos a receber do Armazém e Supermercado por vendas efetuadas à Conveniere Supermercados sem incidência de juros. O vencimento do referido saldo está previsto para o ano de 2021.

(h) Braslub Distribuidora Ltda.

O saldo refere-se a títulos a receber do Armazém Mateus por vendas efetuadas de lubrificantes à Braslub Distribuidora sem incidência de juros. O vencimento do referido saldo está previsto para o ano de 2021.

Notas Explicativas

Remuneração do pessoal-chave da Administração da Companhia e suas controladas
A remuneração paga aos diretores e ao conselho de administração foi conforme demonstrado na tabela a seguir:

	31/12/2020	31/12/2019
Remunerações de curto prazo a diretores e administradores	1.441	404
Total	**1.441**	**404**

20. Provisão para riscos

A Companhia e suas controladas são parte em ações judiciais e processos administrativos perante tribunais e órgãos governamentais, decorrentes do curso normal das operações, envolvendo questões trabalhistas, cíveis e tributárias. A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, análise das demandas judiciais pendentes e, quanto às ações tributárias, com base na experiência anterior referente às quantias reivindicadas, constituiu, em 31 de dezembro de 2020 e 2019, provisão para as causas com expectativa de perda considerada provável.

a) A provisão para riscos, classificados como perda provável, está apresentada a seguir:

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Trabalhistas, cíveis e tributários	**17.208**	15.088
Total	**17.208**	**15.088**

A seguir a movimentação das provisões:

	Trabalhistas	Tributarias	Cíveis	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2018	**2.057**	**485**	**380**	**2.922**
Movimento	9.347	1.958	861	12.166
Saldos em 31 de dezembro de 2019	**11.404**	**2.443**	**1.241**	**15.088**
Movimento	1.308	(2.141)	2.953	2.120
Saldos em 31 de dezembro de 2020	**12.712**	**302**	**4.194**	**17.208**

A Companhia e suas controladas também figuram como parte em alguns processos judiciais trabalhistas e cíveis que surgem no curso normal de suas operações, dos quais seus consultores jurídicos estimam as chances de perda como possíveis e remotas. Em 31 de dezembro de 2020, o valor das causas dos processos com possibilidade de perda possível, portanto não objeto de provisionamento, monta em R$ 10.269 (R$ 7.176 em 2019).

As companhias do Grupo Mateus têm um certo número de processos administrativos e tributários decorrentes de reclamações e auto de infração decorrentes de auditorias fiscais. As principais causas de processos da qual as companhias do Grupo Mateus figuram como uma das partes, estão descritos a seguir:

- **Trabalhistas**

  As companhias do Grupo Mateus são partes em sua maioria de processos relacionados a assuntos trabalhistas originados a partir de procedimentos administrativos iniciados por ex-funcionários, órgãos públicos, terceirizados, etc. A maioria dos processos originam-se por

Notas Explicativas

conta de reclamações sobre a jornada de trabalho, acidentes de trabalho e demandas relacionadas a comprovações de cumprimento da legislação trabalhista.

- **Cíveis**

  O Grupo Mateus é parte de processos originados por meio de desentendimentos ocorridos no interior das lojas, causando aos clientes danos, seja eles materiais ou morais.

Notas Explicativas

- **Tributários**

  O Grupo Mateus é parte constante de auditorias fiscais e através destas, é notificada através de autos de infração ocasionados por divergências de informações emitidas aos órgãos públicos responsáveis.

Em 02 de outubro de 2020, um acidente em um de nossos Supermercados em São Luís do Maranhão ocasionou a queda em cascata de gôndolas de produtos (“Acidente”). Em decorrência do Acidente, oito pessoas, entre clientes e funcionários, sofreram ferimentos leves, enquanto uma de nossas colaboradoras veio a óbito. Até o momento, as causas do acidente permanecem sob investigação e nós permanecemos comprometidos em identificar as causas do Acidente, bem como prestar apoio e assistência às vítimas e suas famílias. A administração está em fase de apuração dos danos a mercadorias, estoque e possíveis contingências de ressarcimento às vítimas.

Depósitos judiciais - ativos não circulantes

A Companhia e suas controladas mantêm depósitos judiciais vinculados às provisões tributárias, trabalhistas e cíveis, os quais estão assim demonstrados:

	Consolidado	
	31/12/2020	**31/12/2019**
Trabalhistas e cíveis	14.757	11.912
Total	**14.757**	**11.912**

21. Patrimônio líquido

a) Capital social

O capital social da companhia no exercício de dezembro de 2020 do qual teve a sua integralização em 12 de novembro de 2020 é de R$ 4.963.115 e está representado por 2.209.346.079 ações nominativas, no valor variável de até R$ 8,97 cada uma conforme demonstrado no quadro abaixo, sendo deduzido os custos com transação da Oferta Pública de Ações (IPO) de R$ 182.186, apresentando o Patrimônio Líquido da Companhia de R$ 4.780.929.

Em 31 de dezembro de 2019 o valor do capital social integralizado é de R$ 911.201 e está representado por 911.201.000 ações nominativas, no valor de R$1,00 cada uma).

	31/12/2020		**31/12/2019**	
	Valor	**%**	**Valor**	**%**
Ilson Mateus Rodrigues	2.069.123	41,69	464.713	51,00
Maria Barros Pinheiro	1.509.283	30,41	363.750	39,92
Ilson Mateus Rodrigues Junior	171.227	3,45	41.369	4,54
Denílson Pinheiro Rodrigues	171.227	3,45	41.369	4,54
Outros (acionistas minoritários)	1.042.255	21,00	-	-
Total	**4.963.115**	**100**	**911.201**	**100**

Notas Explicativas

Notas Explicativas

Quantidade, montante e recursos líquidos

O quadro abaixo indica a quantidade de Ações emitidas/alienadas, o Preço por Ação, o valor total das comissões pagas pela Companhia e Acionistas Vendedores aos Coordenadores da Oferta, bem como os recursos líquidos oriundos da Oferta.

Ofertante	Quantidade	Montante (1)	Comissão e despesas	Recursos líquidos (2)
Companhia	345.931.999	3.099.286.440,51	182.186.213,19	2.917.100.227,32
Acionistas Vendedores	118.020.164	1.062.364.462	61.725.880,52	1.000.638.581,08
Total	**463.952.163**	**4.161.650.902,11**	**243.912.093,71**	**3.917.738.808,40**

(1) Com base no Preço por Ação de R$ 8,97.

(2) Recursos líquidos de comissões e despesas da Oferta. Valores estimados e, portanto, sujeitos a alterações.

Custos com transação de capital

Em 08 de Outubro de 2020 a Companhia realizou o registro de Oferta Pública de Ações (IPO) e seus gastos foram contabilizados como despesas do exercício no montante de R$ 42.602.

b) Apuração dos dividendos e destinação do lucro

	31/12/2020	31/12/2019
Lucro líquido do exercício	725.808	337.601
(-) Constituição da reserva legal (5%)	(36.290)	(16.880)
(-) Constituição da Reserva de Incentivos Fiscais	(689.518)	-
Lucro líquido do exercício após constituição de reservas	-	320.721
Dividendo mínimo obrigatório (25%)	-	80.180

- **Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de 2020**

No que se refere aos resultados referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, a Administração da Companhia proporá em Assembleia Geral Ordinária (“AGO”), que, do resultado apurado no exercício, (i) 5% (cinco por cento) seja aplicado na constituição de reserva legal, a qual não excederá o limite de 20% do capital social, conforme determinação do art. 193 da Lei no 6.404/76 e (ii) que o saldo do resultado do exercício social seja aplicado para compor a reserva de incentivos fiscais, destinada para melhorias e expansão das atividades econômicas do Grupo Mateus, conforme art. 195-A da Lei no 6.404/76.

Em decorrência do descrito acima e caso tais propostas venham a ser aprovadas pelos acionistas da Companhia em AGO, não haverá distribuição de dividendos obrigatórios referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, o saldo resultante de tais destinações seja destinando os mesmos para melhorias e expansão das atividades econômicas do Grupo Mateus.

(i) 25% para o pagamento de dividendos aos acionistas, ajustados nos termos da Lei nº 6.404/76;

(ii) O saldo restante deverá ter sua destinação conforme estabelecido pela Assembleia Geral.

c) Adiantamento para futuro aumento de capital e integralização de capital

Em 31 de dezembro de 2019, o acionista Ilson Mateus realizou os seguintes adiantamentos para futuro aumento de capital:

Notas Explicativas

i) Adiantamento para futuro aumento de capital na Companhia, em 13 de junho de 2019, por meio da cessão de direitos das ações que o acionista Ilson Mateus detinha nas empresas Indústria Blanco Ltda., no montante de R$10.256, o qual reflete os valores de livros do patrimônio líquido dessa investida na data da transação, uma vez que a operação foi efetuada entre partes relacionadas pertencentes ao mesmo grupo econômico e sob controle comum. A Indústria Blanco Ltda. foi constituída em 13 de junho de 2019, tendo um aporte de capital do acionista Ilson Mateus em dinheiro no montante de R$10.256.

Em 30 de junho de 2020, o acionista Ilson Mateus realizou os seguintes adiantamentos para futuro aumento de capital:

i) Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC) na Companhia, em 30 de junho de 2020, através da cessão de direitos das ações que o acionista Ilson Mateus detinha nas empresas Posterus Supermercados Ltda., no montante de R$ 66.105, o qual reflete os valores de livros do patrimônio líquido dessa investida na data da transação, uma vez que a operação foi efetuada entre partes relacionadas pertencentes ao mesmo grupo econômico e sob controle comum. A Posterus Supermercados Ltda. foi constituída em 31 de junho de 2017.

ii) Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC) na Companhia, em 30 de junho de 2020, através da cessão de direitos das ações que o acionista Ilson Mateus detinha nas empresas Rio Balsas Participações e Empreendimentos Ltda., no montante de R$ 10.834, o qual reflete os valores de livros do patrimônio líquido dessa investida na data da transação, uma vez que a operação foi efetuada entre partes relacionadas pertencentes ao mesmo grupo econômico e sob controle comum. A Rio Balsas Participações e Empreendimentos Ltda. foi constituída em 09 de julho de 2007.

iii) Em 30 de junho de 2020, por meio da 1ª alteração contratual, a empresa Indústria Blanco Ltda., deixou de ser controlada do Grupo Mateus S.A havendo a reversão do Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC) no valor de R$ 10.256 o qual reflete os valores de livros do patrimônio líquido da controladora.

22. Imposto de renda e contribuição social

a) Composição do imposto de renda e contribuição social diferidos

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, a Companhia não apresentou registro de impostos diferidos ativos líquidos, calculados sobre diferenças temporariamente não dedutíveis, a alíquota combinada de 34%. A Companhia optou por realizar a baixa do imposto diferido ativo a que faz jus por não haver perspectivas de lucros tributáveis.

	31/12/2020	31/12/2019
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	40.348	22.877
Provisão para não realização de estoques	1.858	4.671
Provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	17.208	15.088
Total	**59.414**	**42.636**
Imposto de renda e contribuição social sobre diferença fiscal temporária (34%)	20.201	14.496
(-) Provisão para realização	(20.201)	(14.496)
Total de IR e CSSL diferidos contabilizados	**-**	**-**

Notas Explicativas

Notas Explicativas

As controladas da Companhia, Armazém Mateus e Mateus Supermercados, tem gozado de incentivos fiscais em suas operações, cujos incentivos têm sido excluídos da tributação do imposto de renda e da contribuição social nos respectivos exercícios fiscais do reconhecimento destes incentivos. Em linha com a Lei Complementar nº 160, de 07 de agosto de 2017, todos os incentivos e benefícios fiscais passaram a ser considerados como subvenção para investimento, sendo a sua tributação diferida até a distribuição destes valores aos acionistas da Companhia. Para maiores detalhes ver Nota Explicativa nº 26.

Nas controladas Armazém Mateus, e Supermercados Mateus, no exercício de 2013 a 2020 foram gerados por esses incentivos lucros no montante de R$ 2.690.724, caso esses valores fossem distribuídos e, desta forma, a tributação seria devido, o imposto de renda e contribuição social seria de aproximadamente R$ 914.846. A Companhia, não tem expectativa de distribuição destes valores e, portanto, nenhum reconhecimento de imposto de renda diferido passivo foi realizado nas demonstrações financeiras.

Na controlada Armazém Mateus, em 31 de dezembro de 2019, a controlada possui prejuízo fiscal, base negativa para contribuição social no montante de R$ 937.441, sobre os quais a Administração optou por não registrar imposto de renda e contribuição social diferidos devido à ausência de perspectiva de lucro tributável futuro suficiente para a realização do ativo em função do histórico de montantes de subvenção fiscal ser superior ao histórico de lucro tributável.

Na controlada Armazém Mateus, em 31 de dezembro de 2020, possui lucro fiscal, base positiva para contribuição social no montante de R$ 10.803, sobre os quais registrou imposto de renda e contribuição social diferidos.

b) Reconciliação da despesa de imposto de renda e da contribuição social

Os valores de imposto de renda e contribuição social demonstrados no resultado apresentam a seguinte reconciliação em seus valores à alíquota nominal:

	31/12/2020	31/12/2019
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	724.539	349.870
Imposto de renda e contribuição social à alíquota de 34%	(246.344)	(118.956)
Diferenças temporárias e permanentes:		
Adições permanentes	(59.034)	-
Subvenção fiscal	253.818	156.534
Exclusões permanentes	47.130	(969)
IR e CS diferidos não constituídos sobre diferenças	2.673	(5.526)
Prejuízos fiscais não constituídos	(186)	(34.312)
(-) Baixa/adição de IR e CSLL diferidos	3.673	(8.946)
Total de IR e CSLL sobre o lucro	**1.730**	**(12.175)**
Imposto de renda e contribuição social correntes	(1.943)	(3.229)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	3.673	(8.946)
Total da receita com Imposto de renda e contribuição	**1.730**	**(12.175)**

Notas Explicativas

social		
Taxa Efetiva	**0,24 %**	**(3,48) %**

Notas Explicativas

23. Receita líquida de vendas

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Mercadoria de revenda	14.352.810	9.913.236
Serviços prestados	40.208	15.739
(-) Deduções da receita:		
ICMS	(1.051.263)	(867.101)
Cofins	(700.683)	(529.797)
PIS	(151.510)	(114.705)
ISS	(1.702)	(755)
Devoluções e bonificações	(90.822)	(381.072)
Total	**12.397.038**	**8.035.545**

Impostos incidentes sobre vendas consistem, principalmente, de ICMS (alíquota de 0% a 30%), contribuições relacionadas ao PIS (alíquota de 0% ou 1,65%) e à Cofins (alíquota de 0% ou 7,6%).

24. Despesas por natureza

Custo das mercadorias vendidas

O custo das mercadorias vendidas compreende o custo das aquisições líquido dos descontos e das Acordos Comerciais recebidos de fornecedores, das variações nos estoques e dos custos de logística. A Acordo Comercial recebida de fornecedores é mensurada com base nos contratos e acordos assinados entre as partes. O custo das vendas inclui o custo das operações de logística administradas ou terceirizadas pela Companhia e por suas controladas, compreendendo os custos de armazenamento, manuseio e frete incorridos até a disponibilização da mercadoria para venda. Os custos de transporte estão incluídos nos custos de aquisição.

Despesas com vendas

As despesas com vendas compreendem todas as despesas das lojas, tais como salários, marketing, ocupação, manutenção, despesas com administradoras de cartão de crédito etc. Os gastos com marketing referem-se às campanhas publicitárias para cada segmento em que o Grupo Mateus atua. Os principais meios de comunicação utilizados pelo Grupo Mateus são: rádio, televisão, jornais e revistas, tendo seus valores de Acordo Comercial reconhecidos no resultado do exercício no momento de sua realização.

Notas Explicativas

Despesas gerais e administrativas

As despesas gerais e administrativas correspondem às despesas indiretas e ao custo das unidades corporativas, incluindo compras e s
atividades financeiras.

	Controladora		
	31/12/2020	31/12/2019	31/12
Custo da revenda	-	-	(9.4
Despesas Com Vendas	-	-	
Despesas com pessoal	-	-	(6
Comissões	-	-	
Propaganda e publicidade	-	-	
Aluguéis	-	-	
Despesas Administrativas			
Despesas com pessoal	(1.620)	-	(3
Fretes e combustíveis	(1)	-	(1
Depreciação	-	-	(1
Depreciação arrendamento	-	-	
Água, luz e telefone	-	-	(1
Serviços prestados	(8.503)	-	(1
Despesas gerais	(893)	-	(3
Total	**(11.017)**	-	**(11.5**

Notas Explicativas

Custos dos serviços prestados e mercadorias	**-**	-	(9.407.628)	(5.953.147)
Despesas com vendas	**-**	-	(831.373)	(649.817)
Despesas administrativas	(11.017)	-	(1.285.250)	(955.709)
Total	**(11.017)**	-	**(11.524.251)**	**(7.558.673)**

Notas Explicativas

25. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Receitas financeiras	**-**	**-**		
Juros sobre títulos recebidos	-	-	23.388	41.364
Deságio do precatório	-	-	-	15.011
Juros sobre aplicações financeiras	8.786	-	14.435	3.557
Descontos financeiros obtidos	113	-	3.574	1.415
Outras receitas financeiras	-	-	42.080	10.255
Total de receitas financeiras	**8.899**	**-**	**83.477**	**71.602**
Despesas financeiras				
Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)	-	-	(2)	(299)
Juros de empréstimos, financiamentos e debêntures	-	-	(61.519)	(56.871)
Juros passivos	(128)	-	(10.474)	(11.697)
Juros com parcelamento	-	-	(740)	(185)
Despesas de financeiras de arrendamento	-	-	(32.803)	(19.966)
Despesas bancárias	-	-	(22.721)	(19.338)
Perda financeira	-	-	(663)	(7.718)
Variações monetárias passivas	-	-	(6.815)	-
Percentual de cartão de crédito	-	-	(87.121)	(62.644)
Descontos concedidos	-	-	(5.765)	(4.438)

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Total de despesas financeiras	**(128)**	**-**	**(228.623)**	**(183.156)**
Total do resultado financeiro	**8.771**	**-**	**(145.146)**	**(111.554)**

Notas Explicativas

26. Subvenções governamentais

A controlada Armazém Mateus S.A. é beneficiária do Termo de Acordo de Regime Especial – ICMS conforme Decreto nº 19.714/2014 da Sefaz - MA.

O benefício consiste na utilização de crédito presumido da redução da base de cálculo do ICMS, que resulte em 2% do valor integral do imposto devido ao Estado do Maranhão nas operações de venda em operações internas e interestaduais.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a controlada fez jus a R$ 746.529 em subvenções estaduais (R$ 448.167 em 2019).

Uma subvenção governamental deve ser reconhecida como receita ao longo do período e confrontada com as despesas que pretende compensar, em base sistemática, desde que atendidas às condições do CPC 07. A subvenção governamental não pode ser creditada diretamente no patrimônio líquido.

O tratamento contábil da subvenção governamental como receita deriva dos seguintes principais argumentos:

(a) Uma vez que a subvenção governamental é recebida de uma fonte que não os acionistas e deriva de ato de gestão em benefício da entidade, não deve ser creditada diretamente no patrimônio líquido, mas sim reconhecida como receita nos períodos apropriados;

(b) Subvenção governamental raramente é gratuita. A entidade ganha efetivamente essa receita quando cumpre as regras das subvenções e cumpre determinadas obrigações. A subvenção, dessa forma, deve ser reconhecida como receita na demonstração do resultado nos períodos ao longo dos quais a entidade reconhece os custos relacionados à subvenção que são objeto de compensação;

(c) Assim como os tributos são despesas reconhecidas na demonstração do resultado, é lógico registrar a subvenção governamental que é, em essência, uma extensão da política fiscal, como receita na demonstração do resultado.

27. Instrumentos financeiros

a) Políticas e categorias dos instrumentos financeiros

A Companhia entende que os instrumentos financeiros, que estão reconhecidos nas demonstrações financeiras pelo seu valor contábil, são substancialmente similares aos que seriam obtidos se fossem negociados no mercado, e a Administração entende que os valores registrados se aproximam de seu valor justo. A seleção dos ativos e passivos apresentados nesta nota explicativa ocorreu em razão de sua relevância.

Foi considerado como cenário mais provável de se realizar, na avaliação da Administração, nas datas de vencimento de cada uma das operações, as curvas de mercado (moedas e juros) da B3. Dessa maneira, no cenário provável **(i)** não há impacto sobre o valor justo dos instrumentos financeiros. Para os cenários **(ii)** e **(iii)**, para efeito exclusivo de análise de sensibilidade, considerou-se, conforme determinado nas normas editadas pela CVM, uma deterioração de 25% e 50%, respectivamente, nas variáveis de risco, até um ano dos instrumentos financeiros. A Companhia divulgou a exposição líquida dos instrumentos financeiros derivativos, os instrumentos financeiros correspondentes e certos instrumentos financeiros na tabela de análise de sensibilidade abaixo, para cada um dos cenários mencionados.

Notas Explicativas

A classificação dos principais instrumentos financeiros da Companhia é apresentada conforme a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Ativos financeiros - custo amortizado				
Caixa e equivalente de caixa	1.879.545	-	2.112.385	398.263
Contas a receber	-	-	1.305.458	817.536
Partes relacionadas	-	-	22.166	74.651
Aplicações financeiras	-	-	14.965	14.608
Total	**1.879.545**	**-**	**3.454.974**	**1.305.058**
Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado				
Empréstimos e financiamentos	-	-	121.318	396.104
Debêntures	-	-	471.177	504.109
Partes relacionadas	350	-	34.665	106.364
Fornecedores	185	-	944.604	549.924
Total	**535**	**-**	**1.571.764**	**1.556.501**

b) Fatores de risco financeiro

As atividades da Companhia a expõem a riscos financeiros e regulatórios. O programa de gestão de risco global da Companhia considera na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Companhia. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a Companhia não celebrou contratos que possam ser considerados como instrumentos derivativos.

A gestão de risco é realizada pelo setor financeiro da Companhia, segundo as políticas aprovadas pela Diretoria. O setor financeiro da Companhia identifica, avalia e protege a Companhia contra eventuais riscos financeiros. A Diretoria estabelece princípios para a gestão de risco global, bem como para áreas específicas.

i) Risco de mercado

Esse risco é oriundo da possibilidade de a Companhia incorrer em perdas por causa de flutuações nas taxas de juros que aumentem as despesas financeiras relativas a empréstimos e financiamentos captados no mercado.

ii) Risco de crédito

O risco surge da possibilidade de a Companhia incorrer em perdas resultantes da escolha dos ativos para compor a carteira de investimentos, na capacidade financeira das contrapartes dos contratos de derivativos e da dificuldade de recebimento na liquidação de vendas e pelo não cumprimento de obrigações pela entrega de bens ou serviços pagos através de adiantamento a fornecedores.

O risco de crédito decorre de caixa e equivalentes de caixa, depósitos em bancos e outras instituições financeiras, bem como de exposições de crédito, incluindo contas a receber em aberto.

iii) Risco de vencimento antecipado de empréstimos e financiamentos

Notas Explicativas

Risco proveniente do descumprimento de cláusulas contratuais restritivas, presentes nos contratos de debêntures da Companhia, as quais estão mencionadas na Nota Explicativa nº 14.

Notas Explicativas

iv) Risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade da Companhia não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função de prazos de realização/liquidação de seus direitos e obrigações. Para administrar a liquidez do caixa, são estabelecidas premissas de desembolsos e recebimentos futuros, sendo monitoradas diariamente pela área de Tesouraria. A tabela abaixo analisa os passivos financeiros da Companhia, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente no balanço patrimonial até a data contratual do vencimento. Os valores divulgados na tabela são os fluxos de caixa não descontados contratados.

	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre três e cinco anos	Acima de cinco anos
Em 31 de dezembro de 2020				
Empréstimos e financiamentos	32.022	26.878	27.287	3.109
Debêntures	29.147	188.439	157.834	66.611
Fornecedores	944.604	-	-	-
Partes relacionadas	-	34.665	-	-
Em 31 de dezembro de 2019				
Empréstimos e financiamentos	159.759	147.152	75.841	13.352
Debêntures	30.503	158.348	248.647	66.611
Fornecedores	549.924	-	-	-
Partes relacionadas	-	106.364	-	-

c) Gestão de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade da Companhia para oferecer retorno aos acionistas e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

Para manter ou ajustar a estrutura de capital da Companhia, a Administração pode, ou propõe, nos casos em que os acionistas têm de aprovar, rever a política de pagamento de dividendos, devolver capital aos acionistas ou, ainda, emitir novas ações ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

i) Índice de endividamento

Condizente com outras companhias do setor, a Companhia monitora o capital com base no índice de alavancagem financeira. Esse índice corresponde à dívida líquida expressa como percentual do capital total. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos (incluindo empréstimos de curto e longo prazos, conforme demonstrado no balanço patrimonial), subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras. O capital total é apurado através da soma do patrimônio líquido, conforme demonstrado no balanço patrimonial, com a dívida líquida.

O índice de endividamento no final do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019 é o seguinte:

	31/12/2020	31/12/2019

Notas Explicativas

Dívida	592.495	900.213
Caixa e equivalentes de caixa	(2.112.385)	(398.263)
Títulos e valores mobiliários	(14.965)	(14.608)
Dívida líquida	**(1.534.855)**	**487.342**
Patrimônio líquido	5.720.285	1.949.287
Índice de endividamento líquido	(0,27)	0,25

d) Risco de taxa de juros

i) Análise de sensibilidade para exposição de taxa de juros

Risco de taxas de juros é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nas taxas de juros de mercado.
A Companhia possui exposição a taxas de juros em suas aplicações financeiras equivalentes de caixa e nos títulos e valores mobiliários, vinculados ao CDI e empréstimos e financiamentos vinculados à TJLP. Foram realizadas análises de sensibilidade em relação a possíveis variações nesta taxa de juros.

Na data de encerramento do exercício findo, a Administração estimou cenários de variação na CDI e TJLP. Para o cenário atual, foram utilizadas as taxas vigentes na data de encerramento do exercício findo e para provável foram utilizadas taxas de acordo com as expectativas de mercado.

Tais taxas foram estressadas com aumento e redução em 25% e 50%, servindo de parâmetro para os testes de sensibilidade dos cenários adversos, conforme demonstrado abaixo.

Notas Explicativas

Simulação com expectativa do CDI e TJLP projetados, conforme abaixo:

	Cenário atual	Cenário I (-50%)	Cenário II (-25%)	Cenário provável	Cenário III (+25%)	Cenário IV (+50%)
Saldo de aplicações financeiras (equivalentes de caixa)	**1.972.416**	**1.999.635**	**2.013.245**	**2.026.855**	**2.040.464**	**2.054.074**
Taxa média (% do CDI)	-	100%	100%	100%	100%	100%
CDI projetado	-	1,38%	2,07%	2,76%	3,45%	4,14%
Saldo de aplicações financeiras	**14.965**	**15.172**	**15.275**	**15.378**	**15.481**	**15.585**
Taxa média (% do CDI)	-	100%	100%	100%	100%	100%
CDI projetado	-	1,38%	2,07%	2,76%	3,45%	4,14%
Saldo de financiamentos para investimento em máquinas e equipamentos - FINAME (BNDES)	**15.698**	**15.737**	**17.877**	**18.050**	**18.222**	**18.394**
Juros sobre financiamento (TJLP + 9,15%)	-	11,35%	12,44%	13,54%	14,64%	15,74%
TJLP projetada	-	2,20%	3,29%	4,39%	5,49%	6,59%
Saldo de "*leasing*"	**105.620**	**109.813**	**110.964**	**112.126**	**113.288**	**114.450**
Juros sobre "*leasing*" (TJLP + 1,77%)	-	3,97%	5,06%	6,16%	7,26%	8,36%
TJLP projetada	-	2,20%	3,29%	4,39%	5,49%	6,59%
Saldo de debêntures	**471.177**	**493.723**	**498.894**	**504.065**	**509.236**	**514.407**
Juros sobre debêntures (TJLP + 2,59%)	-	4,79%	5,88%	6,98%	8,08%	9,18%

Notas Explicativas

TJLP projetada	-	2,20%	3,29%	4,39%	5,49%	6,59%

Notas Explicativas

ii) Hierarquia do valor justo dos instrumentos financeiros

Os níveis de hierarquia de valor justo de 1 a 3 se baseiam no grau com base no qual o valor justo é observável:

- As mensurações do valor justo do Nível 1 são aquelas resultantes dos preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos;
- As mensurações do valor justo do Nível 2 são aquelas resultantes de outras informações que não sejam os preços cotados incluídos no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, seja direta (por exemplo, como preços) ou indiretamente (por exemplo, resultante dos preços); e
- As mensurações do valor justo do Nível 3 são aquelas resultantes de técnicas de avaliação que incluem informações do ativo ou passivo que não se baseiam em dados observáveis de mercado (informações não observáveis).

Os valores contábeis dos instrumentos financeiros referentes aos ativos e passivos da Companhia equivalem, em 31 de dezembro de 2020, aproximadamente, aos seus valores de mercado e estão devidamente apresentados. Os efeitos de ganhos e perdas são reconhecidos no resultado à medida que são auferidos e incorridos. Os instrumentos financeiros apresentados nessa demonstração financeira foram classificados como nível 3 na hierarquia de valor justo.

A Companhia não opera com instrumentos financeiros derivativos.

28. Resultado por ação

a) Política contábil

A Companhia apresenta dois métodos de cálculo do resultado por ação: **(i)** lucro (prejuízo) básico; e **(ii)** lucro (prejuízo) diluído. O lucro (prejuízo) básico por ação é calculado com base no número médio ponderado de ações em circulação durante o exercício, exceto as ações emitidas para pagamento de dividendos e ações em tesouraria.

O lucro (prejuízo) diluído leva em consideração o número médio ponderado de ações em circulação durante o exercício, a participação de seus acionistas em exercícios futuros, tais como as opções de ações que, se exercidas pelos seus detentores, aumentarão o número de ações ordinárias e/ou preferenciais da Companhia, diminuindo o lucro por cada ação.

b) Quadro de resultado por ação

O quadro a seguir apresenta a determinação do lucro (prejuízo) líquido disponível aos detentores de ações e a média ponderada das ações em circulação utilizada para calcular o lucro (prejuízo) básico e diluído por ação excluindo as ações compradas pela Companhia e mantidas como ações em tesouraria em cada exercício apresentado.

Para o cálculo do resultado por ação, foi considerado a atual composição de ações ordinárias para o exercício comparativo, conforme requerido pelo CPC 41 – Resultado por Ação, mantendo o denominador básico e diluído em bases comparativas.

	31/12/2020	31/12/2019
Lucro líquido atribuível aos acionistas da Companhia	725.808	337.601
Quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação	4.963.116	911.201
Lucro líquido básico por ação - R$	0,15	0,37

Notas Explicativas

29. Transações que não afetaram caixa

	31/12/2020	31/12/2019
Reconhecimento inicial - ativos de direito de uso	-	421.858

* * *

Pareceres E Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos Acionistas e Administradores do

Grupo Mateus S.A.

São Luís – MA

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas do Grupo Mateus S.A. (“Companhia”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, do Grupo Mateus S.A. em 31 de dezembro de 2020, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria.

Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Adoção dos pronunciamentos contábeis CPC 06 (R2) e IFRS 16 – Operações de Arrendamento Mercantil (Notas Explicativas nos 10 e 17)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um principal assunto de auditoria

Conforme divulgado nas Notas Explicativas nos 10 e 17 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020, em 1o de janeiro de 2019 a Companhia adotou o novo pronunciamento contábil NBC TG 06 (R2) - Arrendamentos, equivalente ao IFRS 16 – Leases emitido pelo International Accounting Standards Board (IASB), com base na abordagem retrospectiva modificada, considerando o direito de uso igual ao passivo de arrendamento na data de adoção inicial, não havendo reapresentação de informação comparativa.

A adoção do IFRS16/NBC TG 06 (R2) resultou em impactos significativos quando da sua adoção e foi novamente, considerada uma área de risco para a nossa auditoria do exercício corrente, pois envolveu julgamento significativo por parte da administração da Companhia na determinação da taxa incremental de juros e dos prazos dos contratos de arrendamento, que são estimativas críticas na mensuração utilizadas para calcular o ativo por direito de uso e o passivo de arrendamento. Mudanças nestas estimativas podem ter impactos significativos nos valores reconhecidos pela Companhia em suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Devido ao julgamento envolvido na definição do prazo de arrendamento e a complexidade envolvida na determinação das premissas utilizadas para definição das taxas de desconto para cálculo do passivo de arrendamento e a relevância dos impactos que uma mudança dessa taxa poderia ter na mensuração do passivo de arrendamento e do direito de uso de um ativo (assim como a relevância das divulgações dos efeitos da adoção inicial da NBC TG 06 (R2)/IFRS 16), esse assunto foi considerado como significativo para a nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a:

• Avaliação das práticas contábeis da Companhia para determinar os prazos dos arrendamentos;

• Verificação da taxa incremental de juros (conforme informações recebidas de instituições financeiras);

• Seleção de amostra de contratos de arrendamento para avaliação da exatidão matemática dos valores do ativo por direito de uso e do passivo de arrendamento calculados pela Companhia com base nos dados contratuais;

• Teste da integridade e precisão dos dados utilizados nos cálculos efetuados pela administração da Companhia.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos anteriormente mencionados, consideramos que os critérios utilizados para registro dos ativos de direito de uso e dos passivos correspondentes de arrendamento assim como as respectivas divulgações, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Provisões para riscos (Nota Explicativa no 20)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um principal assunto de auditoria

A Companhia é parte em processos judiciais e administrativos de natureza cível, tributária e trabalhista, para os quais a administração estima os valores envolvidos, faz divulgações e registra provisão em suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas nos casos em que considera que haverá perda provável.

Essa área permanece como foco de nossa auditoria no exercício corrente devido à relevância, complexidade, aspectos subjetivos e julgamentos críticos exercidos pela administração na determinação da possibilidade de perda atribuída a cada processo, na mensuração e definição de reconhecimento e/ou divulgação de uma provisão. Mudanças nos prognósticos e/ou julgamentos podem trazer impactos relevantes nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

• A atualização do entendimento sobre os controles internos relevantes que envolvem a identificação,

a constituição de provisão e as divulgações em notas explicativas; Testes das despesas com assessores legais para confirmar que todos os assessores legais foram avaliados para serem objeto de confirmação de processos judiciais em andamento;

• Atualização do entendimento sobre o modelo de cálculo adotado, que considera a avaliação histórica de perda em processos da mesma natureza e prognósticos fornecidos por consultores jurídicos; confirmação junto aos assessores jurídicos externos da Companhia sobre os processos judiciais e administrativos que os mesmo patrocinam em relação à avaliação do prognóstico, totalidade das informações e ao valor estimado das demandas judiciais base para registro e divulgação das provisões para riscos (contingencias).

Consideramos que os critérios e premissas adotados pela administração para a determinação e divulgação da provisão para riscos foram adequados, e são consistentes no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Reconhecimento de acordos comerciais (Nota Explicativa no 24)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um principal assunto de auditoria

O Grupo recebe descontos comerciais significativos por acordos negociados junto aos seus fornecedores. Esses acordos comerciais variam conforme cada negociação, podendo compreender acordos pelo volume de compra, redução e ou diferença de preço, recomposição de margem, verbas (percentual sobre compras), propaganda cooperada e demais negociações especiais. A forma de abatimento varia conforme as condições previstas nos acordos de fornecimento, podendo haver descontos de títulos e recebimento de mercadoria bonificada. As bonificações recebidas de fornecedores são mensuradas e reconhecidas com base nos contratos e acordos assinados, e registradas ao resultado à medida em que os correspondentes estoques são vendidos.

Devido ao grande volume de transações, a relevância dos valores envolvidos e ao grau de julgamento exercido pelo Grupo sobre a natureza e o cumprimento das obrigações descritas nos acordos negociados com fornecedores, bem como das estimativas para apurar os valores a serem registrados e o período durante o qual o resultado dos acordos deve ser reconhecido como redutor dos custos das mercadorias vendidas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, consideramos, novamente para o exercício corrente, esse assunto significativo em nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a:

• Avaliação do desenho e implementação dos controles internos julgados como chaves no processo de compras e acordos comerciais;

• Recálculo dos valores “acordos comerciais - verbas” a receber sobre uma amostragem, em relação às transações de compra. Avaliação das condições previstas no acordo, recálculo do valor a receber de verbas, comparação com o saldo contábil, inspeção da liquidação financeira subsequente e ou o recebimento de mercadoria bonificada através da checagem da nota fiscal de entrada;

• Seleção de amostragem para os demais acordos comerciais (rebaixa/diferença de preço, inauguração de loja, propaganda cooperada, entre outros), para os quais obtivemos documentação suporte dos acordos firmados, incluindo a evidência de liquidação financeira subsequente e/ou o abatimento pelo recebimento de mercadoria bonificada através da checagem da nota fiscal de entrada;

• Observação da data de vencimento na documentação suporte e validação da integralidade do aging list apresentado pela Companhia, além da avaliação quanto à adequação do reconhecimento contábil dos lançamentos selecionados em base de testes;

• Análise das variações mensais dos saldos reconhecidos com descontos comerciais em relação aos custos das vendas, considerando tendências, sazonalidade e informações históricas; e

• Avaliação se as divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas consideram as informações relevantes relacionadas aos descontos comerciais obtidos.

Como resultado das evidências obtidas por meio dos procedimentos indicados anteriormente, consideramos que os saldos registrados de Acordos comerciais e as divulgações correlatas são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Subvenções governamentais – ICMS (Nota Explicativa no 26)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

De acordo com a legislação estadual, a controlada Armazém Mateus S.A. é beneficiária do Termo de Acordo de Regime Especial – ICMS que consiste na utilização de crédito presumido da redução da base de cálculo do ICMS, que resulta em 2% do valor integral do imposto devido ao Estado do Maranhão nas operações de venda em operações internas e interestaduais.

A subvenção governamental é reconhecida como receita ao longo do período e confrontada com as despesas que pretende compensar, em base sistemática. Este conceito contábil é aplicado, pois a administração entende que a subvenção governamental é recebida de uma fonte que não os acionistas e deriva de ato de gestão em benefício da entidade, bem como a entidade ganha efetivamente essa receita quando cumpre as regras das subvenções e cumpre determinadas obrigações.

Devido à relevância dos valores envolvidos, às premissas utilizadas pelo Grupo para determinar o conceito contábil, que podem impactar o valor registrado nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, consideramos esse assunto como significativo novamente em nossa auditoria do exercício corrente.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a:

• Obtivemos, com o auxílio de nossos especialistas tributários, por meio de indagações aos responsáveis da área tributária do Grupo e testes por amostragem, o entendimento da metodologia de registro da subvenção governamental nas demonstrações financeiras;

• Efetuamos o recálculo da subvenção governamental de ICMS e avaliamos a adequação da apresentação dos saldos entre receitas e custos, assim como a suficiência dos registros; e

• Avaliamos ainda se as divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas consideram as informações relevantes, principalmente as relacionadas às premissas e condições da NBC TG 07 (R1) - Subvenção e Assistência Governamentais (IAS 20).

Como resultado das evidências obtidas por meio dos procedimentos anteriormente citados, consideramos que são aceitáveis os registros efetuados pelo Grupo na determinação sobre a contabilização da subvenção governamental de ICMS nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia,

e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a esse respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável,

os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

• Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;

• Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas;

• Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;

• Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional;

• Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;

• Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações contábeis das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança, declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Belo Horizonte, 18 de março de 2021

Daniel Menezes Vieira

CT CRC 1MG-078.081/O-1

Grant Thornton Auditores Independentes

CRC 2SP-025.583/O-1

Pareceres E Declarações / Declaração Dos Diretores Sobre as Demonstrações Financeiras

DECLARAÇÃO

PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM 480

A Diretoria do Grupo Mateus sociedade por ações com sede na Avenida Daniel de La Touche, nº 73, Loja 03, bairro Cohama, na cidade de São Luís, Estado do Maranhão, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.990.777/0001-09 (“Companhia”), declara, nos termos do artigo 25, parágrafo 1º, incisos V e VI, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada, que: (i) reviu, discutiu e concorda com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes da Companhia; e (ii) reviu, discutiu e concorda com as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018.

São Luís, 24 de março de 2021.

Ilson Rodrigues Mateus

Diretor Presidente

José Morgado Filho

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Pareceres E Declarações / Declaração Dos Diretores Sobre O Relatório do Auditor Independente

DECLARAÇÃO

PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM 480

Grupo Mateus sociedade por ações com sede na Avenida Daniel de La Touche, nº 73, Loja 03, bairro Cohama, na cidade de São Luís, Estado do Maranhão, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.990.777/0001-09 (“Companhia”), declara, nos termos do artigo 25, parágrafo 1º, incisos V e VI, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada, que: (i) reviu, discutiu e concorda com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes da Companhia; e (ii) reviu, discutiu e concorda com as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018.

São Luís, 24 de março de 2021.

Ilson Rodrigues Mateus

Diretor Presidente

José Morgado Filho

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital 1

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo 2

Balanço Patrimonial Passivo 3

Demonstração do Resultado 4

Demonstração do Resultado Abrangente 5

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto) 6

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021 7

DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020 8

DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019 9

Demonstração de Valor Adicionado 10

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo 11

Balanço Patrimonial Passivo 12

Demonstração do Resultado 14

Demonstração do Resultado Abrangente 15

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto) 16

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021 18

DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020 19

DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019 20

Demonstração de Valor Adicionado 21

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho 22

Notas Explicativas 43

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva 91

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras 94

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente 95

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Último Exercício Social 31/12/2021
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	2.209.346.079
Preferenciais	0
Total	2.209.346.079
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2021	Penúltimo Exercício 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 31/12/2019
1	Ativo Total	6.407.623	5.645.493	1.888.998
1.01	Ativo Circulante	435.263	1.880.403	433
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	434.954	1.879.545	0
1.01.06	Tributos a Recuperar	251	858	0
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	251	858	0
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	58	0	433
1.01.08.03	Outros	58	0	433
1.02	Ativo Não Circulante	5.972.360	3.765.090	1.888.565
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	2.000	0	0
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	2.000	0	0
1.02.02	Investimentos	5.970.360	3.765.090	1.888.565
1.02.02.01	Participações Societárias	5.970.360	3.765.090	1.888.565
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	5.970.360	3.765.090	1.888.565

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2021	Penúltimo Exercício 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 31/12/2019
2	Passivo Total	6.407.623	5.645.493	1.888.998
2.01	Passivo Circulante	4.086	887	0
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	581	463	0
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	581	463	0
2.01.02	Fornecedores	0	185	0
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	0	185	0
2.01.03	Obrigações Fiscais	3.505	239	0
2.02	Passivo Não Circulante	350	350	0
2.02.02	Outras Obrigações	350	350	0
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	350	350	0
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	350	350	0
2.03	Patrimônio Líquido	6.403.187	5.644.256	1.888.998
2.03.01	Capital Social Realizado	4.780.929	4.780.929	911.201
2.03.02	Reservas de Capital	44.217	44.217	44.056
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	44.217	44.217	44.056
2.03.04	Reservas de Lucros	1.578.041	819.110	933.741
2.03.04.01	Reserva Legal	78.902	40.955	46.688
2.03.04.07	Reserva de Incentivos Fiscais	1.499.139	778.155	887.053

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	721.209	717.037	337.601
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-11.336	-11.017	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	732.545	728.054	337.601
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	721.209	717.037	337.601
3.06	Resultado Financeiro	50.122	8.771	0
3.06.01	Receitas Financeiras	50.813	8.899	0
3.06.02	Despesas Financeiras	-691	-128	0
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	771.331	725.808	337.601
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	771.331	725.808	337.601
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	771.331	725.808	337.601
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	0,16	0,15	0,37
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	0,16	0,15	0,37

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
4.01	Lucro Líquido do Período	758.931	725.808	337.601
4.03	Resultado Abrangente do Período	758.931	725.808	337.601

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	17.734	-1.784	0
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	26.386	-2.246	0
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	771.331	725.808	337.601
6.01.01.10	Resultado de equivalência patrimonial	-732.545	-728.054	-337.601
6.01.01.11	Imposto de renda e contribuição social	-12.400	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-8.652	462	0
6.01.02.03	Tributos a recuperar	607	-858	0
6.01.02.05	Outros ativos	-58	433	0
6.01.02.06	Fornecedores	-185	185	0
6.01.02.07	Obrigações trabalhistas e tributárias	3.384	702	0
6.01.02.10	Impostos pagos	-12.400	0	0
6.02.05	Aporte de capital em investidas	-1.472.725	0	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-2.000	-350	0
6.03.02	Partes relacionadas	-2.000	-350	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-1.444.591	1.879.545	0
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	1.879.545	0	0
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	434.954	1.879.545	0

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	4.780.929	44.217	819.110	0	0	5.644.256
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	4.780.929	44.217	819.110	0	0	5.644.256
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	758.931	0	758.931
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	758.931	0	758.931
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	758.931	-758.931	0	0
5.06.04	Reserva de incentivos fiscais	0	0	720.984	-720.984	0	0
5.06.05	Reserva Legal	0	0	37.947	-37.947	0	0
5.07	Saldos Finais	4.780.929	44.217	1.578.041	0	0	6.403.187

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	911.201	44.056	933.741	0	0	1.888.998
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	911.201	44.056	933.741	0	0	1.888.998
5.04	Transações de Capital com os Sócios	3.869.728	161	-840.439	0	0	3.029.450
5.04.01	Aumentos de Capital	2.571.583	-2.638.106	-840.439	0	0	-906.962
5.04.08	Adiantamento para futuro aumento de capital	0	66.683	0	0	0	66.683
5.04.09	Aumento de capital - Oferta pública de ações (IPO) 12/11/2020	6.370	50.766	0	0	0	57.136
5.04.10	Aumento de capital até setembro/2020	952.628	0	0	0	0	952.628
5.04.11	Aumento de capital - Oferta pública de ações (IPO) 08/10/2020	339.147	2.703.004	0	0	0	3.042.151
5.04.12	Custo de transação (IPO)	0	-182.186	0	0	0	-182.186
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	725.808	0	725.808
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	725.808	0	725.808
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	725.808	-725.808	0	0
5.06.04	Reserva de incentivos fiscais	0	0	689.518	-689.518	0	0
5.06.05	Reserva legal	0	0	36.290	-36.290	0	0
5.07	Saldos Finais	4.780.929	44.217	819.110	0	0	5.644.256

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	911.201	63.608	566.332	0	0	1.541.141
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	911.201	63.608	566.332	0	0	1.541.141
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	10.256	0	0	0	10.256
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	10.256
5.04.08	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	10.256	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	337.601	0	337.601
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	337.601	0	337.601
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	16.880	320.721	-337.601	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	16.880	320.721	-337.601	0	0
5.07	Saldos Finais	911.201	90.744	887.053	0	0	1.888.998

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-3.617	-9.398	0
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-3.617	-9.398	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	-3.617	-9.398	0
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-3.617	-9.398	0
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	783.358	736.953	337.601
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	732.545	728.054	337.601
7.06.02	Receitas Financeiras	50.813	8.899	0
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	779.741	727.555	337.601
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	779.741	727.555	337.601
7.08.01	Pessoal	7.006	1.381	0
7.08.01.01	Remuneração Direta	6.926	1.359	0
7.08.01.02	Benefícios	1	0	0
7.08.01.03	F.G.T.S.	79	22	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	13.474	238	0
7.08.02.01	Federais	13.474	238	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	330	128	0
7.08.03.01	Juros	91	128	0
7.08.03.02	Aluguéis	239	0	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	758.931	725.808	337.601
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	758.931	725.808	337.601

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2021	Penúltimo Exercício 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 31/12/2019
1	Ativo Total	9.954.991	8.198.711	4.121.336
1.01	Ativo Circulante	6.272.157	6.066.016	2.780.285
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	877.255	2.112.385	398.263
1.01.03	Contas a Receber	1.816.264	1.305.458	817.536
1.01.03.01	Clientes	1.816.264	1.305.458	817.536
1.01.04	Estoques	3.498.630	2.617.533	1.497.411
1.01.06	Tributos a Recuperar	67.338	21.882	52.579
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	67.338	21.882	52.579
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	12.670	8.758	14.496
1.01.08.03	Outros	12.670	8.758	14.496
1.02	Ativo Não Circulante	3.682.834	2.132.695	1.341.051
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	190.889	193.747	128.466
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	3.071	14.965	14.608
1.02.01.07	Tributos Diferidos	135.289	140.240	26.477
1.02.01.07.02	Tributos a Recuperar	135.289	140.240	26.477
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	7.321	22.166	74.651
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	7.321	22.166	74.651
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	45.208	16.376	12.730
1.02.01.10.03	Outros ativos	28.868	1.619	818
1.02.01.10.04	Depósitos Judiciais	16.340	14.757	11.912
1.02.03	Imobilizado	3.489.389	1.938.498	1.212.585
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	2.026.995	1.000.408	518.332
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	907.504	597.051	391.809
1.02.03.03	Imobilizado em Andamento	554.890	341.039	302.444
1.02.04	Intangível	2.556	450	0
1.02.04.01	Intangíveis	2.556	450	0
1.02.04.01.02	Intangível	2.556	450	0

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2021	Penúltimo Exercício 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 31/12/2019
2	Passivo Total	9.954.991	8.198.711	4.121.336
2.01	Passivo Circulante	1.650.337	1.361.330	1.010.174
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	224.680	178.802	127.104
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	224.680	178.802	127.104
2.01.02	Fornecedores	1.056.585	944.604	549.924
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.056.585	944.604	549.924
2.01.03	Obrigações Fiscais	98.616	96.392	60.067
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	18.236	27.191	12.970
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais	80.034	68.492	46.821
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	346	709	276
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	233.969	128.352	254.654
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	81.740	32.022	159.759
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	81.740	32.022	159.759
2.01.04.02	Debêntures	91.092	29.146	30.503
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	61.137	67.184	64.392
2.01.05	Outras Obrigações	36.487	13.180	18.425
2.01.05.02	Outros	36.487	13.180	18.425
2.01.05.02.04	Tributos parcelados	30.002	6.392	1.269
2.01.05.02.10	Outros passivos	6.485	6.788	17.156
2.02	Passivo Não Circulante	1.828.073	1.129.841	1.161.875
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.760.073	1.054.615	1.035.809
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	548.352	89.296	236.345
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	548.352	89.296	236.345
2.02.01.02	Debêntures	321.185	442.031	473.606
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	890.536	523.288	325.858
2.02.02	Outras Obrigações	20.279	34.665	106.364
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	20.279	34.665	106.364
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	20.279	34.665	106.364
2.02.03	Tributos Diferidos	32.534	23.353	4.614

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2021	Penúltimo Exercício 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 31/12/2019
2.02.04	Provisões	15.187	17.208	15.088
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	15.187	17.208	15.088
2.02.04.01.05	Provisões para riscos	15.187	17.208	15.088
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	6.476.581	5.707.540	1.949.287
2.03.01	Capital Social Realizado	4.780.929	4.780.929	911.201
2.03.02	Reservas de Capital	44.217	44.217	44.056
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	44.217	44.217	44.056
2.03.04	Reservas de Lucros	1.578.041	819.110	933.741
2.03.04.01	Reserva Legal	78.902	40.955	46.688
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	0	0	887.053
2.03.04.07	Reserva de Incentivos Fiscais	1.499.139	778.155	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	73.394	63.284	60.289

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	15.876.857	12.397.038	8.035.545
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-12.174.415	-9.407.628	-5.953.147
3.03	Resultado Bruto	3.702.442	2.989.410	2.082.398
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-2.786.275	-2.119.725	-1.620.974
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-2.727.008	-2.116.623	-1.605.526
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-59.267	-3.102	-15.448
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	916.167	869.685	461.424
3.06	Resultado Financeiro	-128.617	-145.146	-111.554
3.06.01	Receitas Financeiras	141.263	83.477	71.602
3.06.02	Despesas Financeiras	-269.880	-228.623	-183.156
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	787.550	724.539	349.870
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-18.759	1.730	-12.175
3.08.01	Corrente	-18.759	-1.943	-3.229
3.08.02	Diferido	0	3.673	-8.946
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	768.791	726.269	337.695
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	768.791	726.269	337.695
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	758.931	725.808	337.601
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	9.860	461	94
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	0,16	0,15	0,37
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	0,16	0,15	0,37

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	768.791	726.269	337.695
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	768.791	726.269	337.695
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	758.931	725.808	337.601
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	9.860	461	94

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-104.260	-234.159	325.750
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	1.188.571	1.016.565	585.928
6.01.01.01	Depreciação e amortização	264.958	192.022	146.087
6.01.01.02	Atualização passivos de arrendamento	57.476	32.804	19.966
6.01.01.03	Provisão para obsolescência e quebras	1.085	-2.813	3.228
6.01.01.04	Atualização monetária de arrendamentos	41.036	0	0
6.01.01.05	Provisão para crédito de liquidação duvidosa	8.337	17.471	860
6.01.01.06	Juros sobre empréstimos, financiamento e debêntures provisionados	38.143	49.441	56.871
6.01.01.07	Baixa de imobilizado	10.123	2.924	109
6.01.01.08	Provisão para riscos	-2.021	2.120	12.166
6.01.01.10	Imposto de renda e contribuição social	-18.759	-1.943	-3.229
6.01.01.11	Lucro Líquido do exercício	787.550	724.539	349.870
6.01.01.12	Outras provisões	643	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-1.282.003	-1.207.479	-224.001
6.01.02.01	Contas a Receber	-519.143	-505.393	7.221
6.01.02.02	Estoques	-882.182	-1.117.309	-97.180
6.01.02.03	Tributos a recuperar	-40.505	-83.066	-14.126
6.01.02.04	Depósitos judiciais	-1.583	-2.845	-1.919
6.01.02.05	Outros ativos	-31.161	4.937	5.198
6.01.02.06	Fornecedores	111.981	394.680	-150.557
6.01.02.07	Obrigações trabalhistas e tributárias	48.102	88.023	30.522
6.01.02.08	Tributos parcelados	32.791	23.862	2.060
6.01.02.09	Outros passivos	-303	-10.368	-5.220
6.01.03	Outros	-10.828	-43.245	-36.177
6.01.03.01	Juros pagos	-10.828	-43.245	-36.177
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-1.423.406	-641.788	-194.333
6.02.01	Aquisição de imobilizado	-1.432.460	-640.981	-200.908
6.02.02	Aquisição de intangível	-2.840	-450	0
6.02.04	Aplicação em títulos e valores mobiliários	11.894	-357	6.575

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	292.536	2.590.069	4.168
6.03.01	Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures	533.326	690.655	361.487
6.03.02	Partes relacionadas	459	-19.214	-11.271
6.03.03	Adiantamento para futuro aumento de capital	0	161	10.256
6.03.04	Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	-110.767	-1.004.569	-274.456
6.03.05	Integralização de capital social	0	3.034.214	0
6.03.06	Participação de não controladores	250	0	0
6.03.07	Pagamento passivo de arrendamento	-130.732	-111.178	-81.848
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-1.235.130	1.714.122	135.585
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	2.112.385	398.263	262.678
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	877.255	2.112.385	398.263

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	4.780.929	44.217	819.110	0	0	5.644.256	63.284	5.707.540
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	4.780.929	44.217	819.110	0	0	5.644.256	63.284	5.707.540
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	758.931	0	758.931	9.860	768.791
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	758.931	0	758.931	0	758.931
5.05.03	Reclassificações para o Resultado	0	0	0	0	0	0	9.860	9.860
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	758.931	-758.931	0	0	0	0
5.06.04	Reserva de Incentivos fiscais	0	0	720.984	-720.984	0	0	0	0
5.06.05	Reserva legal	0	0	37.947	-37.947	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	4.780.929	44.217	1.578.041	0	0	6.403.187	73.144	6.476.331

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	911.201	44.056	933.741	0	0	1.888.998	60.289	1.949.287
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	911.201	44.056	933.741	0	0	1.888.998	60.289	1.949.287
5.04	Transações de Capital com os Sócios	3.869.728	161	-840.439	0	0	3.029.450	2.534	3.031.984
5.04.01	Aumentos de Capital	2.571.583	-2.638.106	-840.439	0	0	-906.962	2.534	-904.428
5.04.08	Adiantamento para futuro aumento de capital	0	66.683	0	0	0	66.683	0	66.683
5.04.09	Aumento de capital - Oferta pública de ações (IPO) 12/11/2020	6.370	50.766	0	0	0	57.136	0	57.136
5.04.10	Aumento de capital até setembro/2020	952.628	0	0	0	0	952.628	0	952.628
5.04.11	Aumento de capital - Oferta pública de ações (IPO) 08/10/2020	339.147	2.703.004	0	0	0	3.042.151	0	3.042.151
5.04.12	Custo de transação (IPO)	0	-182.186	0	0	0	-182.186	0	-182.186
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	725.808	0	725.808	461	726.269
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	725.808	0	725.808	461	726.269
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	725.808	-725.808	0	0	0	0
5.06.04	Reserva de incentivos fiscais	0	0	689.518	-689.518	0	0	0	0
5.06.05	Reserva legal	0	0	36.290	-36.290	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	4.780.929	44.217	819.110	0	0	5.644.256	63.284	5.707.540

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	911.201	63.608	566.332	0	0	1.541.141	59.279	1.600.420
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	911.201	63.608	566.332	0	0	1.541.141	59.279	1.600.420
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	10.256	0	0	0	10.256	0	10.256
5.04.08	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	10.256	0	0	0	10.256	0	10.256
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	337.601	0	337.601	1.010	338.611
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	337.601	0	337.601	94	337.695
5.05.03	Reclassificações para o Resultado	0	0	0	0	0	0	916	916
5.05.03.02	Participação dos não controladores	0	0	0	0	0	0	916	916
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	16.880	320.721	-337.601	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	16.880	320.721	-337.601	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	911.201	90.744	887.053	0	0	1.888.998	60.289	1.949.287

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
7.01	Receitas	17.990.703	14.375.547	9.554.136
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	17.999.040	14.393.018	9.554.996
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-8.337	-17.471	-860
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-13.292.244	-10.009.060	-6.560.799
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-12.174.415	-9.407.628	-5.953.893
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-1.117.829	-601.432	-606.906
7.03	Valor Adicionado Bruto	4.698.459	4.366.487	2.993.337
7.04	Retenções	-264.958	-192.022	-143.803
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-264.958	-192.022	-143.803
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	4.433.501	4.174.465	2.849.534
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	141.263	83.477	71.603
7.06.02	Receitas Financeiras	141.263	83.477	71.603
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	4.574.764	4.257.942	2.921.137
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	4.574.764	4.257.942	2.921.137
7.08.01	Pessoal	1.383.286	1.041.656	636.674
7.08.01.01	Remuneração Direta	1.260.420	941.641	551.890
7.08.01.02	Benefícios	40.838	35.139	34.943
7.08.01.03	F.G.T.S.	82.028	64.876	49.841
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	2.037.545	2.155.854	1.669.137
7.08.02.01	Federais	662.930	864.739	798.056
7.08.02.02	Estaduais	1.366.980	1.286.542	867.101
7.08.02.03	Municipais	7.635	4.573	3.980
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	385.142	334.163	277.631
7.08.03.01	Juros	269.279	250.417	194.522
7.08.03.02	Aluguéis	115.863	83.746	83.109
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	768.791	726.269	337.695
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	758.931	725.808	337.601
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	9.860	461	94

Grupo Mateus divulga os resultados do 4º trimestre de 2021

Grupo Mateus tem ano histórico, com 44 novas lojas e +28% de crescimento de Receita Líquida

DESTAQUES DO 4T 21/2021

- Abertura de 44 lojas em 2021, das quais 23 foram em 14 novas cidades;
- A receita líquida totalizou R$ 4,4 bilhões no 4T, um crescimento de 22%. A receita líquida do ano atingiu R$ 15,9 bilhões, um aumento de 28%;
- O EBITDA ajustado do 4T totalizou R$ 309 milhões, um aumento de 7%. No acumulado do ano, o EBITDA ajustado cresceu 11,8%, para R$ 1,1 bilhão;
- O lucro líquido do 4T atingiu R$ 208 milhões, um crescimento de 7,6% em comparação ao 4T 20. O lucro líquido ajustado do ano, desconsiderando o efeito das despesas não-recorrentes, totalizou R$ 866 milhões, com um crescimento de 11,6%.

Destaques do Período	4T 21	4T 20	Var. (%)	2021	2020	Var. (%)
Destaques Financeiros (R$ milhões)						
Receita Bruta	5.055	4.260	18,7%	17.940	14.353	25,0%
Receita Líquida	4.441	3.635	22,2%	15.877	12.397	28,1%
SSS (%)	1,4%	21,3%	-19,9p.p.	4,09%	18,2%	-14,1p.p.
Lucro Bruto	1.000	854	17,0%	3.702	2.989	23,9%
Margem Bruta	*22,5%*	*23,5%*	-1,0p.p.	*23,5%*	*24,1%*	-0,6p.p.
EBITDA Ajustado	309	289	6,9%	1.134	1.004	13,0%
Margem EBITDA Ajustada	*7,0%*	*7,9%*	-1,0p.p.	7,1%	*8,1%*	-1,0p.p.
Lucro Líquido	208	193	7,6%	769	726	5,9%
Destaques Operacionais						
Número de lojas	202	159	43	202	159	43
Inaugurações	13	14	-1	43	39	4
Área de vendas (mil m^2)	408	329	24%	408	329	24%

“Dando seguimento ao trabalho que aceleramos com a realização do IPO em 2020, 2021 foi mais um ano histórico para o Grupo Mateus. Pelo segundo ano consecutivo, atingimos novos recordes, em indicadores operacionais e financeiros. Além das lojas, abrimos novos CDs, para otimizar nossa operação, e reforçamos várias áreas administrativas, para dar suporte ao robusto plano de expansão que temos para 2022 em diante.

Em maio, chegamos a um novo estado, o Ceará, onde já operamos duas lojas e, em agosto, anunciamos a criação da nova regional Nordeste, que levará nossas lojas para Bahia, Pernambuco, Alagoas, Paraíba, Rio Grande do Norte e Sergipe. Para dar suporte a essa expansão, trouxemos um time bastante qualificado, com vasta experiência de mercado, e tenho certeza de que, juntos, conseguiremos colocar em prática tudo o que imaginamos para a região e gerar mais valor para nossos funcionários, acionistas e fornecedores.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Seguiremos com firmeza, sempre baseados nos pilares estratégicos que nos trouxeram até aqui:



Logística, como ponto central do negócio; Multicanalidade e uma oferta de serviços superior em nosso setor, além, é claro, da continuidade do foco na formação de pessoas e na geração de oportunidades e desenvolvimento nas comunidades onde ingressamos."

Ilson Mateus, CEO e Fundador do Grupo Mateus

DADOS OPERACIONAIS

Plano de Expansão

No 4T 21, o Grupo Mateus inaugurou 13 lojas e encerrou o trimestre com 202 lojas em operação. As aberturas do trimestre representaram um aumento de 22 mil m^2 de área de vendas. Em 2021, inauguramos 44 lojas, em linha com a nossa meta de abrir entre 35 e 40 lojas no ano. As inaugurações do ano representaram uma área de vendas adicional de 79 mil m^2, um aumento de 24% em relação a 2020.

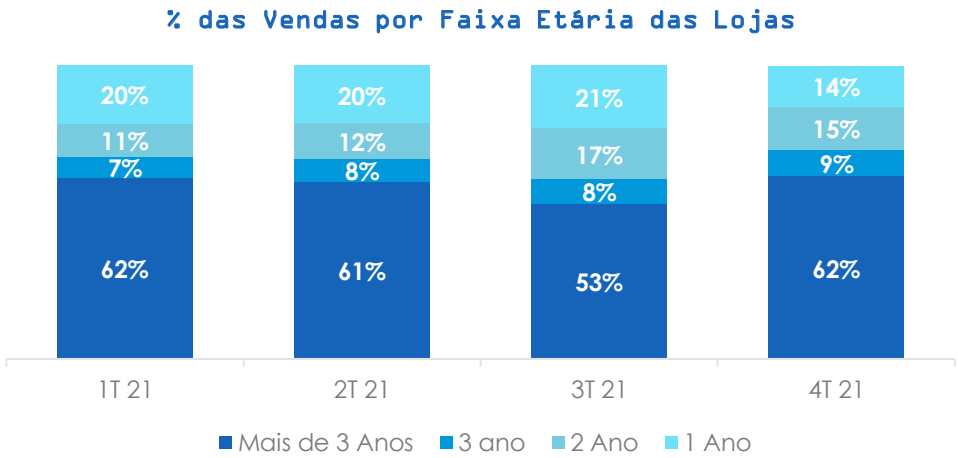
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Durante o trimestre, inauguramos, no Maranhão e no Pará, três lojas com um novo conceito: o varejo híbrido. Além da área de varejo dedicada ao consumidor final, os Camiños de Itinga e Dom Eliseu e o Super de Estreito possuem uma área separada para a venda de atacado para clientes B2B. Esse conceito de loja surgiu da oportunidade que enxergamos de melhor atender todos os perfis de consumidor em locais que não comportariam uma loja de atacarejo.



Das 44 inaugurações em 2021, 23 foram em 14 novas cidades e outras 6 foram em cidades onde operávamos somente lojas de Eletro. Já entre as aberturas realizadas no 4T, 7 foram em cidades onde o Grupo não estava presente, incluindo os atacarejos de Paragominas e Bragança, no Pará.

Durante o trimestre, as lojas inauguradas em 2021 representaram 14% da receita.



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Expansão – Nova Regional Nordeste

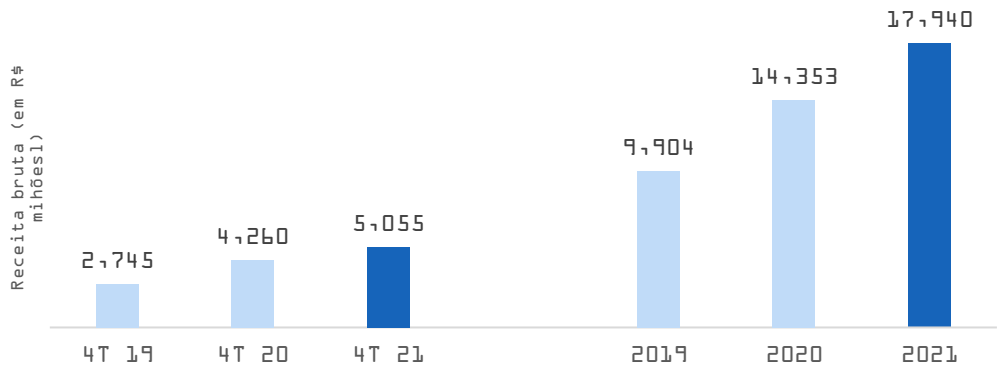
Paralelamente à abertura de lojas nos estados onde já atuamos (Maranhão, Pará, Piauí e Ceará), estamos trabalhando na expansão da Nova Regional Nordeste, que contempla os estados de Bahia, Pernambuco, Alagoas, Paraíba, Rio Grande do Norte e Sergipe.

Durante o 4T 21, foi inaugurado o primeiro Centro de Distribuição da nova regional, em Cabo de Santo Agostinho (PE) e, no início de 2022, inauguramos outro CD em Feira de Santana (BA). Os dois CDs são importantes para nossa estratégia de expansão, pois viabilizaram o início da operação de atacado na região, o que nos permite conhecer o perfil do consumidor local para que possamos ofertar o mix de produtos e serviços adequados.

O mês de fevereiro de 2022 foi um marco importante para o Grupo e para a Regional Nordeste, com a inauguração das primeiras lojas de Pernambuco e Bahia, em Petrolina e Juazeiro, respectivamente, seguindo a estimativa de termos 8 lojas na Regional no primeiro semestre. É importante ressaltar que a expansão da nova regional segue a mesma estratégia que o Grupo utilizou durante seus 35 anos: estudar a região por meio da operação de atacado; em seguida, inaugurar atacarejos, para depois trabalhar no adensamento de rotas, e, consequentemente, ganhar eficiência com a abertura de lojas de varejo.

DADOS FINANCEIROS

Receita bruta



A receita bruta atingiu novamente um recorde durante o quarto trimestre de 2021 e totalizou R$ 5,1 bilhões, mantendo seu ritmo de crescimento, mesmo com a forte base de comparação no 4T 20 (55,2% vs. 4T 19). O desempenho deve-se, principalmente, às 13 inaugurações ocorridas no trimestre e à maturação das demais lojas abertas em 2021.

Em 2021, a receita bruta totalizou R$ 17,9 bilhões, o que representa um aumento de 25,0% em relação a 2020.

A performance em mesmas lojas foi de 1,4%. Apesar da desaceleração do crescimento, o número ficou acima das expectativas da companhia, dada a forte base de comparação (SSS 4T 20: 21,3%). No ano de 2021 como um todo, o crescimento em mesmas lojas foi de 4,1%.

Na comparação com 2019, o desempenho de mesmas lojas do Grupo registrou um crescimento de 23,1% no 4T e de 20,4% em 2021.

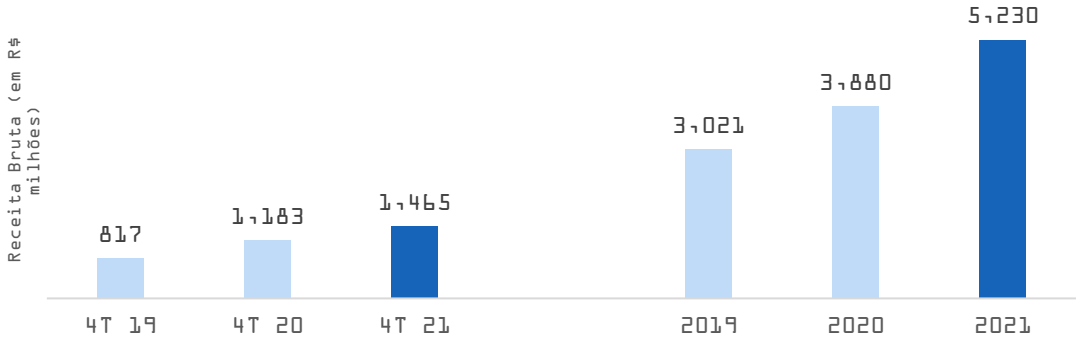
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Receita Bruta por Segmento

Destaques por Segmento	4T 21	4T 20	Var. (%)	2021	2020	Var. (%)
Varejo						
Receita Bruta (R$ milhões)	1.465	1.183	23,8%	5.230	3.880	34,8%
SSS (%)	1,5%	18,8%	-17,3p.p.	4,6%	10,6%	-6,0p.p.
Número de lojas	61	49	12	61	49	12
Inaugurações	4	5	-1	12	10	2
Área de vendas (mil m²)	106	86	24%	106	86	24%
Atacarejo						
Receita Bruta (R$ milhões)	2.485	2.076	19,7%	8.697	6.812	27,7%
SSS (%)	0,1%	19,8%	-19,6p.p.	2,7%	16,5%	-13,7p.p.
Número de lojas	42	33	9	42	33	9
Inaugurações	2	3	-1	9	10	-1
Área de vendas (mil m²)	204	162	26%	204	162	26%
Eletro						
Receita Bruta (R$ milhões)	292	269	8,6%	994	796	24,9%
SSS (%)	-13,5%	34,2%	-47,7p.p.	1,7%	23,1%	-21,5p.p.
Número de lojas	99	77	22	99	77	22
Inaugurações	7	6	1	23	19	4
Área de vendas (mil m²)	98	81	21%	98	81	21%
Venda Externa (B2B)						
Receita Bruta (R$ milhões)	813	732	11,0%	3.019	2.866	5,4%
Representantes Comerciais	2.226	2.090	136	2.226	2.090	136
Rotas	167	139	28	167	139	28
Zonas Municipais	1.038	846	192	1.038	846	192
Centro de Distribuição	11	10	1	11	10	1

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Varejo



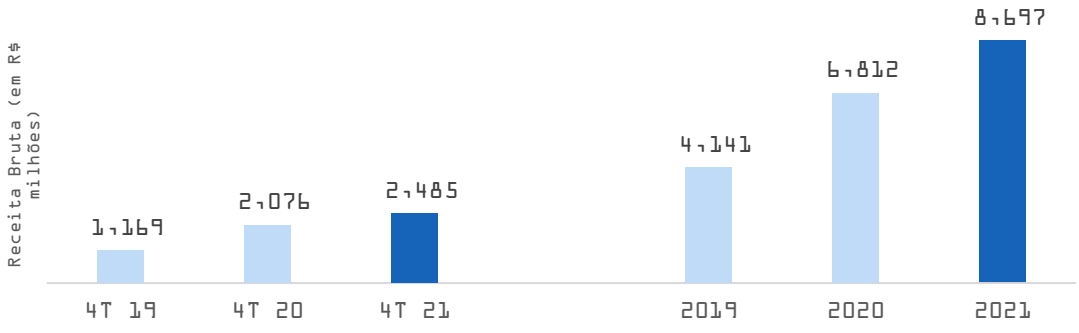
No 4T 21, o segmento de Varejo, que inclui supermercados, hipermercados e lojas de vizinhança, registrou uma receita bruta de R$ 1,5 bilhão, o que representa um aumento de 23,8%. As bandeiras Hiper/Super e Camiño cresceram 4,5% e 47,3%, respectivamente. O Varejo representou 29% da receita bruta no período.

Em 2021, o segmento atingiu uma receita bruta de R$ 5,2 bilhões (+34,8%). No ano, Hiper/Super cresceu 20,5% e Camiño, 84,3%.

O desempenho foi beneficiado, principalmente, pela abertura de 12 lojas no ano. Dessas, 5 foram de lojas de supermercados e 7 de Camiño.

As lojas existentes também contribuíram para a performance do período, com um crescimento de 1,5% no 4T 21, em cima de uma base de comparação de 18,8% no 4T 20. No ano, o crescimento de mesmas lojas ficou em 4,6%. Comparando com 2019, o SSS foi de 19,4% no 4T e 13,9% em 2021.

Atacarejo



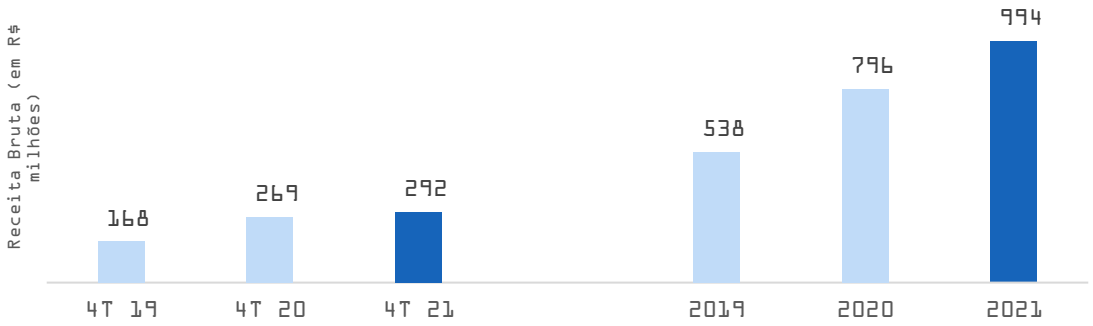
O Atacarejo, segmento mais representativo do Grupo, com 49% de participação na receita bruta, continuou com um forte crescimento no trimestre, de 19,7%, o que representou uma receita de R$ 2,5 bilhões. No ano, a receita totalizou R$ 8,7 bilhões, um aumento de 27,7%.

O desempenho foi impulsionado pelas 9 inaugurações ocorridas em 2021. Continuamos a ver uma forte aceitação do nosso conceito diferenciado de Atacarejo, que contempla a oferta de serviços e um mix com uma maior quantidade de produtos, para atender aos diferentes perfis de consumo.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

O desempenho em mesmas lojas no período foi levemente positivo, em 0,1%, uma melhora sequencial quando comparado ao 3T 21. A performance foi afetada, principalmente, pela forte base de comparação (SSS 4T 20: 19,8%). O crescimento de mesmas lojas no ano foi de 2,7%. Em comparação a 2019, o 4T teve um SSS de 22,6%, enquanto o de 2021 ficou em 18,2%.

Eletro



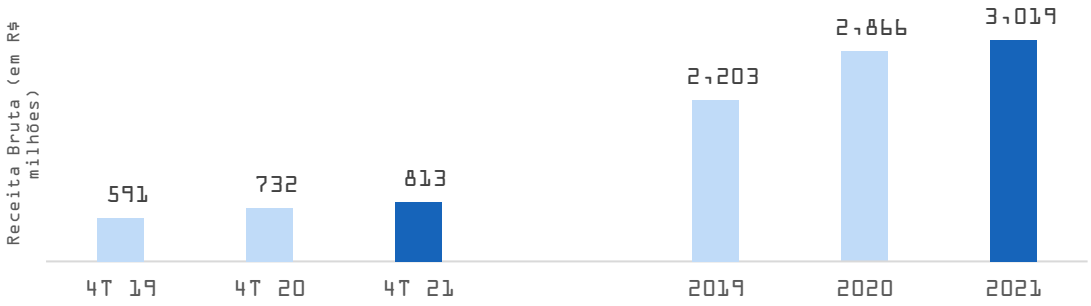
No 4T 21, a receita bruta do segmento de Eletro totalizou R$ 292 milhões, com um crescimento de 8,6%. O formato representou 6% da receita bruta total. O crescimento no ano foi de 24,9%, para R$ 994 milhões.

A performance do trimestre foi positivamente impactada pela inauguração de 23 lojas no ano, das quais 7 foram abertas no 4T 21. Apesar do segmento de eletro observar um forte crescimento das vendas digitais em todo o país, a loja física continua a ser um canal importante nas regiões onde o Grupo atua.

Depois de um desempenho robusto no final de 2020 e início de 2021, o segmento apesentou uma desaceleração no ritmo de vendas, por conta da forte base de comparação. Isso impactou o desempenho em mesmas lojas, que registrou uma queda de -13,5% no trimestre. No entanto, no consolidado do ano, o SSS foi positivo em 1,7%. Em relação a 2019, o crescimento de mesmas lojas foi de 14,5% e 22,6%, no 4T e em 2021, respectivamente.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Vendas Externas (Atacado)

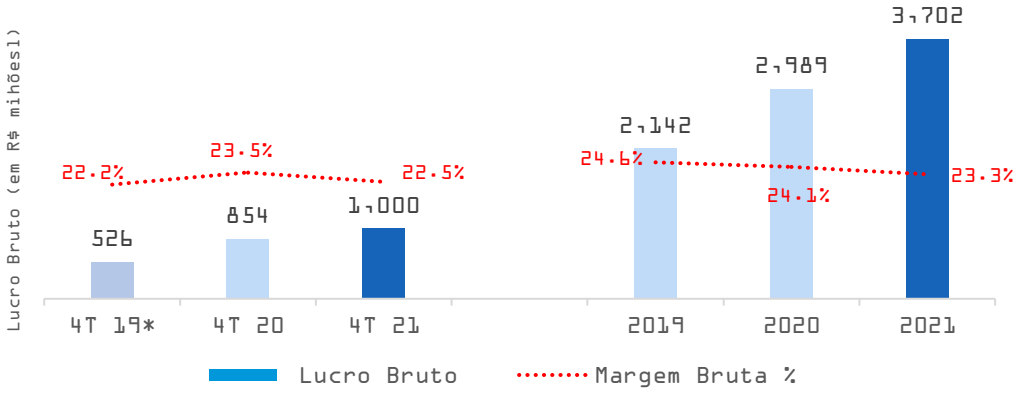


No 4T 21, o segmento de venda externa cresceu 11,0% e totalizou R$ 813 milhões. O segmento representou 16% da venda externa do Grupo no trimestre. Em 2021, a receita totalizou R$ 3 bilhões, um aumento de 5,4%.

O desempenho do atacado continua a ser beneficiado pela abertura de novas rotas de distribuição. No trimestre, foi inaugurado o CD de Cabo de Santo Agostinho (PE), a partir do qual será traçada parte das rotas da nova regional Nordeste.

No 4T 21, foram 28 novas rotas em relação ao 4T 20, o que nos permitiu atender 1.038 zonas municipais.

Lucro Bruto



Durante o 4T 21, o lucro bruto totalizou R$ 999,8 milhões, com um crescimento de 17%, em relação ao 4T 20. A margem bruta foi de 22,5%, pressionada em 1 ponto percentual, quando comparada ao mesmo período no ano passado.

Em 2021, o lucro bruto atingiu R$ 3,7 bilhões, um aumento de 23,9% em relação a 2020. A margem bruta do ano ficou em 23,3%, pressionada em 80 bps versus 2020.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

A performance foi impactada principalmente pela inflação, tendo em vista que Grupo adotou a estratégia de elevar sua competitividade em preços, visando preservar o crescimento de volume e o fluxo de clientes em nossas lojas, sobretudo em categorias destino, como aquelas relacionadas a serviços. Além disso, observamos, durante o trimestre, um crescimento nas vendas de balcão de atacado localizados em nossas lojas de varejo.

Despesas Administrativas, Gerais e de Vendas

Em R$ mil	4T 21	4T 20	Var. (%)	2021	2020	Var. (%)
Despesas com Vendas						
Despesas com Pessoal	(302.482)	(257.350)	17,5%	(1.120.276)	(913.257)	22,7%
Comissões	(12.079)	(10.343)	16,8%	(42.454)	(30.833)	37,7%
Propaganda e Publicidade	(8.650)	(5.002)	73,0%	(30.673)	(17.525)	75,0%
Aluguéis	(30.015)	(21.924)	36,9%	(108.024)	(81.379)	32,7%
Fretes e Combustíveis	(65.534)	(49.251)	33,1%	(236.080)	(170.125)	38,8%
Depreciação	(48.673)	(34.307)	41,9%	(179.463)	(107.063)	67,6%
Depreciação Arrendamento	(37.808)	(25.673)	47,3%	(133.203)	(96.549)	38,0%
Água, Luz e Telefone	(51.566)	(30.379)	69,7%	(170.330)	(105.775)	61,0%
Serviços Prestados	(31.645)	(21.637)	46,3%	(113.030)	(80.254)	40,8%
Despesas Gerais	(83.689)	(85.375)	-2,0%	(350.381)	(306.657)	14,3%
Total	**(672.142)**	**(541.242)**	**24,2%**	**(2.483.914)**	**(1.909.417)**	**30,1%**
Despesas Administrativas						
Despesas com Pessoal	(57.288)	(45.141)	26,9%	(218.626)	(108.841)	100,9%
Comissões	(874)	(393)	122,1%	(2.744)	(2.158)	27,2%
Aluguéis	(1.050)	(1.543)	-32,0%	(5.789)	(5.091)	13,7%
Fretes e Combustíveis	(546)	(572)	-4,6%	(1.442)	(2.060)	-30,0%
Depreciação	(462)	(557)	-17,0%	(1.488)	(1.829)	-18,7%
Depreciação Arrendamento	(2.644)	(2.481)	6,5%	(7.998)	(7.327)	9,2%
Água, Luz e Telefone	(657)	(555)	18,4%	(1.775)	(1.298)	36,7%
Serviços Prestados	(8.575)	(34.452)	-75,1%	(25.614)	(76.573)	-66,5%
Despesas Gerais	(23.892)	(20.063)	19,1%	(39.324)	(34.833)	12,9%
Total	**(95.987)**	**(105.758)**	**-9,2%**	**(304.800)**	**(240.011)**	**27,0%**
Total	**(768.130)**	**(647.000)**	**18,7%**	**(2.788.714)**	**(2.149.428)**	**29,7%**

Durante o 4T 21, as despesas com venda representaram 15,1% da receita, contra 14,9% no 4T 20. O principal motivo para o aumento foi a inauguração de 44 lojas durante o ano, com um expressivo crescimento da receita. Adicionalmente, as despesas foram impactadas pela alta inflação observada no período.

Já as despesas administrativas representaram 2,2% da receita líquida, versus 2,9% no 4T 20. A diferença é resultado, principalmente, da queda na linha de serviços prestados que, no 4T 20, incluiu despesas relacionadas ao IPO.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

No acumulado do ano, as despesas do Grupo representaram 17,6% da receita líquida, um leve aumento comparado ao percentual de 17,3% observado em 2020.

Ajuste do IFRS 16

A tabela apresentada na seção anterior considera o ajuste do IFRS 16 entre as linhas de Despesas e Resultado Financeiro. As Despesas financeiras de arrendamento, que estariam no Resultado Financeiro, de acordo com o IFRS 16, foram apresentadas junto da Depreciação de Arrendamento.

Apresentamos também, ao final deste relatório, tabela comparativa indicando os respectivos ajustes.

O Grupo entende que, desta forma, consegue melhor refletir os efeitos do IFRS 16 na sua DRE e, ao mesmo tempo, reporta todos os valores que transitaram pelo resultado durante o período.

EBITDA

Em R$ mil	4T 21	4T 20	Var. (%)	2021	2020	Var. (%)
Lucro Líquido	**208.084**	**193.423**	**7,6%**	**768.791**	**726.268**	**5,9%**
(+) Imposto de Renda	18.759	(2.973)	-731%	18.759	(1.730)	-1184%
(+) Resultado Financeiro	12.713	14.902	-15%	66.910	112.343	-40%
EBIT	**239.556**	**205.352**	**16,7%**	**854.460**	**836.881**	**2,1%**
(+) Depreciação e Amortização	50.414	35.989	40%	182.634	117.386	56%
EBITDA	**289.969**	**241.341**	**20,1%**	**1.037.094**	**954.267**	**8,7%**
Margem EBITDA	***6,5%***	***6,6%***	***-0,1 p.p.***	***6,5%***	***7,7%***	***-1,2 p.p.***
(+) Despesas não recorrentes	**18.949**	**47.623**	**-60,2%**	**97.247**	**49.749**	95,5%
Parcelamentos Federais	-	-		2.942	-	
Hospital de Campanha	-	-		1.399	-	
IFRS	14.881	-		35.175	-	
Multa contrato de empréstimo	-	-		2.877	-	
Fretes e Abastecimentos	-	-		1.162	-	
Desligamentos/Distratos	-	-		3.062	-	
Parcelamento de ICMS	-	-		40.587	-	
Regional BA/PE	4.068	-		10.043	-	
EBITDA Ajustado	**308.918**	**288.964**	**6,9%**	**1.134.341**	**1.004.016**	**13,0%**
Margem EBITDA Ajustado	***7,0%***	***7,9%***	***-0,9 p.p.***	***7,1%***	***8,1%***	***-1,0 p.p.***

O EBTIDA Ajustado totalizou R$ 309 milhões no 4T 21, um aumento de 6,9% em relação ao mesmo período no ano passado. A margem EBITDA ajustada do trimestre foi pressionada em 0,9 ponto percentual e ficou em 7,0%, dentro do patamar esperado pela companhia. Em 2021, o EBITDA Ajustado foi de R$ 1,1 bilhão, com crescimento de 13,0%. A margem EBITDA foi pressionada em 100 bps e ficou em 7,1%.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

No trimestre, as despesas não recorrentes totalizaram R$ 18,9 milhões, referentes a:

i) Ajuste do IFRS, decorrente de um reajuste de contratos. O valor foi registrado na linha de Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas;

ii) R$ 4 milhões, relacionados à estruturação da equipe da nova regional, cujo trabalho de prospecção de terrenos, implementação de CDs e fortalecimento da relação com os investidores já estava ocorrendo desde o terceiro trimestre do ano.

Resultado Financeiro

Resultado Financeiro (R$ mil)	4T 21	4T 20	Var (%)	2021	2020	Var (%)
Receitas Financeiras						
Juros recebidos	4.772	3.637	31,2%	18.554	23.388	-20,7%
Juros aplicações financeiras	14.646	11.185	30,9%	52.206	14.435	261,7%
Descontos Financeiros Obtidos	2.365	826	186,3%	6.134	3.574	71,6%
Outras receitas financeiras	17.578	13.915	26,3%	64.369	42.080	53,0%
Total de receitas financeiras	**39.361**	**29.563**	**33,1%**	**141.263**	**83.477**	**69,2%**
Despesas Financeiras						
IOF	(20)	-	-	(73)	(2)	4295,9 %
Juros de empréstimos e financiamentos	(14.863)	(9.417)	57,8%	(38.526)	(61.519)	-37,4%
Juros Passivos	(7.619)	(3.432)	122,0%	(21.718)	(10.474)	107,4%
Juros com parcelamento	1.496	(417)	-458,7%	(3.066)	(740)	314,3%
Despesas bancárias	(6.192)	(3.602)	71,9%	(17.562)	(22.721)	-22,7%
Perda financeira	(389)	901	-143,2%	(942)	(663)	42,0%
Percentual cartão de crédito	(32.861)	(26.297)	25,0%	(115.148)	(87.121)	32,2%
Descontos Concedidos	(1.784)	(2.203)	-19,0%	(6.686)	(5.768)	15,9%
Multa sobre Parcelamento	10.759	-	-	(3.852)	-	-
Outras Despesas Financeiras	(600)	-	-	(600)	-	-
Variações Monetárias passivas	-	-	-	-	(6.815)	-100,0%
Total de despesas	**(52.073)**	**(44.466)**	**17,1%**	**(208.172)**	**(195.820)**	**6,3%**
Resultado Financeiro	**(12.712)**	**(14.903)**	**-14,7%**	**(66.909)**	**(112.343)**	**-40,4%**

O resultado financeiro do 4T 21 totalizou R$ 12 milhões, com uma melhora de 14,7%, e representou 0,9% da receita líquida, em linha com o 0,8% observado no 4T 20.

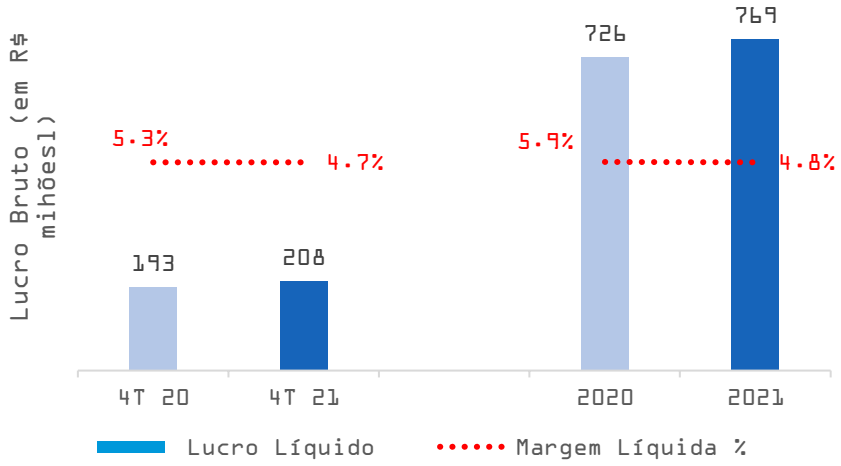
As receitas financeiras obtiveram um crescimento de 33,1% e somaram R$ 39 milhões. O desempenho melhor deve-se, principalmente, ao crescimento da linha de Juros aplicações financeiras, decorrente da aplicação dos recursos da companhia, e da linha de Outras receitas financeiras, em função do crescimento das atividades do CredNosso.

Já as despesas financeiras aumentaram 17,1% no 4T 21 e totalizaram R$ 52 milhões, afetadas pelo aumento de juros passivos e despesas bancárias, decorrentes do aumento da SELIC. Por outro lado, os juros com parcelamento ficaram positivos, em decorrência da renegociação do parcelamento do ICMS.

No acumulado do ano, o resultado financeiro apresentou uma melhora de 40% e representou 0,4% da receita líquida, comparado a 0,9% em 2020.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Lucro Líquido



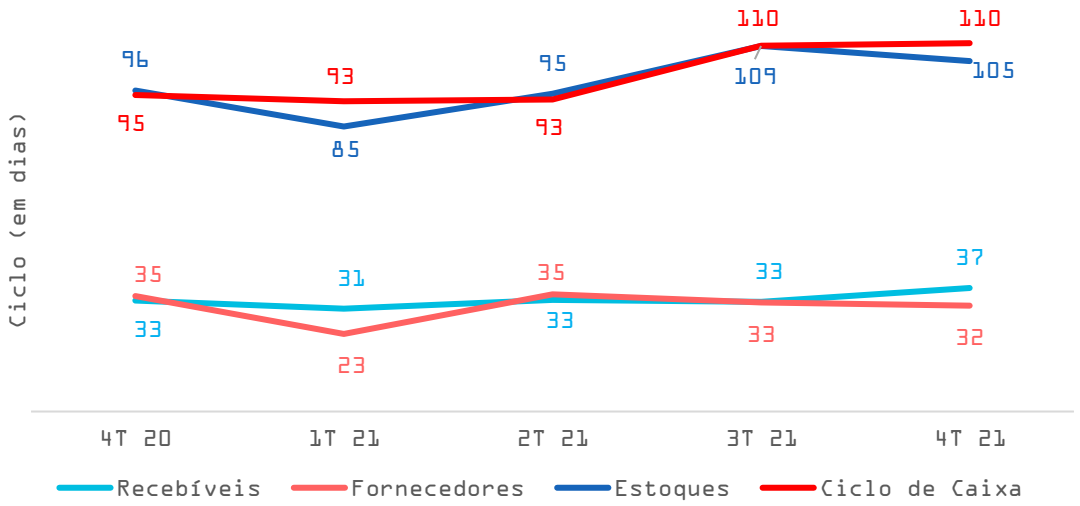
O lucro líquido do 4T 21 cresceu 7,6% e totalizou R$ 208 milhões. A margem líquida do trimestre foi de 4,7%, pressionada em 0,6 ponto percentual quando comparada ao 4T 20. Em 2021, o lucro líquido totalizou R$ 769 milhões, um crescimento de 5,9%, com margem líquida de 4,8%, pressionada em 1,1 ponto percentual comparado a 2020.

Em R$ mil	2021	2020	Var. %
Lucro Líquido	**768.791**	**726.270**	**5,9%**
Margem Líquida	4,8%	5,9%	-1,1 p.p.
(+) Despesas não recorrentes EBITDA	**97.247**	**49.749**	**95,5%**
Lucro Líquido Ajustado	**866.038**	**776.019**	**11,6%**
Margem Líquida Ajustada	5,5%	6,3%	-0,8 p.p.

Excluindo-se os efeitos das despesas não-recorrentes registradas ao longo do ano, o lucro líquido de 2021 totalizou R$ 866 milhões, com um aumento de 11,6% em comparação ao lucro líquido ajustado de 2020. A margem líquida ajustada foi de 5,5%, pressionada em 80 bps.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Ciclo de Caixa



No 4T 21, o ciclo de caixa foi de 110 dias, o que representa um aumento de 15 dias versus o 4T 20.

A maior variação ocorreu na linha de estoques, com um aumento de 9 dias em relação ao 4T 20, decorrente do maior número de lojas e da inauguração do CD de Cabo de Santo Agostinho (PE) ao final de 2021. A linha de recebíveis registrou um aumento de 4 dias, em função do maior volume de vendas em cartão de crédito e boleto (para clientes do atacado). Por sua vez, a linha de fornecedores apresentou uma redução de 3 dias.

No entanto, é importante ressaltar que, quando comparado ao 3T 21, os estoques apresentaram uma redução de 4 dias e o ciclo de caixa se manteve estável, fruto do trabalho que o Grupo está realizando para otimizar seu capital de giro.

Investimentos

Em R$ mil	4T 21	4T 20	Var. %	2021	2020	Var.%
Lojas Inauguradas	76.687	42.853	79%	291.752	212.554	37,3%
Infraestrutura (CDs e Indústria)	21.003	12.401	69%	126.903	47.875	165,1%
Terrenos	50.878	35.069	45%	146.320	35.069	317,2%
Obras em Andamento	111.897	95.343	17%	392.303	207.129	89,4%
Reforma, manutenção e outros	97.448	36.405	168%	288.771	98.358	193,6%
Total	**357.912**	**222.071**	**61%**	**1.246.049**	**600.985**	**107%**

No 4T 21, os investimentos totalizaram R$ 358 milhões, 61% a mais quando comparado ao 4T 20. O aumento deve-se à inauguração de novas lojas; à ampliação da infraestrutura, com a inauguração de um CD e à compra de terrenos.

Em 2021, o capex do Grupo totalizou R$ 1,2 bilhão, um aumento de 107% quando comparado 2020. É importante ressaltar que o aumento do capex é momentâneo, tendo em vista que o Grupo adiantou compras de terrenos e construções, que irão "retornar" ao caixa da empresa, através de parcerias de sale leaseback.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Fluxo de Caixa

Em R$ milhões	Dez/21	Dez/20	Var. (%)
EBIT Ajustado		**725**	**8,7%**
Depreciação e amortização		192	38,0%
Atualização passivos de arrendamento		33	75,2%
Provisão para obsolescência e quebras		(3)	-138,6%
Atualização monetária de arrendamentos		-	-
Provisão para crédito de liquidação duvidosa		17	-52,3%
Juros sobre empréstimos, financiamento e debêntures provisionados		49	-22,9%
Baixa de imobilizado		3	246,2%
Provisão para riscos		2	-195,3%
Recurso das Operações		**944**	**27,9%**
Ciclo de caixa		(1.222)	5,5%
Outros ativos		(29)	-337,8%
Fluxo de Caixa Operacional			
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento		**(642)**	**121,8%**
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento		**2.590**	**-88,7%**
Fluxo de Caixa líquido		**1.714**	**-172,1%**

Registramos um fluxo de caixa líquido negativo de R$ 1,2 bilhão no 4T 21. Nosso fluxo de caixa de recursos da operação totalizou R$ 1,2 bilhão, tendo sido consumido pelo ciclo de caixa negativo de R$ 1,3 bilhão e pelos investimentos de R$ 1,4 bilhão realizados durante o ano. O caixa aplicado nas atividades de financiamento apresentou uma redução de 89%.

Endividamento

Em R$ mil	2021	2020	Var. (%)
Dívida Bruta	(1.042.369)	(592.495)	75,9%
Caixa e equivalentes de caixa	877.255	2.112.385	-58,5%
Aplicações Financeiras	3.071	14.965	-79,5%
Caixa Líquido/Dívida Líquida	**(162.043)**	**1.534.855**	**-110,6%**
Dívida Líquida/EBITDA Ajustado	**0,14x**	**-1,5x**	

O Grupo Mateus encerrou 2021 com uma dívida líquida de R$ 162 milhões, comparado a um caixa líquido de R$ 1,5 bilhão ao final de 2020.

A variação deve-se, principalmente, aos empréstimos contraídos durante o 4T 21. A relação dívida líquida/EBITDA ajustado encerrou o ano em 0,14x, em linha com os valores observados anteriormente pela companhia.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Ambiental, Social e Governança (ESG) no Grupo Mateus

O Grupo Mateus entende seu papel como agente transformador e vem atuando para contribuir com uma sociedade mais justa e sustentável. Abaixo, destacamos os principais projetos que realizamos ao longo do ano:

1) Responsabilidade Social

O Grupo realiza uma série de projetos sociais, com o intuito de promover melhorias nas comunidades onde está inserido. Listamos abaixo os projetos feitos em 2021:

Mateus Kids: projeto voltado para o público infantil, com foco no desenvolvimento de habilidades socioeducativas, proporcionando aprendizagem através de temáticas do consumo consciente e alimentação saudável, promovendo atividades lúdicas educativas, com o incremento de ações sociais.

Doe Sangue: campanha de conscientização e doação realizadas em nossas lojas e centros administrativos. Ao todo, foram coletadas 410 bolsas de sangue em São Luís.

Fios de Amor: programa cujo intuito é engajar e incentivar os colaboradores e clientes na doação de cabelos para confecção de perucas destinadas a instituições que são referência em tratamento de câncer. Ao todo, foram doadas 85 perucas no Maranhão e Pará.

Libras na Mão: incentivamos nossos colaboradores a aprender a Língua Brasileira de Sinais - LIBRAS, através de cursos semestrais, nas modalidades online e presencial. O curso presencial tem duração de 40h, com turmas de até 30 alunos. O projeto é realizado em parceria com o Centro de Apoio à Pessoa com Surdez – CAS, que busca garantir à comunidade surda maranhense as condições favoráveis para um caminhar rumo a inclusão social.

Abraçando Vidas: semanalmente, realizamos a doação de frutas, verduras, legumes e ovos para instituições parceiras.

Projeto Engraxate: projeto realizado com instituições parceiras, com o objetivo de resgatar jovens e adultos da ociosidade e que estão fora do mercado de trabalho e/ou em situação de vulnerabilidade social, por meio do ofício de engraxate. No total, 1.440 pessoas participaram do projeto durante o ano.

Hospital de campanha: durante o primeiro trimestre de 2021, o Grupo construiu um hospital de campanha para auxiliar o estado do Maranhã no combate à Covid19. Ao todo, foram 80 leitos, sendo 70 de enfermaria e 10 de UTI.

Além dos projetos externos, o Grupo também foca no desenvolvimento de seus funcionários, tendo em vista que o pilar de Pessoas é parte da estratégia da companhia. Em 2021, foram contratados mais de 18.500 funcionários, dos quais 1.079 foram aprendizes. Adicionalmente, a UniMateus, nossa universidade corporativa (antiga ULMA) treinou, ao longo do ano, aproximadamente 35.000 funcionários e formou 922 novas lideranças.

2) Meio Ambiente

No que tange a preservação do meio ambiente, o Grupo adota diversas práticas para diminuir o impacto de suas operações. A principal delas diz respeito ao consumo de energia: 88% da energia consumida pelas lojas, administrativo e indústria provém de fontes de energia verde (versus 85% em 2020), tais como biogás, biomassa e eólica.

Consumo em MWh	Convencional	Verde	Total
MA	993	15.835	16.828
PA	1.024	6.637	7.661
PI	508	1.099	1.607
CE	614	-	614
Total	**3.140**	**23.571**	**26.710**
%	**12%**	**88%**	**100%**

Nossos Centros de Distribuição adotam práticas de reutilização de recursos e materiais. Os paletes usados nas movimentações de mercadorias são reutilizados para a fabricação de móveis para o próprio CD, enquanto a água usada para a lavagem dos caminhões da nossa frota é reutilizada para a limpeza das áreas externas dos CDs. Além disso, também é feita a reforma dos pneus usados.

O Grupo também realiza a reciclagem dos resíduos gerados pelas lojas. Ao todo, em 2021, foram reciclados um total de 9.215 toneladas, sendo 8.000 de papelão, 1.200 de plástico e 15 de pet.

3) Governança

O Grupo Mateus está listado no segmento do Novo Mercado da B3 e, consequentemente, adota padrões de governança mais elevados. Neste sentido, além do Conselho de Administração (com dois membros independentes) e do Comitê de Auditoria, instituímos, em 2021, o Conselho Fiscal e a Secretaria de Governança, visando garantir ainda mais transparência e segurança no cumprimento dos deveres legais e estatutários.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

ANEXOS:

I - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

Demonstração do Resultado (em R$ mil)	4T 21	4T 20	Var (%)	2021	2020	Var (%)
Receita líquida de vendas	4.441.117	3.635.296	22,2%	15.876.857	12.397.038	28,1%
Custo dos serviços prestados e mercadorias vendidas	(3.441.310)	(2.781.021)	23,7%	(12.174.415)	(9.407.628)	29,4%
Lucro bruto	**999.808**	**854.275**	**17,0%**	**3.702.442**	**2.989.410**	**23,9%**
Receitas (despesas) operacionais						
Despesas administrativas, gerais e de vendas	(768.131)	(646.998)	18,7%	(2.788.715)	(2.149.425)	26,9%
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	7.879	(1.923)	-509,7%	(59.267)	(3.102)	1810,9%
	(760.252)	**(648.921)**	**17,2%**	**(2.847.982)**	**(2.152.526)**	**29,4%**
Lucro operacional antes do resultado financeiro	**239.556**	**205.354**	**16,7%**	**854.460**	**836.884**	**9,5%**
Resultado financeiro						
Receitas financeiras	39.361	29.563	33,1%	141.263	83.477	69,2%
Despesas financeiras	(52.074)	(44.465)	17,1%	(208.173)	(195.820)	37,8%
Total	**(12.713)**	**(14.902)**	-14,7%	**(66.910)**	**(112.343)**	14,5%
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	**226.843**	**190.452**	**19,1%**	**787.550**	**724.541**	**8,7%**
Imposto de renda e contribuição social - corrente	(18.759)	5.004	-474,8%	(18.759)	(1.944)	865,2%
Imposto de renda e contribuição social - diferido	-	(2.031)	-100,0%	-	3.673	-
Total	**(18.759)**	**2.973**	**-731,0%**	**(18.759)**	**1.729**	**-1184,9%**
Lucro líquido do exercício	**208.084**	**193.423**	**7,6%**	**768.791**	**726.270**	**5,9%**

*Com ajustes do IFRS 16 entre linhas da Despesas e do Resultado Financeiro

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

II - BALANÇO PATRIMONIAL

Ativo (em R$ mil)	Dez/21	Dez/20
Ativo circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	877.255	2.112.385
Contas a receber	1.816.264	1.305.458
Estoques	3.498.630	2.617.533
Tributos a recuperar	67.338	21.882
Outros ativos	12.670	8.758
Total do ativo circulante	**6.272.157**	**6.066.016**
Ativo não circulante		
Aplicações financeiras	3.071	14.965
Partes relacionadas	7.321	22.166
Tributos a recuperar	135.289	140.240
Outros ativos	28.868	1.619
Depósitos judiciais	16.340	14.757
Ativos de direito de uso	907.504	597.051
Intangível	2.556	450
Imobilizado	2.581.885	1.341.447
Total do ativo não circulante	**3.682.834**	**2.132.695**
Total do ativo	**9.954.991**	**8.198.711**

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Passivo (em R$ mil)	Dez/21	Dez/20
Passivo circulante		
Fornecedores	1.056.585	944.604
Empréstimos e financiamentos	81.740	32.022
Debêntures	91.092	29.146
Obrigações trabalhistas	224.680	178.802
Obrigações tributárias	98.616	96.392
Tributos parcelados	30.002	6.392
Passivos de arrendamento	61.137	67.184
Outros passivos	6.485	6.788
Total do passivo circulante	**1.650.337**	**1.361.330**
Passivo não circulante		
Empréstimos e financiamentos	548.352	89.296
Debêntures	321.185	442.031
Tributos parcelados	32.534	23.353
Provisão para riscos	15.187	17.208
Passivos de arrendamento	890.536	523.288
Partes relacionadas	20.279	34.665
Total do passivo não circulante	**1.828.073**	**1.129.841**
Patrimônio líquido		
Capital social	4.780.929	4.780.929
Reserva de incentivos fiscais	1.499.139	778.155
AFAC - Adiantamento para futuro aumento de capital	44.217	44.217
Reserva legal	78.902	40.955
Patrimônio líquido atribuído à participação dos acionistas controladores	**6.403.187**	**5.644.256**
Patrimônio líquido atribuído à participação dos acionistas não controladores	73.394	63.284
Total do patrimônio líquido	**6.476.581**	**5.707.540**
Total do passivo e do patrimônio líquido	**9.954.991**	**8.198.711**

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

III – FLUXO DE CAIXA

Fluxo de Caixa (em R$ mil)	2021	2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro antes do Imposto de renda e contribuição social	**787.550**	**724.539**
Ajuste para a reconciliação do lucro antes dos impostos com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:		
Depreciação e amortização	264.958	192.022
Atualização passivos de arrendamento	57.476	32.804
Provisão para obsolescência e quebras	1.085	(2.813)
Atualização monetária de arrendamentos	41.679	-
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	8.337	17.471
Juros sobre empréstimos, financiamento e debêntures provisionados	38.143	49.441
Baixa de imobilizado	10.123	2.924
Provisão para riscos	(2.021)	2.120
Aumento (redução) nos ativos operacionais:		
Contas a receber	(519.143)	(505.393)
Estoques	(882.182)	(1.117.309)
Tributos a recuperar	(40.505)	(83.066)
Depósitos judiciais	(1.583)	(2.845)
Outros ativos	(31.161)	4.937
	(519.143)	
Aumento (redução) nos passivos operacionais:		
Fornecedores	111.981	394.680
Obrigações trabalhistas e tributárias	48.102	88.023
Tributos parcelados	32.791	23.862
Outros passivos	(303)	(10.368)
Impostos pagos	(18.759)	(1.943)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	**(93.432)**	**(190.914)**
Juros pagos	(10.828)	(43.245)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	**(104.260)**	**(234.159)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de imobilizado	(1.432.460)	(640.981)
Venda de imobilizado	(2.840)	-
Aquisição de intangível	-	(450)
Aplicação em títulos e valores mobiliários	11.894	(357)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	**(1.423.406)**	**(641.788)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures	533.326	690.655
Partes relacionadas	459	(19.214)
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	161
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	(110.767)	(1.004.569)
Integralização de capital social	(99)	3.034.214
Participação de não controladores	250	-
Pagamento passivo de arrendamento	(130.732)	(111.178)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	**292.437**	**2.590.069**
Aumento em caixa e equivalentes de caixa	**(1.235.229)**	**1.714.122**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	2.112.385	398.263
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	877.156	2.112.385
Aumento em caixa e equivalentes de caixa	**(1.235.229)**	**1.714.122**

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

IV – AJUSTES DO IFRS

DRE (em R$ mil)	4T 21	IFRS16	4T 21 ex IFRS	2021	IFRS16	2021 ex IFRS
Receita Líquida	4.441.117		4.441.117	15.876.857		15.876.857
Custo das mercadorias vendidas	(3.441.310)		(3.441.310)	(12.174.415)		(12.174.415)
LUCRO BRUTO	**999.808**		**999.808**	**3.702.442**		**3.702.442**
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS						
Despesas administrativas, gerais e de vendas	(748.223)	(19.908)	(768.131)	(2.727.008)	(61.707)	(2.788.715)
Outras receitas (despesas) operacionais	7.879		7.879	(59.267)		(59.267)
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	**259.464**		**239.556**	**916.167**		**854.460**
RESULTADO FINANCEIRO	**(32.622)**	19.908	**(12.714)**	**(128.617)**	61.707	**(66.910)**
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	**226.842**		**226.842**	**787.550**		**787.550**
Imposto de renda e contribuição social	(18.759)		(18.759)	(18.759)		(18.759)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	**208.083**		**208.083**	**768.791**		**768.791**

Sobre o Grupo Mateus

O **Grupo Mateus** é a quarta maior empresa de varejo alimentar do país, com operações no varejo de supermercados, atacarejo, atacado, móveis e eletrodomésticos, e-commerce, indústria de panificação e central de fatiamento e porcionamento.

Contatos de Relações com Investidores

www.ri.grupomateus.com.br

São Luís, 10 de março de 2022 - Este documento contém tanto informações históricas quanto declarações prospectivas acerca das perspectivas dos negócios, projeções sobre resultados operacionais e financeiros do Grupo Mateus, baseadas exclusivamente nas expectativas da Administração da Companhia. Essas expectativas dependem, substancialmente, das condições de mercado, do desempenho da economia brasileira, do setor e dos mercados internacionais e, portanto, sujeitas à mudança sem aviso prévio. Diante de tais incertezas, o Grupo Mateus não assume nenhuma obrigação de atualizar ou revisar no futuro qualquer declaração prospectiva.

Para melhor representar o cenário econômico do negócio, os números são apresentados sem efeito de IFRS 16 na DRE nos períodos em referência.

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais - R$, exceto quando de outra forma indicado)

1. Contexto operacional

O Grupo Mateus S.A. (“Companhia” ou “Grupo Mateus”) é uma holding cuja atividade preponderante é a participação societária no capital de outras, que foi constituída em 13 de junho de 2016 com o nome de Exitus Holdings S.A., com sede na cidade de São Luís, estado do Maranhão. O principal investimento da controladora é a participação acionária no Armazém Mateus S.A. e Mateus Supermercados S.A. que atuam no segmento de atacado e varejo, eletro, e mix, e indústria por meio da controlada Indústria de Pães e Massas Mateus Ltda.

	Participação do capital total	
Investidas	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Controladas		
Armazém Mateus S.A. **(a)**	98,71%	99,99%
Mateus Supermercados S.A. **(b)**	99,99%	99,99%
Indústria de Pães e Massas Mateus **(c)**	99,99%	99,57%
Rio Balsas Participações e Empreendimentos Ltda. **(d)**	99,99%	99,99%
Posterus Supermercados Ltda. **(e)**	97,05%	96,85%

(a) Armazém Mateus S.A. (“Armazém”), sociedade por ações de capital fechado que foi constituída em 26 de abril de 1989, com sede na Cidade de São Luís, estado do Maranhão, que explora atividade de comércio atacadista de mercadorias em geral na região Norte e Nordeste do país;

(b) Mateus Supermercados S.A. (“Supermercado”), sociedade por ações de capital fechado que foi constituída em 18 de agosto de 2000, com sede na Cidade de São Luís, estado do Maranhão, que explora atividade de comércio varejista de mercadorias em geral na região Norte e Nordeste do país através de sua cadeia de supermercados;

Notas Explicativas

(c) Indústria de Pães e Massas Mateus Ltda. (“Indústria de Pães”) é uma sociedade responsabilidade limitada, que foi constituída em 19 de junho de 2007, com sede na Cidade de São Luís, estado do Maranhão, que explora atividade de fabricação e comércio atacadista de biscoitos, bolachas, bolos, pães e massas alimentícias e cujas operações são majoritariamente dentro da própria Companhia;

(d) Rio Balsas Participações e Empreendimentos Ltda. (“Rio Balsas”) é uma sociedade de responsabilidade limitada, que foi constituída em 09 de julho de 2007, com sede na cidade São Luís, estado do Maranhão, que explora a atividade de holding de instituições não-financeiras cujas operações são majoritariamente dentro da própria Companhia; e

(e) Posterus Supermercados Ltda. (“Posterus”) é uma sociedade de responsabilidade limitada, que foi constituída 21 de março de 2017, com sede na cidade de São Luís, estado do Maranhão, que explora a atividade de comercio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentício – nas regiões Norte e Nordeste do país através de cadeia de supermercados.

1.1. Impactos Covid-19

A Covid-19 foi descoberto em dezembro de 2019 na China e chegou a diversos países rapidamente, sendo declarada pandemia em 11 de março de 2020 pela Organização Mundial de Saúde (OMS).
O impacto da doença se refletiu também na atividade econômica, que sofreu e ainda vem sofrendo perdas significativas. Diante disso, as Companhias ficaram expostas a uma série de riscos estratégicos e operacionais, como atrasos ou interrupção do fornecimento de matérias-primas, mudanças nas demandas de clientes, aumento de custos, insuficiências logísticas que levam a atrasos em entregas, questões de saúde e segurança de funcionários, força de trabalho insuficiente e desafios referentes a importação e exportação de produtos.

Face ao cenário apresentado, a Companhia mantém monitoramento constante sobre a evolução do tema tomando medidas bem como as descritas a seguir, e até o momento não houve expectativas de impactos nas operações da Companhia.

- Implementação de medidas de segurança a fim de salvaguardar a saúde dos clientes e de seus funcionários seguindo as orientações da Organização Mundial de Saúde (OMS) e os decretos estaduais;
- Negociações de prazos e preços com fornecedores visando um melhor relacionamento no cenário de pandemia com o intuito de conter o aumento de preços dos produtos a serem repassados aos clientes; e
- Abastecimento constante dos centros de distribuições e lojas, aumento dos esforços na melhoria do “Mateus APP” com a implementação do sistema de entregas “Delivery”.

A Companhia avaliou estimativas contábeis e verificou que não havia necessidade de adotar novos critérios além dos que já eram adotados por ela, a exemplo das provisões de perda em estoque, provisão para devedores duvidosos ou possíveis impactos de *impairment*.

Foram avaliadas novas medidas para o setor financeiro, em especial o contas a pagar e a receber por intermédio do setor de cobrança, onde foram avaliados os prazos dados aos clientes e taxas de juros.

Ao todo a Companhia chegou à conclusão de que apesar da magnitude da pandemia e dos impactos causados, não houve a necessidade de registro de efeitos que pudessem afetar de forma significativa as operações no exercício findo em 31 de dezembro de 2021. A Companhia segue monitorando todos os impactos advindo da pandemia e, divulgação de novas medidas caso necessário.

Notas Explicativas

2. Apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e base de elaboração

2.1. Declaração de conformidade e base de preparação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (“BR GAAP”) e de acordo com as Normas Internacionais de Contabilidade ("IFRS"), emitidas pela *International Accounting Standards Board* (IASB).

Em conformidade com o CPC 07 – Evidenciação na Divulgação dos Relatórios Contábil-Financeiros de Proposito Geral, a Administração declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, e somente elas, estão evidenciadas e correspondem às práticas utilizadas na sua gestão.

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem as políticas estabelecidas na legislação societária brasileira (Lei das S.As) e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e o exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão divulgadas na Nota Explicativa nº 3.

2.2. Demonstração do Valor Adicionado (DVA)

O Grupo elaborou Demonstrações dos Valores Adicionado (DVA) nos termos do pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado, as quais são apresentadas como parte integrante das demonstrações financeiras conforme BR GAAP aplicável às companhias abertas, enquanto para as IFRS representam informação financeira suplementar.

2.3. Uso de estimativas e julgamentos

A elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas envolve o uso de estimativas e premissas da Administração que podem afetar os valores informados de certos ativos, passivos, receitas e despesas, bem como as divulgações contidas nas notas explicativas. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. O Grupo revisa suas estimativas e premissas pelo menos anualmente para assegurar que são razoáveis à luz da experiência passada e da situação econômica atual. Além da utilização de estimativas, a Administração do Grupo é obrigada a exercer julgamento ao determinar o tratamento contábil apropriado de certas transações e atividades e como deve ser aplicado.

As principais estimativas e julgamentos aplicados para a elaboração destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas dizem respeito a:

- **Nota Explicativa nº 6** – Constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa de clientes;
- **Nota Explicativa nº 7** – As principais premissas subjacentes ao valor realizável líquido dos estoques;
- **Nota Explicativa nº 17** – Arrendamentos;

Notas Explicativas

- **Nota Explicativa nº 20** – Mensuração de provisões para contingências e outras provisões relacionadas aos negócios, às principais premissas sobre a probabilidade e escala de qualquer saída de recursos.
- **Nota Explicativa nº 22** – Reconhecimento de ativos fiscais diferidos e disponibilidade de lucros tributáveis futuros contra os quais podem ser utilizados prejuízos fiscais;

2.4 Base de consolidação e investimentos em controladas

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas. O controle é obtido quando a Companhia tem o poder de controlar as políticas financeiras e operacionais e de indicar ou destituir a maioria dos membros da diretoria ou Conselho de Administração de uma entidade para auferir benefícios de suas atividades.

A Administração do Grupo, baseada nos estatutos e acordo de acionista, controla as companhias relacionadas na Nota Explicativa nº 1 e, portanto, realiza a consolidação integral dessas companhias.

A participação dos acionistas não controladores, sobre as companhias consolidadas é destacada nas demonstrações do resultado consolidado e das mutações do patrimônio líquido.

Nas demonstrações financeiras individuais da Companhia, o resultado das controladas é reconhecido com base no método de equivalência patrimonial.

Entre os principais ajustes de consolidação estão as seguintes eliminações:

- Saldos das contas de ativos e passivos, bem como dos valores de receitas e despesas entre as companhias controladora, controladas ou entre controladas, de forma que as demonstrações financeiras consolidadas representem saldos de contas a receber e a pagar efetivamente com terceiros. Participações no capital e lucro líquido (prejuízo) do exercício das companhias controladas.

O exercício social das controladas incluídas na consolidação é coincidente com o da Companhia. Todos os saldos e transações entre as companhias controladas foram eliminados integralmente nas demonstrações financeiras consolidadas. As transações entre a Companhia e as companhias controladas são realizadas em condições estabelecidas entre as partes.

Os resultados das controladas adquiridas ou alienadas durante o exercício estão incluídos nas demonstrações consolidadas do resultado a partir da data da efetiva aquisição até a data da efetiva alienação, conforme aplicável.

2.5. Alterações na participação que não resultem em mudança de controle

A Companhia contabiliza a custo histórico as participações decorrentes de reestruturações societárias adquiridas de partes relacionadas sem essência econômica. A diferença entre o saldo do custo e o valor adquirido é registrada no patrimônio líquido, quando a transação é feita entre empresas sobre o controle comum. As transações não se qualificam como combinação de negócio nos termos do CPC 15R/IFRS 3R.

Notas Explicativas

3. Sumário das principais políticas contábeis

O resumo das principais políticas contábeis adotadas pela Companhia e suas controladas é como segue:

a) Conversão de moeda estrangeira

i) Moeda funcional e de apresentação

Os itens incluídos nas demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual elas atuam (“moeda funcional”). As demonstrações financeiras estão apresentadas em Reais (R$), que é a moeda funcional e de apresentação da Companhia e de suas controladas.

ii) Transações e saldos

As operações com moedas estrangeiras são convertidas para a moeda funcional, utilizando as taxas de câmbio vigentes nas datas das transações ou da avaliação na qual os itens são remensurados. Os ganhos e as perdas cambiais resultantes da liquidação dessas transações e da conversão pelas taxas de câmbio do fim do exercício, referentes a ativos e passivos monetários em moedas estrangeiras, são reconhecidos no resultado corrente.

b) Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos no balanço patrimonial quando a Companhia for parte das disposições contratuais dos instrumentos.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros são acrescidos ao ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, no reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

Ativos financeiros

Todas as compras ou vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas e baixadas na data da negociação. As compras ou vendas regulares correspondem a compras ou vendas de ativos financeiros que requerem a entrega de ativos dentro do prazo estabelecido por meio de norma ou prática de mercado.

Todos os ativos financeiros reconhecidos são subsequentemente mensurados na sua totalidade ao custo amortizado ou ao valor justo, dependendo da classificação dos ativos financeiros.

Classificação de ativos financeiros

Os instrumentos da dívida que atendem às condições a seguir são subsequentemente mensurados ao custo amortizado:

- O ativo financeiro é mantido em um modelo de negócios cujo objetivo é manter ativos financeiros a fim de coletar fluxos de caixa contratuais;
- Os termos contratuais do ativo financeiro geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros incidentes sobre o valor do principal em aberto.

Notas Explicativas

Os instrumentos da dívida que atendem às condições a seguir são subsequentemente mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes:

- O ativo financeiro é mantido em um modelo de negócios cujo objetivo é atingido ao coletar fluxos de caixa contratuais e vender os ativos financeiros;
- Os termos contratuais do ativo financeiro geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros incidentes sobre o valor do principal em aberto.

Em geral, todos os outros ativos financeiros são subsequentemente mensurados ao valor justo por meio do resultado.

Apesar do disposto acima, a Companhia pode fazer a opção/designação irrevogável a seguir no reconhecimento inicial de um ativo financeiro:

- A Companhia pode optar irrevogavelmente por apresentar variações subsequentes no valor justo de um investimento em instrumentos patrimoniais em outros resultados abrangentes se determinados critérios forem cumpridos (ver item **(ii)** abaixo);
- A Companhia pode designar irrevogavelmente um investimento em instrumentos da dívida que atenda aos critérios de custo amortizado ou ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes como mensurado ao valor justo por meio do resultado se ao fazer isso a Companhia eliminar ou reduzir significativamente um descasamento contábil.

i) Custo amortizado e método da taxa de juros efetiva

O método da taxa de juros efetiva é utilizado para calcular o custo amortizado de um instrumento da dívida e alocar sua receita de juros ao longo do exercício correspondente.

Para ativos financeiros, exceto por ativos financeiros sujeitos à redução ao valor recuperável adquiridos ou originados (isto é, ativos sujeitos à redução ao valor recuperável no reconhecimento inicial), a taxa de juros efetiva é a taxa que desconta exatamente os recebimentos de caixa futuros estimados (incluindo todos os honorários e pontos pagos ou recebidos que sejam parte integrante da taxa de juros efetiva, os custos da transação e outros prêmios ou deduções), excluindo perdas de crédito esperadas, durante a vida estimada do instrumento da dívida ou, quando apropriado, durante um período menor, para o valor contábil bruto do instrumento da dívida na data do reconhecimento inicial. Para ativos financeiros sujeitos à redução ao valor recuperável adquiridos ou originados, uma taxa de juros efetiva ajustada ao crédito é calculada descontando os fluxos de caixa futuros estimados, incluindo as perdas de crédito esperadas, para o custo amortizado do instrumento da dívida na data do reconhecimento inicial.

O custo amortizado de um ativo financeiro corresponde ao valor com base no qual o ativo financeiro é mensurado na data do reconhecimento inicial, deduzido da amortização do valor do principal, acrescido da amortização acumulada usando o método da taxa de juros efetiva de qualquer diferença entre o valor inicial e o valor no vencimento, ajustado para qualquer provisão para perdas. O valor contábil bruto de um ativo financeiro corresponde ao custo amortizado de um ativo financeiro antes do ajuste para qualquer provisão para perdas.

A receita de juros é reconhecida usando o método da taxa de juros efetiva para instrumentos da dívida mensurados subsequentemente ao custo amortizado. Para ativos financeiros, exceto por ativos financeiros sujeitos à redução ao valor recuperável adquiridos ou originados, a receita de juros é calculada aplicando à taxa de juros efetiva ao valor contábil bruto do ativo financeiro, exceto por ativos financeiros que subsequentemente se tornam ativos financeiros sujeitos à redução ao valor recuperável (vide abaixo). Para ativos financeiros subsequentemente sujeitos à redução ao valor recuperável, a Companhia reconhece a receita de juros aplicando à taxa de juros efetiva ao custo amortizado do ativo financeiro.

Notas Explicativas

Se, em períodos de relatório subsequentes, o risco de crédito do instrumento financeiro sujeito à redução ao valor recuperável melhorar de modo que o ativo financeiro não esteja mais sujeito à redução ao valor recuperável, a receita de juros é reconhecida aplicando à taxa de juros efetiva ao valor contábil bruto do ativo financeiro.

Para ativos financeiros sujeitos à redução ao valor recuperável adquiridos ou originados, a Companhia reconhece a receita de juros aplicando à taxa de juros efetiva ajustada com base no crédito ao custo amortizado do ativo financeiro após o reconhecimento inicial. O cálculo não reverte a base bruta mesmo que o risco de crédito do ativo financeiro melhore subsequentemente de modo que o ativo financeiro não esteja mais sujeito à redução ao valor recuperável.

A receita de juros é reconhecida no resultado e incluído na rubrica “Resultado financeiro” (Nota Explicativa nº 25).

ii) Instrumentos patrimoniais designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes

No reconhecimento inicial, a Companhia pode fazer a opção irrevogável (instrumento a instrumento) de designar investimentos em instrumentos patrimoniais ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes. A designação ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes não é permitida se o investimento em instrumentos patrimoniais for mantido para negociação ou se for uma contraprestação contingente reconhecida por um comprador em uma combinação de negócios.

Um ativo financeiro é mantido para negociação se:

- For adquirido principalmente para ser vendido a curto prazo;
- No reconhecimento inicial for parte de uma carteira de instrumentos financeiros identificados que o Grupo administra em conjunto e tem um padrão real recente de obtenção de lucros a curto prazo;
- For um derivativo (exceto por derivativo que seja um contrato de garantia financeira ou um instrumento de “*hedge*” designado e efetivo).

Os investimentos em instrumentos patrimoniais ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes são inicialmente mensurados ao valor justo acrescidos dos custos da transação. Subsequentemente, eles são mensurados ao valor justo com os ganhos e as perdas decorrentes de variações no valor justo reconhecidos em outros resultados abrangentes e acumulados na reserva de reavaliação de investimentos. Os ganhos ou perdas acumuladas não serão reclassificados para o resultado na alienação dos investimentos em instrumentos patrimoniais; pelo contrário, eles serão transferidos para lucros acumulados.

Os dividendos sobre esses investimentos em instrumentos patrimoniais são reconhecidos no resultado de acordo com a IFRS 9 (CPC 48), a menos que os dividendos claramente representem uma recuperação de parte do custo do investimento. Os dividendos são incluídos na conta “Receitas financeiras” no resultado.

iii) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros que não atendem aos critérios de mensurados ao custo amortizado (ver item **(i)** acima) são mensurados ao valor justo por meio do resultado. Os instrumentos da dívida que não atendem aos critérios de mensurados ao custo amortizado (vide item **(i)** acima) são classificados ao valor justo por meio do resultado.

Os instrumentos da dívida que não atendem aos critérios de mensurados ao custo amortizado ou aos critérios de mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (vide itens **(i)** e **(ii)** acima) são classificados ao valor justo por meio do resultado.

Notas Explicativas

Passivos financeiros e patrimônio líquido

Classificação como dívida ou patrimônio líquido

Os instrumentos da dívida e patrimoniais são classificados como passivos financeiros ou como patrimônio líquido de acordo com a substância dos acordos contratuais e as definições de passivo financeiro e instrumento patrimonial.

Instrumentos patrimoniais

Um instrumento patrimonial é qualquer contrato que evidencie uma participação residual no ativo de uma entidade após a dedução de todos os seus passivos. Instrumentos patrimoniais emitidos pela Companhia são reconhecidos quando os recursos são recebidos, líquidos dos custos diretos de emissão.

A recompra dos próprios instrumentos patrimoniais da Companhia é reconhecida e deduzida diretamente no patrimônio líquido. Nenhum ganho ou perda é reconhecido no resultado resultante da compra, venda, emissão ou cancelamento dos próprios instrumentos patrimoniais da Companhia.

Passivos financeiros

Todos os passivos financeiros são subsequentemente mensurados ao custo amortizado pelo método da taxa de juros efetiva ou ao valor justo por meio do resultado.

Porém, os passivos financeiros resultantes quando a transferência de um ativo financeiro não se qualifica para baixa ou quando a abordagem de envolvimento contínuo é aplicável, e os contratos de garantia financeira emitidos pela Companhia, são mensurados de acordo com as políticas contábeis específicas descritas a seguir.

Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Passivos financeiros são classificados ao valor justo por meio do resultado quando o passivo financeiro for **(i)** uma contraprestação contingente de um comprador em uma combinação de negócios, **(ii)** mantido para negociação, ou **(iii)** designado ao valor justo por meio do resultado.

Um passivo financeiro é classificado como mantido para negociação se:

- For adquirido, principalmente, para fins de recompra no curto prazo;
- No reconhecimento inicial for parte de uma carteira de instrumentos financeiros identificados que a Companhia administra em conjunto e tem um padrão real recente de obtenção de lucros a curto prazo.

O passivo financeiro, exceto pelo passivo financeiro mantido para negociação ou contraprestação contingente de um comprador em uma combinação de negócios, pode ser designado ao valor justo por meio do resultado mediante reconhecimento inicial se:

- Essa designação eliminar ou reduzir significativamente uma inconsistência de mensuração ou reconhecimento que surgiria de outra forma; ou o passivo financeiro fizer parte de um grupo de ativos ou passivos financeiros, ou ambos, que seja administrado e cujo desempenho seja avaliado com base no seu valor justo, de acordo com a gestão de risco documentada ou a estratégia de investimento da Companhia, e as informações sobre esse grupo forem fornecidas internamente nessa base;
- O passivo financeiro fizer parte de um contrato contendo um ou mais derivativos embutidos, e o CPC 48 permitir que o contrato combinado como um todo seja designado ao valor justo por meio do resultado.

Notas Explicativas

Passivos financeiros subsequentemente mensurados ao custo amortizado

Passivos financeiros que não sejam **(i)** contraprestação contingente de um comprador em uma combinação de negócios, **(ii)** mantidos para negociação, ou **(iii)** designados ao valor justo por meio do resultado, são subsequentemente mensurados ao custo amortizado pelo método da taxa de juros efetiva. O método da taxa de juros efetiva é um método para calcular o custo amortizado de um passivo financeiro, e para alocar as despesas de juros durante o exercício correspondente. A taxa de juros efetiva é a taxa que desconta exatamente os pagamentos de caixa futuros estimados (incluindo todos os honorários e pontos pagos ou recebidos que sejam parte integrante da taxa de juros efetiva, os custos de transação e outros prêmios ou deduções), durante a vida estimada do passivo financeiro ou (quando apropriado) durante um período menor, para o custo amortizado do passivo financeiro.

Instrumentos financeiros derivativos

A Companhia utiliza instrumentos financeiros derivativos, como contratos Futuro de Moeda - NDF (“Non Deliverable Forward”), não designados como para contabilidade de hedge (hedge accounting), para fornecer proteção contra o risco de variação das taxas de câmbio.

Os instrumentos financeiros derivativos são inicialmente reconhecidos ao valor justo na data em que o derivativo é contratado, sendo reavaliados subsequentemente também ao valor justo. Derivativos são apresentados como ativos financeiros quando o valor justo do instrumento for positivo, e como passivos financeiros quando o valor justo for negativo. Quaisquer ganhos ou perdas resultantes de mudanças no valor justo de derivativos durante o exercício são lançados diretamente na demonstração de resultado.

c) Caixa e equivalentes de caixa

Os saldos apresentados consistem em valores de liquidez imediata, com o propósito de honrar compromissos no curto prazo, rapidamente conversíveis em dinheiro, e sujeitos a risco insignificante de mudança de valor.

d) Aplicações financeiras

São representadas por investimentos temporários que serão mantidos até as suas datas de vencimento, com conversibilidade em caixa em mais de 90 dias da data da aplicação, e estão registrados pelos valores de custo acrescidos dos rendimentos auferidos até as datas das demonstrações financeiras, que não excedem o valor de mercado ou de realização.

Notas Explicativas

e) Contas a receber

As contas a receber correspondem, em sua maior parte, a contas a receber de atividades de venda de suas controladas Armazém Mateus S.A. e Mateus Supermercados S.A., provenientes da venda de atacado e varejo e recebíveis de cartões de crédito.

Representam instrumentos financeiros ativos classificados como “custo amortizado”.

As contas a receber são inicialmente reconhecidas pelo valor da fatura e ajustadas a valor presente (quando aplicável), incluindo os respectivos impostos diretos sob os quais a Companhia é responsável. O montante de perdas estimadas com créditos de liquidação duvidosa é reconhecido, quando necessário, com base na estimativa da capacidade do devedor de pagar o valor devido e o prazo vencido do recebível.

De acordo com o CPC 48 – Instrumentos Financeiros, o contas a receber vendido é desreconhecido quando a Companhia entrega o controle e transfere para o comprador substancialmente todos os riscos e benefícios associados.

f) Estoques

De acordo com o CPC 16 – Estoques são registrados ao custo médio e inclui todos os componentes do custo de compra dos bens vendidos e leva em consideração os descontos e os rendimentos comerciais negociados com os fornecedores.

Os estoques são mensurados ao menor valor do custo médio e o valor realizável líquido.
O valor realizável líquido corresponde ao preço de venda estimado no curso normal dos negócios, deduzido dos custos adicionais estimados necessários para a realização da venda.
A Companhia ajusta regularmente a realização do valor de estoque devido a perdas e danos, bem como ajustes para correção da eliminação do lucro nos estoques da controlada Supermercado Mateus S.A., onde parte substancial das transações de compra de produtos do Supermercado são realizadas com sua parte relacionada Armazém Mateus S.A.

As provisões para perdas de estoques são registradas com base em percentuais aplicados a mercadorias com baixo giro de estoque e nas perdas médias de estoque.

g) Imobilizado

O imobilizado é registrado ao custo de aquisição ou construção, acrescido, quando aplicável, de juros capitalizados durante o exercício de construção, para os casos de ativos qualificáveis, líquido de depreciação acumulada e de provisão para redução ao valor recuperável de ativos para os bens paralisados e sem expectativa de reutilização ou realização. A depreciação é computada pelo método linear, com base na vida útil estimada de cada bem, conforme as taxas demonstradas na Nota Explicativa nº 9.

A vida útil estimada e o método de depreciação são revisados no fim de cada exercício e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente. O saldo do imobilizado inclui todos os gastos alocáveis aos bens durante a sua fase de construção e/ou a fase de testes pré-operacionais dos bens.

Itens do imobilizado são baixados quando da sua alienação ou quando não há expectativa de benefícios econômicos futuros derivados do seu uso ou alienação. Os eventuais ganhos ou perdas resultantes da baixa dos ativos são incluídos no resultado do exercício.

Reparos e manutenções são apropriados ao resultado durante o exercício em que são incorridos. O custo das principais reformas é acrescido ao valor contábil do ativo quando os benefícios econômicos futuros ultrapassam o padrão de desempenho inicialmente estimado para o ativo. As reformas são depreciadas ao longo da vida útil restante do ativo relacionado.

Notas Explicativas

h) Arrendamentos

Direito de uso em arrendamento

O CPC 06 (R2) entrou em vigor para exercícios anuais iniciando em/ou após 1º de janeiro de 2019, substituindo o CPC 06 (R1) – Operações de Arrendamento Mercantil (IAS 17) e correspondentes interpretações, e, em essência, dispõe que todo contrato de arrendamento mercantil, seja ele considerado operacional ou financeiro, deve ser contabilizado reconhecendo ativos e passivos envolvidos, podendo ficar fora do escopo dessa nova norma determinados contratos de curto prazo.

Na data de início de um contrato de arrendamento, o arrendatário reconhecerá um passivo relativo aos pagamentos de arrendamento (isto é, um passivo de arrendamento) e um ativo que representa o direito de utilizar o ativo subjacente durante o prazo de arrendamento (ou seja, o ativo de direito de uso). Os arrendatários serão obrigados a reconhecer separadamente a despesa de juros sobre o passivo de arrendamento e a despesa de depreciação sobre o ativo de direito de uso. Os arrendatários também deverão reavaliar o passivo do arrendamento na ocorrência de determinados eventos (por exemplo, uma mudança no prazo do arrendamento). Em geral, o arrendatário irá reconhecer o valor da revisão do passivo de arrendamento como um ajuste do ativo de direito de uso.

O arrendatário pode optar pela adoção da norma utilizando a abordagem retrospectiva completa ou uma abordagem retrospectiva modificada. As provisões transitórias da norma permitem determinadas isenções.

A Companhia reconhece os ativos de direito de uso na data de início do arrendamento (ou seja, na data em que o ativo subjacente está disponível para uso).

Os ativos de direito de uso são mensurados ao custo, deduzidos de qualquer depreciação acumulada e perdas por redução ao valor recuperável, e ajustados por qualquer nova remensuração dos passivos de arrendamento.

O custo dos ativos de direito de uso inclui o valor dos passivos de arrendamento reconhecidos, custos diretos iniciais incorridos e pagamentos de arrendamentos realizados até a data de início. Os ativos de direito de uso são depreciados linearmente, pelo menor período entre o prazo do arrendamento e a vida útil estimada dos ativos.

Arrendamentos a pagar

Na data de início do arrendamento, a Companhia reconhece os passivos de arrendamento mensurados pelo valor presente dos pagamentos do arrendamento a serem realizados durante o prazo do arrendamento. Os pagamentos variáveis de arrendamento que não dependem de um índice ou taxa são reconhecidos como despesas no exercício em que ocorre o evento ou condição que gera esses pagamentos.

Ao calcular o valor presente dos pagamentos do arrendamento, a Companhia usa tanto na mensuração inicial quanto na remensuração taxas nominais observáveis.

Arrendamentos de curto prazo e de ativos de baixo valor

A Companhia aplica à isenção de reconhecimento de arrendamento de curto prazo a seus arrendamentos de curto prazo (ou seja, arrendamentos cujo prazo de arrendamento seja igual ou inferior a 12 meses a partir da data de início e que não contenham opção de compra). Também aplica à concessão de isenção de reconhecimento de ativos de baixo valor a arrendamentos de equipamentos de escritório considerados de baixo valor. Os pagamentos de arrendamento de curto prazo e de arrendamentos de ativos de baixo valor são reconhecidos como despesa pelo método linear ao longo do prazo do arrendamento.

Notas Explicativas

i) Avaliação do valor recuperável dos ativos

A Companhia analisa anualmente se existem evidências de que o valor contábil de um ativo não será recuperado (redução ao valor recuperável dos ativos). Caso estas evidências estejam presentes, estima-se o valor recuperável do ativo. O valor recuperável de um ativo é o maior valor entre: **(a)** seu valor justo menos custos que seriam incorridos para vendê-lo; **(b)** seu valor de uso. O valor de uso é equivalente aos fluxos de caixa descontados (antes dos impostos) derivados do uso contínuo do ativo. Quando o valor residual contábil do ativo exceder seu valor recuperável, reconhece-se a redução (provisão) do saldo contábil deste ativo ("*impairment*"). Para fins de avaliação do valor recuperável, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existam fluxos de caixa identificáveis separadamente – Unidades Geradoras de Caixa (UGCs).

Em conformidade com o CPC 01 – Redução ao Valor Recuperável de Ativos ("*impairment*") os ativos intangíveis com vida útil definida e os bens do imobilizado são testados para redução ao valor recuperável sempre que eventos ou mudanças no ambiente de mercado indicarem que o valor recuperável de um ativo individual e/ou uma Unidade Geradora de Caixa (UGC) puder ser menor que seu valor contábil. Os ativos individuais ou grupos de ativos são testados para o valor recuperável, comparando seu valor contábil com seu valor recuperável, definido como o mais alto de seu valor justo menos os custos de alienação e seu valor em uso. Valor em uso é o valor presente dos fluxos de caixa futuros esperados para serem derivados do ativo. Se o valor recuperável for menor que o valor contábil, uma perda por "*impairment*" é reconhecida.
As perdas por redução ao valor recuperável em bens do imobilizado, fundos de investimentos e ativos intangíveis (exceto o ágio) poderão ser revertidas em exercícios futuros, desde que o valor contábil aumentado do ativo atribuível à reversão não exceda o valor contábil que teria sido determinado, líquido de depreciação ou amortização, caso não houvesse perda de valor recuperável reconhecida para os ativos nos anos anteriores. No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, não foi identificado "*impairment*" para ativos não financeiros.

j) Provisões

Provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente (legal ou não formalizada) em consequência de um evento passado, é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita. Quando a Companhia espera que o valor de uma provisão seja reembolsado, no todo ou em parte, por exemplo por força de um contrato de seguro, o reembolso é reconhecido como um valor separado, mas apenas quando o reembolso for praticamente certo.

k) Empréstimos, financiamentos e debêntures

Os empréstimos, financiamentos e debêntures são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação, é reconhecida na demonstração do resultado durante o exercício em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

Os financiamentos são classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

Os custos de obtenção da dívida que são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável, que é um ativo que, necessariamente, demanda um período substancial para ficar pronto para seu uso ou venda pretendidos, são capitalizados como parte do custo do ativo quando for provável que eles irão resultar em benefícios econômicos futuros para a entidade e que tais custos possam ser mensurados com confiança. Demais custos dos financiamentos são reconhecidos como despesa no exercício em que são incorridos.

Notas Explicativas

l) Reconhecimento de receita

A receita é mensurada pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber em troca de bens ou serviços, excluindo impostos sobre vendas e líquidos de quaisquer benefícios concedidos a clientes (devoluções e descontos comerciais). A Companhia reconhece a receita quando: **(i)** os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade dos bens forem transferidos para o comprador, **(ii)** for provável que benefícios econômico-financeiros fluirão para a Companhia, **(iii)** os custos associados e a possível devolução de mercadorias puderem ser estimados de maneira confiável, **(iv)** não haja envolvimento contínuo com os bens vendidos, e **(v)** o valor da receita possa ser mensurado de maneira confiável. A constituição e recomposição do ajuste a valor presente é registrada na rubrica de contas a receber e tem a contrapartida a rubrica de receita operacional líquida. A receita é mensurada líquida de devoluções e descontos comerciais.

m) Subvenções governamentais

As subvenções governamentais não são reconhecidas até que exista segurança razoável de que a Companhia irá atender às condições relacionadas e que as subvenções serão recebidas, essas subvenções são reconhecidas sistematicamente na rubrica “Receita operacional líquida” durante os exercícios nos quais a Companhia reconhece como despesa os correspondentes custos que as subvenções pretendem compensar. Ao realizar a transferência do resultado do exercício para o Patrimônio Líquido, os valores são direcionados conforme sua natureza, Subvenção para Investimento ou Subvenção de método de custeio, cujo valor consta agregado ao resultado do exercício.

n) Custo das mercadorias vendidas

O custo das mercadorias vendidas compreende o custo das aquisições líquido dos descontos e bonificações recebidos de fornecedores, variações nos estoques e custos de logística.
A Companhia apropria ao resultado do exercício as bonificações recebidas de fornecedores na medida em que o estoque que deu origem a bonificação se realiza.

o) Tributação sobre a renda

Tributos correntes

A provisão para tributos sobre a renda está baseada no lucro tributável do exercício. O lucro tributável difere do lucro apresentado na demonstração do resultado, porque exclui receitas ou despesas tributáveis ou dedutíveis em outros exercícios, além de excluir itens não tributáveis ou não dedutíveis de forma permanente. A provisão para imposto sobre a renda é calculada pela Companhia com base nas alíquotas vigentes da seguinte forma:

- **Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ):** à alíquota de 15%, acrescida da alíquota de 10% para o montante de lucro tributável que exceder o valor de R$240;
- **Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL):** à alíquota de 9%.

A despesa de imposto de renda e contribuição social correntes é calculada com base nas leis e nos normativos tributários promulgados na data de encerramento do exercício, de acordo com os regulamentos tributários brasileiros.

A Administração avalia periodicamente as posições assumidas na declaração de renda com respeito a situações em que a regulamentação tributária aplicável está sujeita à interpretação que possa ser eventualmente divergente e constitui provisões, quando adequado, com base nos valores que espera pagar ao Fisco.

Notas Explicativas

Impostos diferidos

O imposto sobre a renda diferido (imposto diferido) é reconhecido sobre as diferenças temporárias no final de cada exercício entre os saldos de ativos e passivos reconhecidos nas demonstrações financeiras e as bases fiscais correspondentes usadas na apuração do lucro tributável, incluindo saldo de prejuízos fiscais, quando aplicável. Os impostos diferidos passivos são geralmente reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias tributáveis e os impostos diferidos ativos são reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias dedutíveis, apenas quando for provável que a Companhia apresentará lucro tributável futuro em montante suficiente para que estas diferenças temporárias dedutíveis possam ser utilizadas.

A recuperação do saldo dos impostos diferidos ativos é revisada no final de cada exercício e, quando não for mais provável que lucros tributáveis futuros estarão disponíveis para permitir a recuperação de todo o ativo, ou parte dele, o saldo do ativo é ajustado pelo montante que se espera que seja recuperado. Impostos diferidos ativos e passivos são mensurados pelas alíquotas aplicáveis no exercício no qual se espera que o passivo seja liquidado ou o ativo seja realizado, com base nas alíquotas previstas na legislação tributária vigente no final de cada exercício, ou quando uma nova legislação tiver sido substancialmente aprovada. A mensuração dos impostos diferidos ativos e passivos reflete as consequências fiscais que resultariam da forma na qual a Companhia espera, no final de cada exercício, recuperar ou liquidar o valor contábil desses ativos e passivos.

Os impostos diferidos ativos e passivos são compensados apenas quando há o direito legal de compensar o ativo fiscal corrente com o passivo fiscal corrente e quando eles estão relacionados aos impostos administrados pela mesma autoridade fiscal e a Companhia pretende liquidar o valor líquido dos seus ativos e passivos fiscais correntes.

p) Distribuição de lucros

Quando aplicável, a proposta de distribuição de dividendos e juros sobre o capital próprio, efetuados pela Administração da Companhia que estiver dentro da parcela equivalente ao dividendo mínimo obrigatório é registrada como passivo na rubrica “Dividendos a pagar”, por ser considerada como uma obrigação legal prevista no estatuto social da Companhia, entretanto, nos casos aplicáveis, a parcela dos dividendos e juros sobre capital próprio superior ao dividendo mínimo obrigatório, declarada pela Administração após o exercício contábil a que se referem às demonstrações financeiras, mas antes da data de autorização para emissão das referidas demonstrações financeiras, é registrada na rubrica “Dividendos e juros sobre o capital próprio”, no patrimônio líquido, sendo seus efeitos divulgados em nota explicativa.

q) Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, as taxas de juros explícitas ou implícitas, tomando-se como base as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes às dos respectivos ativos e passivos. Subsequentemente, esses efeitos são realocados nas linhas de receita ou despesas financeiras, no resultado, através da utilização da taxa de desconto considerada e do método do custo amortizado.

r) Lucro básico e diluído por ação

A Companhia efetua o cálculo do lucro básico por ação utilizando o número médio ponderado de ações totais em circulação durante o exercício correspondente ao resultado conforme pronunciamento técnico CPC 41. A Companhia não possui fatores diluidores para mensuração do lucro diluído por ação, desta forma, o lucro básico e diluído por ação são iguais.

Notas Explicativas

s) Novas normas e pronunciamentos contábeis adotados em 2021

Uma série de novas normas contábeis foram alteradas e ou criadas para os exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2021, a saber:

- Reforma da Taxa de Juros de Referência: Fase 2 (alterações ao CPC48/IFRS 9, CPC 38/IAS 39, CPC 40/IFRS 7, CPC 11/IFRS 4 e CPC 06/IFRS 16) – A partir de 1º de janeiro de 2021;
- Contratos Onerosos: Custos para cumprir um contrato (alterações ao CPC 25/IAS 37) – A partir de 1º de janeiro de 2022;
- Imobilizado: Receitas antes do uso pretendido (alterações ao CPC 27/IAS 16) – A partir de 1º de janeiro de 2022;
- Referência à Estrutura Conceitual: (alterações ao CPC 15/IFRS 3) – A partir de 1º de janeiro de 2022;
- Classificação do Passivo em Circulante ou Não Circulante: (Alterações ao CPC 26/IAS 1) – A partir de 1º de janeiro de 2023;
- IFRS 17 Contratos de Seguros: A partir de 1º de janeiro de 2023.

A Companhia não espera que as mudanças tenham impacto significativo em suas demonstrações financeiras.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Caixa	-	-	16.975	18.445
Bancos	2.077	1.167	84.921	121.524
Aplicações financeiras	432.877	1.878.378	775.359	1.972.416
Total	434.954	**1.879.545**	**877.255**	**2.112.385**

As aplicações financeiras são remuneradas a uma taxa média de 100% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) e de 105% do fundo de investimento em 31 de dezembro de 2021 (31 de dezembro de 2020 os percentuais foram respectivamente 100% e 94%).

5. Títulos e valores mobiliários

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Banco do Nordeste do Brasil S.A. Reservas **(*)**	-	10.886
Brasil Capitalizações	-	77
Bradesco Capitalizações	-	194
Banco do Nordeste do Brasil S.A. Capitalizações	2.314	400
Banco Santander S.A.	-	2.455
Banco Safra S.A.	-	45
Banco da Amazônia Capitalizações	757	908
Total	**3.071**	**14.965**

(*) Refere-se ao depósito para garantia do pagamento do financiamento com o Banco do Nordeste do Brasil, mantido em aplicações financeiras de longo prazo. A partir da quitação dos empréstimos em dezembro de 2020, as aplicações foram resgatadas no primeiro trimestre de 2021 para manutenção do nível de capital de giro.

Notas Explicativas

Durante todo o prazo do contrato, as companhias devem manter em favor destas contas reservas, com recursos vinculados, no valor em uma conta reserva especial destinada a receber a totalidade dos recursos excedentes advindos da atividade operacional de acordo com a linha contratada.

Essas aplicações financeiras estão classificadas como ativo não circulante por estarem sujeitos a risco de mudança de valor se resgatados antes do prazo, os mesmos são resgatados no prazo médio de 05 anos.

6. Contas a receber

a) Composição dos saldos por tipo de operação

	Consolidado	
	31/12/2021	**31/12/2020**
Títulos a receber	856.548	538.875
Cartão de crédito	1.008.401	806.931
Subtotal	**1.864.949**	**1.345.806**
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(48.685)	(40.348)
Total	**1.816.264**	**1.305.458**

Segue a movimentação da provisão para créditos de liquidação duvidosa:

Saldo em 31/12/2020	**Movimento**	**Saldo em 31/12/2021**
(40.348)	(8.337)	**(48.685)**

Saldo em 31/12/2019	**Movimento**	**Saldo em 31/12/2020**
(22.877)	(17.471)	**(40.348)**

A Companhia e suas controladas sempre mensuram a perda estimada em créditos de liquidação duvidosa de contas a receber de clientes em um valor equivalente a Perdas de Crédito Esperadas (PCE). As perdas de crédito esperadas sobre as contas a receber de clientes são estimadas usando uma matriz de provisão com base na experiência de inadimplência passada do devedor e em uma análise da posição financeira atual do devedor, ajustadas com base em fatores específicos aos devedores, condições econômicas gerais do setor no qual os devedores operam e uma avaliação do curso atual e projetado das condições na data de relatório.

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, não há contas a receber dado em garantia pela Companhia e suas controladas.

Notas Explicativas

b) Composição de saldos por idade de vencimento

	31/12/2021	31/12/2020
A vencer	**1.720.924**	**1.242.135**
Contas a receber - vencidos		
De 01 a 30 dias	24.717	49.364
De 31 a 60 dias	38.626	6.964
De 61 a 90 dias	13.900	4.789
De 91 a 180 dias	18.097	2.206
De 181 a 360 dias	7.699	6.440
Acima de 360 dias	40.986	33.908
Total	**1.864.949**	**1.345.806**

7. Estoques

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Mercadorias para revenda	3.397.663	2.491.444
Provisão para obsolescência e quebras **(a)**	(2.943)	(1.858)
Bonificação em estoques **(b)**	(5.647)	(1.781)
Adiantamento a fornecedores	109.557	129.728
Total	**3.498.630**	**2.617.533**

Movimentação da provisão para obsolescência e quebras:

Saldo em 31/12/2020	Movimento	Saldo em 31/12/2021
(1.858)	(1.085)	**(2.943)**

Saldo em 31/12/2019	Movimento	Saldo em 31/12/2020
(4.671)	2.813	**(1.858)**

(a) A natureza das operações do comércio atacadista implica em grande movimentação interna de mercadorias. Nestas movimentações ocorrem perdas inerentes ao processo, como perdas no transporte, perdas no manuseio incorreto, perdas na armazenagem, perdas por deterioração ou qualidade, perdas por vencimento do prazo de validade, perdas por acondicionamento, perdas por degustação de mercadorias e perdas por furto de mercadorias em centro de distribuição.
A Companhia e suas controladas monitoram estas ocorrências através de departamento específico e toma as providências cabíveis para diminuição de sua ocorrência; e

(b) A Companhia e suas controladas apropriam ao resultado do exercício as bonificações recebidas de fornecedores na medida em que o estoque que deu origem a bonificação se realiza. As bonificações em estoque recebidas e não realizadas totalizam R$ 5.647 em 31 de dezembro de 2021 (R$1.781 em 31 de dezembro de 2020).

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, não há estoques dados em garantia pela Companhia e suas controladas.

Notas Explicativas

8. Tributos a recuperar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços (ICMS) a compensar	-	-	3.565	-
Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços (ICMS) a recuperar - CIAP **(a)**	-	-	130.959	65.987
Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) a compensar	-	-	7.362	7.111
Imposto de renda sobre aplicação financeira	251	858	1.776	2.619
Contribuição Social sobre Lucro Líquido (CSLL) a compensar	-	-	2.558	2.557
Programa de Integração Social (PIS)	-	-	10.475	15.143
Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (Cofins)	-	-	45.932	68.705
Total	**251**	**858**	**202.627**	**162.122**
Circulante	251	858	67.338	21.882
Não circulante	-	-	135.289	140.240
Total	**251**	**858**	**202.627**	**162.122**

(a) Refere-se substancialmente a créditos decorrente de aquisição de ativos imobilizados. A parcela não circulante é representada basicamente por créditos de impostos, cuja expectativa de realização é de longo prazo.

A Administração tem avaliado periodicamente a evolução desses créditos acumulados de impostos e a provisão para perdas necessária, objetivando o seu aproveitamento. A realização desses impostos é efetuada tendo como base as projeções de crescimento, questões operacionais e geração de débitos para consumo desses créditos pelas companhias do Grupo Mateus.

	Consolidado	
Em	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Em 01 ano	67.338	21.882
De 01 a 02 anos	89.486	113.845
De 02 a 03 anos	24.619	14.187
De 03 a 04 anos	21.184	12.208
Total	**202.627**	**162.122**

Notas Explicativas

9. Imobilizado

	% - Taxa média ponderada de deprec. a.a.	Saldo em 31/12/2020 Consolidado	Adições	Baixas	Transferências	Saldo em 31/12/2021 Consolidado
Custo						
Terrenos	-	**45.616**	146.320	-	-	**191.936**
Edificações	-	**25.489**	20.266	-	-	**45.755**
Máquinas e equipamentos	-	**465.659**	236.089	(916)	7.719	**708.551**
Móveis e utensílios	-	**131.026**	51.309	(23)	2.926	**185.238**
Veículos	-	**29.962**	4.048	-	-	**34.010**
Equipamentos de informática	-	**50.585**	22.271	-	838	**73.694**
Imobilizações em andamento **(a)**	-	**341.039**	642.782	(9.184)	(419.747)	**554.890**
Edificações em imóveis de terceiros **(b)**	-	**810.077**	309.375	-	408.264	**1.527.716**
Total		**1.899.453**	**1.432.460**	**(10.123)**	**-**	**3.321.790**
Depreciação						
Edificações	4	**(10.268)**	(725)	-	-	**(10.993)**
Máquinas e equipamentos	10	**(171.277)**	(59.654)	-	-	**(230.931)**
Móveis e utensílios	10	**(54.199)**	(14.945)	-	-	**(69.144)**
Veículos	20	**(27.033)**	(2.994)	-	-	**(30.027)**
Equipamentos de informática	20	**(26.019)**	(10.484)	-	-	**(36.503)**
Edificações em imóveis de terceiros	10	**(269.210)**	(93.097)	-	-	**(362.307)**
Total		**(558.006)**	**(181.899)**	-	-	**(739.905)**
Saldo		**1.341.447**	**1.250.561**	**(10.123)**	**-**	**2.581.885**

Notas Explicativas

	% - Taxa média ponderada de deprec. a.a.	Saldo em 31/12/2019 Consolidado	Adições	Baixas	Transferências	Saldo em 31/12/2020 Consolidado
Custo						
Terrenos	-	**10.516**	35.975	-	(875)	**45.616**
Edificações	-	**25.300**	189	-	-	**25.489**
Máquinas e equipamentos	-	**326.219**	54.645	(132)	84.929	**465.661**
Móveis e utensílios	-	**97.088**	13.409	(12)	20.541	**131.026**
Veículos	-	**29.765**	117	-	80	**29.962**
Equipamentos de informática	-	**31.133**	9.546	(5)	9.909	**50.583**
Imobilizações em andamento **(a)**	-	**302.444**	187.147	(2.775)	(145.777)	**341.039**
Edificações em imóveis de terceiros **(b)**	-	**438.931**	339.953	-	31.193	**810.077**
Total		**1.261.396**	**640.981**	**(2.924)**	**-**	**1.899.453**
Depreciação						
Edificações	4	**(9.256)**	(1.012)	-	-	**(10.268)**
Máquinas e equipamentos	10	**(132.843)**	(38.434)	-	-	**(171.277)**
Móveis e utensílios	10	**(43.759)**	(10.440)	-	-	**(54.199)**
Veículos	20	**(24.418)**	(2.615)	-	-	**(27.033)**
Equipamentos de informática	20	**(20.382)**	(5.637)	-	-	**(26.019)**
Edificações em imóveis de terceiros	10	**(209.962)**	(59.248)	-	-	**(269.210)**
Total		**(440.620)**	**(117.386)**	**-**	**-**	**(558.006)**
Saldo		**820.776**	**523.595**	**(2.924)**	**-**	**1.341.447**

(a) Referem-se a aquisições em trânsito para construções e aquisições de bens para os centros de distribuição e lojas e adiantamento a fornecedores em conexão com o plano de crescimento esperado da Companhia e suas controladas; e

(b) Referem-se a benfeitorias e expansões nos centros de distribuição e lojas das controladas do grupo.

A depreciação é reconhecida com base na vida útil estimada de cada ativo, sendo esta revisada no encerramento de cada exercício com base em suas análises, a Companhia e suas controladas não identificaram indicadores que pudessem modificar a vida útil ou reduzir o valor de realização de seus ativos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

Notas Explicativas

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia e suas controladas possuíam bens do ativo imobilizado dados em garantia nas operações de empréstimos e financiamentos, nos valores de R$ 117.583 (R$ 222.705 em 31 de dezembro de 2020).

10. Ativos de direito de uso

	%taxa média ponderada de deprec. a.a.	Saldo em 31/12/2020 Consolidado	Adições	Baixas	Encerrados	Correção monetária	Saldo em 31/12/2021 Consolidado
Custo							
Direito de uso de arrendamento	-	**732.927**	559.252	-	(194.359)	27.885	**1.125.705**
Depreciação	8,22	**(135.876)**	(82.325)	-	-	-	**(218.201)**
Total		**597.051**	**476.927**	**-**	**(194.359)**	**27.885**	**907.504**

	%taxa média ponderada de deprec. a.a.	Saldo em 31/12/2019 Consolidado	Adições	Baixas	Encerrados	Correção monetária	Saldo em 31/12/2020 Consolidado
Custo							
Direito de uso de arrendamento	-	**453.048**	287.924	-	(8.045)	-	**732.927**
Depreciação	8,64	**(61.239)**	(74.637)	-	**-**	-	**(135.876)**
Total		**391.809**	**213.287**	**-**	**(8.045)**	**-**	**597.051**

A amortização do direito de uso em arrendamento se dá pelo tempo total de contrato de arrendamento firmado entre a Companhia e o arrendador (parte relacionada vide Nota Explicativa nº 19), pelo prazo de 01 a 20 anos.

A Companhia apresentou às suas taxas de desconto de 9,00% em 31 de dezembro de 2021 e de 8,85% em 31 de dezembro de 2020, com base em consulta a instituições financeiras, média ponderada das captações do exercício.

Notas Explicativas

11. Investimentos

	Controladora	
	31/12/2021	31/12/2020
Participações em companhias controladas		
Indústria de Pães e Massas Mateus Ltda.	142.239	55.020
Armazém Mateus S.A.	4.831.440	2.918.606
Mateus Supermercados S.A.	739.793	680.601
Posterus Supermercados Ltda.	81.322	83.488
Rio Balsas Part. e Empreend. Ltda.	175.566	27.375
Total	**5.970.360**	**3.765.090**

Resumo dos investimentos

	Participação		Patrimônio líquido		Capital social		Lucro líquido		Lucro não realizado	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Participações em companhias controladas										
Indústria de Pães e Massas Mateus Ltda.	99,99%	99,57%	144.229	57.005	87.249	1.164	1.140	14.766	8	16
Armazém Mateus S.A.	98,71%	99,99%	4.900.406	2.977.211	3.311.214	2.151.445	763.425	697.417	-	-
Mateus Supermercados S.A.	99,99%	99,99%	753.576	682.032	720.081	647.135	(1.402)	29.529	13.793	27.983
Posterus Supermercados Ltda.	97,05%	96,85%	84.233	84.750	87.214	81.714	(6.017)	3.467	414	1.427
Rio Balsas Participações e Empreendimentos Ltda.	99,99%	99,99%	175.567	27.376	170.630	22.205	(234)	(434)	-	-

Notas Explicativas

Movimentação

Controladora	Indústria de Pães e Massas Mateus Ltda.	Posterus Supermercados	Rio Balsas	Indústria Blanco Ltda.	Armazém Mateus S.A.	Mateus Supermercados S.A.	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2019	**40.498**	**-**	**-**	**9.816**	**1.790.653**	**47.598**	**1.888.565**
Resultado da equivalência patrimonial	14.506	3.340	(434)	-	697.348	29.526	**744.286**
(- /+) Lucro não realizado nos estoques	16	1.427	-	-	-	27.983	**29.426**
(-) Reversão de investimento	-	-	-	(9.816)	-	-	**(9.816)**
Aporte de capital	-	78.721	27.809	-	430.605	575.494	**1.112.629**
Saldo em 31 de dezembro de 2020	**55.020**	**83.488**	**27.375**	**-**	**2.918.606**	**680.601**	**3.765.090**
Saldo em 31 de dezembro de 2020	**55.020**	**83.488**	**27.375**	**-**	**2.918.606**	**680.601**	**3.765.090**
Resultado da equivalência patrimonial	1.157	(5.825)	(234)	-	753.064	(1.402)	**746.760**
(- /+) Lucro não realizado nos estoques	(8)	(414)	-	-	-	(13.793)	**(14.215)**
Aporte de capital	86.085	5.500	148.425	-	1.159.769	72.946	**1.472.725**
Saldo em 31 de dezembro de 2021	**142.254**	**82.749**	**175.566**	**-**	**4.831.439**	**738.352**	**5.970.360**

Notas Explicativas

12. Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
De produtos	-	-	830.832	785.012
De serviços	-	185	100.843	81.028
De imobilizado	-	-	24.806	46.999
De consumo	-	-	100.104	31.565
Total	**-**	**185**	**1.056.585**	**944.604**

Acordos comerciais

Incluem acordos comerciais e descontos obtidos de fornecedores. Esses montantes são definidos em contratos e incluem valores referentes a descontos por volume de compras, programas de marketing conjunto, reembolsos de fretes e outros programas similares. O recebimento ocorre por meio do abatimento de faturas a pagar aos fornecedores, conforme condições previstas nos acordos de fornecimento, de forma que as liquidações financeiras ocorrem pelo montante líquido.

13. Empréstimos e financiamentos

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Leasing **(a)**	83.284	105.620
Financiamento de máquinas e equipamentos (Finame) **(b)**	34.299	15.698
Empréstimos **(c)**	512.509	-
Total	**630.092**	**121.318**
Circulante	81.740	32.022
Não circulante	548.352	89.296
Total	**630.092**	**121.318**

(a) Os leasings são destinados para aquisição de máquinas e equipamentos, possuem taxa de juros mensais pré-fixadas de 0,9% e anuais pré-fixadas de 11,71% tendo como garantia os próprios bens financiados. O vencimento final é em 11 de fevereiro de 2026; e

(b) Os Financiamentos para Aquisição de Máquinas e Equipamentos (Finame) possuem taxa de juros anuais pré-fixados de 6,00% em média ou taxa pós-fixada média de 1,15% mais Taxa de Longo Prazo TLP, tendo como garantia os próprios bens financiados, além do aval dos sócios.
O vencimento final é em 15 de maio de 2027. Os Financiamentos de Importação (Finimp), possuem taxas anuais pós-fixadas de CDI +2,32%, tendo como garantia o aval dos sócios. O vencimento final é em 06 de outubro de 2022. Em 30 de setembro de 2021 todos os financiamentos do Fundo Constitucional de Financiamentos do Nordeste (FNE) tinham sido liquidados;

(c) Em 1 de outubro de 2021, a Companhia realizou operação de empréstimo com Banco da Amazonia, no montante de R$ 100.000, remuneração equivalente a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de uma sobretaxa de 2,67% ao ano com prazo de pagamento de 5 anos, tendo sua primeira parcela paga em 25/01/2022. Os pagamentos de juros e amortização do principal serão mensais.

Em 29 de outubro de 2021, a Companhia emitiu Cédula do Produtor Rural (CPR) junto ao Banco do Brasil no montante de R$ 162.509, tendo sua remuneração pré-fixada equivalente a 10,8% a.a., com pagamento único no vencimento, em 2024 (nota 27). A Companhia faz uso de operações de swap desta captação, trocando estas obrigações por uma taxa de 95% do CDI.

Notas Explicativas

Em 30 de dezembro de 2021, a Companhia emitiu Cédula do Produtor Rural, no montante de R$ 250.000, com remuneração equivalente à taxa média dos certificados de deposito interbancário (CDI) acrescidos de encargos adicionais de 1,82% a.a. Todas as operações foram realizadas para o plano de expansão (nota 27).

As captações realizadas neste último trimestre não estão condicionadas ao cumprimento de "*covenants*" financeiros e não financeiros.

A movimentação dos saldos circulante e não circulante de empréstimos e financiamentos no exercício findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 é demonstrada a seguir:

		Captação		Amortização		
	31/12/2020	Principal	Atualizações	Principal	Juros	31/12/2021
Leasing	105.620	58	10.413	(22.399)	(10.408)	83.284
Financiamentos	15.698	20.759	(293)	(1.445)	(420)	34.299
Empréstimos	-	512.509	-	-	-	512.509
Total	**121.318**	**533.326**	**10.120**	**(23.844)**	**(10.828)**	**630.092**

		Captação		Amortização		
	31/12/2019	Captação	Atualizações	Principal	Juros	31/12/2020
Leasing	46.391	81.911	8.964	(24.579)	(7.067)	105.620
Financiamento de máquinas e equipamentos (Finame)	55.902	140.794	175.218	(338.698)	(17.518)	15.698
Capital de giro	293.811	467.950	(148.166)	(594.935)	(18.660)	-
Total	**396.104**	690.655	36.016	(958.212)	(43.245)	**121.318**

Os vencimentos dos valores de longo prazo têm a seguinte composição:

	31/12/2021	31/12/2020
2022	-	47.341
2023	84.555	11.559
2024	246.989	18.862
2025	82.597	8.425
A partir de 2026	134.211	3.109
Total	**548.352**	**89.296**

Cláusulas restritivas

De acordo com os contratos de empréstimos e financiamentos, a Companhia e suas controladas obrigam-se a cumprir as seguintes cláusulas restritivas ("*covenants*") sob pena de ter decretado o vencimento antecipado da dívida tais como manutenção de garantias, títulos protestados em nome da Companhia e suas controladas, encerramento de conta depósito no banco, solicitação de recuperação judicial, contratação de seguros obrigatórios, fianças, entre outros. Estas cláusulas são controladas e são atendidas conforme exigências contratuais. A Companhia e suas controladas não têm conhecimento de circunstâncias ou fatos que indiquem situação de desconformidade ou não cumprimento de cláusulas restritivas.

Garantias e fianças

As investidas "Mateus Supermercado S.A." e "Armazém Mateus S.A." são fiadoras/avalistas solidárias e interveniente garantidora dos empréstimos e financiamentos da parte relacionada "Tocantins Participações e Empreendimentos Ltda.".

Notas Explicativas

Os contratos da “Tocantins Participações e Empreendimentos Ltda.” que as empresas supracitadas são fiadoras/avalistas totalizaram R$ 223.454 em 31 de dezembro de 2021 (R$ 248.304 em 31 de dezembro de 2020), conforme seguem abaixo:

Descrição	31/12/2021	31/12/2020
Financiamento CRI - Crédito Imobiliário (Itaú)	43.199	53.750
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI 212 (XP investimentos)	180.652	194.554
Total	**223.851**	**248.304**

Em 16 de setembro de 2020, as investidas Mateus Supermercado S.A. e Armazém Mateus S.A. firmaram contrato sobre condições gerais para a prestação de garantia com a empresa Tocantins Participações e Empreendimentos Ltda., onde regularam os termos e condições para a prestação de Garantias por ambas as partes, de forma a garantir o cumprimento de todas e quaisquer obrigações, principais ou acessórias (inclusive todos os ônus, juros, multas, taxas, tributos, encargos e demais despesas) assumidas pelas partes perante a credores (“Obrigações Garantidas”).

Ficou acordado que as partes se comprometem periodicamente a apurar o saldo devedor total das Obrigações Garantidas por cada Parte e sobre esta diferença apurada será devida uma remuneração à taxa de 1% (um por cento) ao ano, como contraprestação às obrigações garantidas.

Em 31 de dezembro de 2021, o saldo devedor total das obrigações garantidas era no montante de R$12 (R$ 37 em 31 de dezembro de 2020).

A remuneração deverá ser revista anualmente e ajustada, conforme necessário, para refletir as taxas usualmente praticadas pelo mercado para esse tipo de operação. O pagamento da remuneração será devido enquanto as Obrigações Garantidas não forem integralmente quitadas e/ou enquanto a Parte Garantidora permanecer na qualidade de garantidora das respectivas Obrigações Garantidas.

14. Debêntures

	Consolidado				
	31/12/2020	Captação	Juros	Amortização	31/12/2021
Série única **(a)**	231.490	-	12.865	(18.189)	226.167
1ª Série **(b)**	46.938	-	1.936	(16.374)	32.499
2ª Série **(b)**	20.585	-	365	(18.450)	2.500
1ª Série **(c)**	144.220	-	10.882	(21.769)	133.333
2ª Série **(c)**	27.944	-	1.975	(12.141)	17.778
Total	**471.177**	**-**	**28.023**	**(86.923)**	**412.277**
Circulante	29.146	-	-	-	91.092
Não circulante	442.031	-	-	-	321.185
Total	**471.177**	**-**	**-**	**-**	**412.277**

Notas Explicativas

	Consolidado				
	31/12/2019	Captação	Juros	Amortização	31/12/2020
Série única **(a)**	231.490	-	-	-	231.490
1ª Série **(b)**	57.405	-	2.825	(13.292)	46.938
2ª Série **(b)**	30.845	-	987	(11.247)	20.585
1ª Série **(c)**	147.496	-	8.108	(11.384)	144.220
2ª Série **(c)**	36.873	-	1.505	(10.434)	27.944
Total	**504.109**	**-**	**13.425**	**(46.357)**	**471.177**
Circulante	30.503	-	-	-	29.146
Não circulante	473.606	-	-	-	442.031
Total	**504.109**	**-**	**-**	**-**	**471.177**

(a) Em 12 de novembro de 2019, o Mateus Supermercados emitiu a série única de debêntures simples, nominativas escriturais, não conversíveis em ações e nem permutáveis em ações de outras sociedades ou por outros valores mobiliários de qualquer natureza, no montante total de R$230.000 e R$1.000 por debênture, com vencimento em 12 de novembro de 2026 e remuneradas pela variação da taxa de 100% DI, acrescida de 2,00% a.a. As debêntures estão dispensadas de registro de distribuição na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), de que trata o Artigo 19, "*caput*", da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, e alterações posteriores, nos termos do Artigo 6º da Instrução CVM nº 476/ 2009, por se tratar de oferta pública com esforços restritos de distribuição;

(b) Em 10 de janeiro de 2017, o Armazém Mateus emitiu em duas séries, debêntures simples, nominativas escriturais, não conversíveis em ações sendo elas, 1ª Série no montante de R$60.000, e 2ª Série no montante de R$40.000 e R$1 por debênture com vencimentos em 10 de janeiro de 2025 e 10 de janeiro de 2022 respectivamente. As debêntures da 1ª Série serão remuneradas pela variação da taxa de 100% DI, acrescida de 3,30% a.a. As debêntures da 2ª Série serão remuneradas pela variação da taxa de 100% DI, acrescida de 3,10% a.a. Ambas estão dispensadas de registro de distribuição na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), de que trata o Artigo 19, "*caput*", da Lei
nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, e alterações posteriores, nos termos do Artigo 6º da Instrução CVM nº 476/2009, por se tratar de oferta pública com esforços restritos de distribuição; e

(c) Em 14 de novembro de 2018, o Armazém Mateus emitiu em duas séries, debêntures simples, nominativas escriturais, não conversíveis em ações sendo elas, 1ª Série no montante de R$160.000, e 2ª Série no montante de R$40.000 e R$1 por debênture, com vencimentos em 14 de novembro de 2026 e 14 de novembro de 2023 respectivamente. As debêntures da 1ª Série serão remuneradas pela variação da taxa de 100% DI, acrescida de 2,35% a.a. As debêntures da 2ª Série serão remuneradas pela variação da taxa de 100% DI, acrescida de 2,18% a.a. Ambas estão dispensadas de registro de distribuição na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), de que trata o Artigo 19, "*caput*", da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, e alterações posteriores, nos termos do Artigo 6º da Instrução CVM nº 476/2009, por se tratar de oferta pública com esforços restritos de distribuição.

Seguem as características gerais das debêntures das controladas:

Séries	Qtd. em circulação	Remuneração	Pagamento dos juros
Série única	230.000	100% DI + 2,00%	Trimestral até novembro de 2021 e mensal até o vencimento
1ª Série	60.000	100% DI + 3,30%	Trimestral até janeiro de 2019 e trimestral até o vencimento
2ª Série	40.000	100% DI + 3,10%	Trimestral até janeiro de 2018 e trimestral até o vencimento
1ª Série	160.000	100% DI + 2,35%	Trimestral até agosto de 2020 e mensal até o vencimento
2ª Série	40.000	100% DI + 2,18%	Trimestral até maio de 2019 e mensal até o vencimento

Notas Explicativas

Garantias da primeira e segunda emissão

Contrato de cessão fiduciária, celebrado entre o Armazém Mateus, o agente fiduciário e o Banco Bradesco S.A., na qualidade de banco mandatário, em observância ao disposto no artigo 66-B, da Lei nº 4.728/65, com a nova redação dada pelo artigo 55 da Lei nº 10.931/04.

Cláusulas restritivas

De acordo com o contrato de financiamento, as controladas Armazém Mateus e Mateus Supermercados obrigam-se a cumprir as seguintes cláusulas restritivas ("*covenants*") sob pena de ter decretado o vencimento antecipado da dívida:

a) Apuração anual, dentro do exercício de amortização da dívida, da dívida líquida pelo "*Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization* - EBITDA", a qual deve obedecer ao limite de 2 a 2,5% vezes; e

b) Outras condições contratuais tais como aplicação do recurso no centro de distribuição e abastecimento do mesmo com estoques, entre outros.

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, as controladas cumpriram com os referidos "*covenants*", quando aplicáveis.

Vencimento das parcelas de longo prazo

Em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, as parcelas de longo prazo possuíam os seguintes vencimentos:

	Consolidado	
	31/12/2021	**31/12/2020**
2022	-	126.771
2023	90.815	90.815
2024	82.667	82.667
2025	75.167	75.167
A partir de 2026	72.536	66.611
Total	**321.185**	**442.031**

15. Obrigações trabalhistas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	**31/12/2020**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
Salários a pagar	301	396	66.618	52.434
Provisão de férias	67	67	119.200	94.200
Provisão 13º Salário	-	-	-	-
Rescisões a pagar	-	-	440	385
Contribuição sindical	-	-	90	79
Instituto Nacional do Seguro Social (INSS) a recolher	93	-	25.182	21.003
Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF)	102	-	5.041	3.948
Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS)	18	-	8.109	6.753
Total	**581**	**463**	**224.680**	**178.802**

Notas Explicativas

16. Obrigações tributárias

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços (ICMS)	-	-	80.034	68.492
PIS e Cofins retido na fonte	8	181	556	847
PIS e Cofins a recolher	204	-	449	14.740
Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ)	-	58	8.419	3.808
Contribuição social sobre Lucro Líquido (CSLL)	3.289	-	6.354	1.376
Imposto Sobre Serviços (ISS)	-	-	346	709
Outros	4	-	2.458	6.420
Total	**3.505**	**239**	**98.616**	**96.392**

Notas Explicativas

17. Passivo de arrendamento

A amortização do passivo de arrendamento se dá pelo tempo total de contrato de arrendamento firmado entre a Companhia e o arrendador, pelo prazo médio de 15 anos.

A movimentação do arrendamento a pagar, foi a seguinte:

	% Taxa média ponderada de amort. a.a.	Saldo em 31/12/2020 Consolidado	Adições	Baixas	Encerrado	Correção monetária	Saldo em 31/12/2021 Consolidado
Custo							
Passivo de arrendamento	-	**1.099.406**	915.790	(130.732)	(286.773)	71.145	**1.668.836**
(-) Juros a apropriar	9,00	**(508.934)**	(356.538)	57.476	93.057	(2.224)	**(717.163)**
Total		**590.472**	**559.252**	**(73.256)**	**(193.716)**	**68.921**	**951.673**
Circulante		**67.184**	-	-	-	-	**61.137**
Não Circulante		**523.288**	-	-	-	-	**890.536**
Total		**590.472**	**-**	**-**	**-**	**-**	**951.673**

	% Taxa média ponderada de amort. a.a.	Saldo em 31/12/2019 Consolidado	Adições	Baixas	Encerrado	Correção monetária	Saldo em 30/12/2020 Consolidado
Custo							
Passivo de arrendamento	-	**658.240**	561.672	(112.461)	(8.045)	-	**1.099.406**
(-) Juros a apropriar	8,85	**(267.990)**	(273.748)	32.804		-	**(508.934)**
Total		**390.250**	**287.924**	**(79.657)**	**(8.045)**	**-**	**590.472**
Circulante		**64.392**	-	-	-	-	**67.184**
Não Circulante		**325.858**	-	-	-	-	**523.288**
Total		**390.250**	**-**	**-**	**-**	**-**	**590.472**

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia apresentou saldo de passivo de arrendamento no total de R$ 951.673 (R$ 590.472 em 31 de dezembro de 2020), sendo este junto a empresa Tocantins Participações saldo no montante de R$ 116.831 (R$ 23.151 em 31 de dezembro de 2020).

Notas Explicativas

Os montantes classificados no passivo não circulante têm a seguinte composição, por ano de vencimento:

Ano de vencimento	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
2022	-	95.907
2023	150.195	84.188
2024	367.144	114.794
2025	517.339	328.425
2026 em diante	450.586	140.918
Juros embutidos	(594.728)	(240.944)
Total	**890.536**	**523.288**

O indicativo do direito potencial de PIS e Cofins a recuperar, não mensurados nos fluxos de caixa dos arrendamentos, estão demonstrados a seguir:

Fluxo de caixa	Nominal Consolidado	Ajustado valor presente Consolidado
Contraprestação do arrendamento	1.668.118	951.673
PIS/Cofins potencial (9,25%)	154.301	88.030

Os efeitos inflacionários no período de comparação com o fluxo real, utilizando a taxa do IGPM estimado pela FGV para o ano de 2021 de 31,10% representam os seguintes montantes:

Ativos de direito de uso Fluxo real	Consolidado 31/12/2021
Direito de uso	1.125.705
Depreciação	(218.201)
Total	**907.504**

Passivos de arrendamento Fluxo real	Consolidado 31/12/2021
Passivo de arrendamento	1.668.836
Despesa financeira	(717.163)
Total	**951.673**

Ativos de direito de uso Fluxo inflacionado	Consolidado 31/12/2021
Direito de uso	1.475.799
Depreciação	(286.061)
Total	**1.189.738**

Notas Explicativas

Passivos de arrendamento Fluxo inflacionado	Consolidado 31/12/2021
Passivo de arrendamento	2.187.844
Despesa financeira	(940.201)
Total	**1.247.643**

Os ativos para os quais não foram aplicados os requisitos dos itens 22 a 49 do CPC 06 (R2) – Arrendamento, sendo arrendamentos de curto prazo ou arrendamentos de baixo valor, geraram impacto no resultado conforme a seguir:

	Consolidado	
	01/01/2021 a 31/12/2021	01/01/2020 a 31/12/2020
Aluguel de imóveis	(99.164)	(77.487)
Total	**(99.164)**	**(77.487)**

18. Tributos parcelados

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Parcelamento de ICMS **(a)**	22.066	2.693
Parcelamento Refis	-	1.591
Parcelamento tributos federais **(b)**	40.470	25.030
Parcelamento IRPJ	-	431
Total	**62.536**	**29.745**
Circulante	30.002	6.392
Não circulante	32.534	23.353
Total	**60.536**	**29.745**

	31/12/2021			31/12/2020		
	Valor do principal	Multas e juros	Total	Valor do principal	Multas e juros	Total
Circulante						
Parcelamento de ICMS **(a)**	15.961	5.252	**21.213**	917	206	**1.123**
Parcelamento Refis	-	-	**-**	418	82	**500**
Parcelamento tributos federais **(b)**	8.360	429	**8.789**	2.953	1.501	**4.454**
Parcelamento IRPJ	-	-	**-**	244	71	**315**
Total circulante	**24.321**	**5.681**	**30.002**	**4.532**	**1.860**	**6.392**
Não circulante						
Parcelamento de ICMS **(a)**	642	211	**853**	929	641	**1.570**
Parcelamento Refis	-	-	**-**	862	229	**1.091**
Parcelamento tributos federais **(b)**	30.370	1.311	**31.681**	13.429	7.147	**20.576**
Parcelamento IRPJ	-	-	**-**	86	30	**116**
Total não circulante	**31.012**	**1.522**	**32.534**	**15.306**	**8.047**	**23.353**

Notas Explicativas

(a) Em 2019, foram realizados parcelamentos de ICMS em 36, 48 e 60 parcelas, cujo vencimento estão para 2022, 2023 e 2024 respectivamente. No ano de 2018, foram realizados parcelamentos de ICMS, cujo vencimento final é em agosto de 2022, com 48 parcelas. Em dezembro de 2021 foram realizados parcelamentos de ICMS em 10 parcelas cujo vencimento está para setembro de 2022.

(b) No ano de 2017, foi realizado um parcelamento de tributos federais, cujo vencimento final é em abril de 2027, com 120 parcelas. Em 2020, em decorrência da Covid 19, foram realizados parcelamentos Federais de PIS, Cofins e INSS, ambos com 60 parcelas no qual seus vencimentos estão previstos para final de setembro de 2025. Parcelamento de ICMS com 24, 45, 60 parcelas cujo vencimento está previsto para final de fevereiro de 2025.

Não há garantias ou arrolamento de bens relacionados aos parcelamentos de tributos da Companhia e suas controladas.

Os vencimentos dos valores de longo prazo têm a seguinte composição:

	Consolidado	
	31/12/2021	**31/12/2020**
2022	-	8.988
2023	9.412	2.188
2024	9.000	1.806
2025	8.571	2.197
A partir de 2026	5.551	8.174
Total	**32.534**	**23.353**

Notas Explicativas

19. Partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Ativo não circulante				
Tocantins Participações e Empreendimentos Ltda. **(a)**	-	-	562	136
Mateus Eletrônica Ltda. **(b)**	-	-	4	3
Conveniere Supermercados Ltda. **(c)**	-	-	342	12.075
Invicta Produtos Farmacêuticos Ltda. **(d)**	-	-	2.145	2.260
Braslub Distribuidora Ltda. **(e)**		-	4.219	7.692
Mateus Supermercados S.A. **(f)**	2.000,	-	-	-
MJR Participações **(g)**	-	-	6	-
Rodrigues e Noleto **(h)**	-	-	39	-
Centro de Inovações Incoworking Ltda. **(j)**	-	-	4	-
Total	**2.000**	**-**	**7.321**	**22.166**
Passivo não circulante				
Mateus Locações e Empreendimentos Ltda.	-	-	-	1.578
Indústrias Blanco Ltda **(i)**	-	-	10.392	11.999
Invicta Produtos Farmacêuticos Ltda.	-	-	2.104	4.700
Tocantins Participações e Empreendimentos Ltda.	350	350	7.621	16.388
Mateus Eletrônica	-	-	2	-
Rodrigues e Noleto	-	-	155	-
Braslub Distribuidora Ltda.	-	-	5	-
Total	**350**	**350**	**20.279**	**34.665**
Passivos de arrendamentos				
Tocantins Participações e Empreendimentos Ltda.	-	-	170.342	23.151
Despesas financeiras de arrendamento				
Tocantins Participações e Empreendimentos Ltda.	-	-	53.511	8.735

(a) Tocantins Participações e Empreendimentos Ltda.

O saldo refere-se a títulos a receber pelo Armazém Mateus S.A. sem incidência de juros. O vencimento do referido saldo está previsto contratualmente para o ano de 2022. O saldo de R$ 7.621 no passivo é referente ao aluguel dos imóveis locados pela Tocantins Part. e Empreendimentos Ltda. ao Mateus Supermercados S.A. para realização de suas atividades operacionais por meio de contrato de locação. O vencimento do referido saldo está previsto para 2022. Não há incidência de juros. O valor registrado como passivo de arrendamento também é um saldo a ser pago à Tocantins.

(b) Mateus Eletrônica Ltda.

Contrato para prestação de serviços de manutenção de produtos eletrônicos e manutenção de balanças, celebrado entre Armazém Mateus e Mateus Eletrônica Ltda. Os serviços são pagos mensalmente, conforme utilização em cada mês e detalhado em nota fiscal emitida.

(c) Conveniere Supermercados Ltda.

O saldo refere-se a títulos a receber do Armazém por vendas efetuadas à Conveniere Supermercados sem incidência de juros. O vencimento do referido saldo está previsto contratualmente para o ano de 2022.

Notas Explicativas

(d) Invicta Produtos Farmacêuticos Ltda.

Operações de compra e venda de produtos entre o Armazém Mateus S.A, como comprador, e a Invicta Produtos Farmacêuticos Ltda., empresa especializada em produtos farmacêuticos, como vendedora. O valor descrito de R$ 2.146 está relacionado a diversas ordens de compra ao longo do exercício. As operações não são formalizadas individualmente via contrato, mas, conforme demanda de solicitação de produtos, o Armazém faz a solicitação de compra junto a Invicta e essa, por sua vez, fatura para o Armazém com base nos preços de mercado. O saldo composto por R$ 2.105 com o Armazém Mateus S.A no passivo, onde o mesmo é abastecido especialmente nos produtos de fraldas. O vencimento do referido saldo está previsto para o ano de 2022

(e) Braslub Distribuidora Ltda.

O saldo refere-se a títulos a receber do Armazém Mateus por vendas efetuadas de lubrificantes à Braslub Distribuidora sem incidência de juros. O vencimento do referido saldo está previsto para o ano de 2022.

(f) Mateus Supermercados S.A.

O saldo refere-se a títulos a pagar para o Grupo Mateus por licenças de Software. O vencimento do referido saldo está previsto para o ano de 2022.

(g) MJR Participações

O saldo correspondente refere-se ao material de consumo utilizado na construção da empresa.

(h) Rodrigues e Noleto

O saldo refere-se ao aluguel dos imóveis locados pela Rodrigues e Noleto junto ao Mateus Supermercados S.A. para realização de suas atividades operacionais por meio de contrato de locação. Não havendo incidência de juros.

(i) Indústria Blanco Ltda.

Corresponde a operações comerciais praticadas entre o Armazém Mateus S.A., Mateus Supermercados S.A. na qualidade de compradores, e a Industria Blanco Ltda., empresa especializada no empacotamento de açúcar, na qualidade de vendedora. As operações não são formalizadas individualmente via contrato, mas conforme demanda de solicitação de produtos, o Armazém e Supermercados fazem a solicitação de compra junto à Indústrias Blanco e essa, por sua vez, fatura para o Armazém e Supermercados com base nos preços de mercado. O vencimento do referido saldo está previsto para o ano de 2022.

(j) Centro de Inovações Incoworking

O saldo refere-se a títulos a receber do Armazém Mateus por locação de espaço coworking.

Remuneração do pessoal-chave da Administração da Companhia e suas controladas

O Conselho de Administração foi constituído em 14 de agosto de 2020, responsável por estabelecer as políticas gerais de negócios, estratégia de longo prazo e monitorar a diretoria executiva, entre outras responsabilidades. Atualmente, consiste em cinco membros eleitos para mandatos de dois anos em na Assembleia Geral de Acionistas e a reeleição é permitida.

A remuneração do pessoal-chave da Administração foi conforme demonstrada na tabela a seguir:

	31/12/2021	31/12/2020
Remunerações de curto prazo a diretores e administradores	7.958	1.441
Total	**7.958**	**1.441**

Notas Explicativas

20. Provisão para riscos

A Companhia e suas controladas são parte em ações judiciais e processos administrativos perante tribunais e órgãos governamentais, decorrentes do curso normal das operações, envolvendo questões trabalhistas, cíveis e tributárias. A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, análise das demandas judiciais pendentes e, quanto às ações tributárias, com base na experiência anterior referente às quantias reivindicadas, constituiu, em 31 de dezembro de 2021 e 2020, provisão para as causas com expectativa de perda considerada provável.

a) A provisão para riscos, classificados como perda provável, está apresentada a seguir:

	Consolidado	
	31/12/2021	**31/12/2020**
Trabalhistas, cíveis e tributários	15.187	**17.208**
Total	**15.187**	**17.208**

A seguir a movimentação das provisões:

	Trabalhistas	**Tributarias**	**Cíveis**	**Total**
Saldos em 31 de dezembro de 2019	**11.404**	**2.443**	**1.241**	**15.088**
Movimento	1.308	(2.141)	2.953	**2.120**
Saldos em 31 de dezembro de 2020	**12.712**	**302**	**4.194**	**17.208**
Movimento	(3.091)	(19)	1.089	**(2.021)**
Saldos em 31 de dezembro de 2021	**9.621**	**283**	**5.283**	**15.187**

A Companhia e suas controladas também figuram como parte em alguns processos judiciais trabalhistas, cíveis e tributários que surgem no curso normal de suas operações, dos quais seus consultores jurídicos estimam as chances de perda como possíveis e remotas.
Em 31 de dezembro de 2021, o valor das causas dos processos com possibilidade de perda possível, portanto não objeto de provisionamento, monta em R$ 64.288 (R$10.269 em 31 de dezembro de 2020).

As companhias do Grupo Mateus têm um certo número de processos administrativos e tributários decorrentes de reclamações e auto de infração decorrentes de auditorias fiscais.
As principais causas de processos da qual as Companhias do Grupo Mateus figuram como uma das partes, estão descritos a seguir:

- **Trabalhistas**

  As companhias do Grupo Mateus são partes em sua maioria de processos relacionados a assuntos trabalhistas originados a partir de procedimentos administrativos iniciados por ex-funcionários, órgãos públicos, terceirizados etc. A maioria dos processos originam-se por conta de reclamações sobre a jornada de trabalho, acidentes de trabalho e demandas relacionadas a comprovações de cumprimento da legislação trabalhista.

- **Cíveis**

  O Grupo Mateus é parte de processos originados por meio de desentendimentos ocorridos no interior das lojas, causando aos clientes danos, seja eles materiais ou morais.

- **Tributários**

  O Grupo Mateus é parte constante de auditorias fiscais e através destas, é notificada através de autos de infração ocasionados por divergências de informações emitidas aos órgãos públicos responsáveis.

Notas Explicativas

Depósitos judiciais – ativos não circulantes

A Companhia e suas controladas mantêm depósitos judiciais vinculados às provisões tributárias, trabalhistas e cíveis, os quais estão assim demonstrados:

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Trabalhistas e cíveis	16.340	14.757
Total	**16.340**	**14.757**

21. Patrimônio líquido

a) Capital social

O capital social da Companhia em 31 de dezembro de 2021 e 2020 do qual teve a sua integralização em 12 de novembro de 2020 é de R$ 4.963.115 e está representado por 2.209.346.079 ações nominativas, no valor variável de até R$ 8,97 cada uma conforme demonstrado no quadro a seguir, sendo deduzido os custos com transação da Oferta Pública de Ações (IPO) de R$ 182.186, apresentando o Patrimônio Líquido da Companhia de R$ 4.780.929.

	31/12/2021		31/12/2020	
	Valor	%	Valor	%
Ilson Mateus Rodrigues	2.069.123	41,69	2.069.123	41,69
Maria Barros Pinheiro	754.889	15,21	1.509.283	30,41
Ilson Mateus Rodrigues Junior	548.424	11,05	171.227	3,45
Denílson Pinheiro Rodrigues	548.424	11,05	171.227	3,45
Outros (acionistas minoritários)	1.042.255	21,00	1.042.255	21,00
Subtotal	**4.963.115**	**100**	**4.963.115**	**100**
Custos com IPO	(182.186)		(182.186)	
Total	**4.780.929**		**4.780.929**	

Quantidade, montante e recursos líquidos

O quadro a seguir indica a quantidade de Ações emitidas/alienadas, o Preço por Ação, o valor total das comissões pagas pela Companhia e Acionistas Vendedores aos Coordenadores da Oferta, bem como os recursos líquidos oriundos da Oferta no ano de 2020.

Ofertante	Quantidade	Montante (1)	Comissão e despesas	Recursos líquidos (2)
Companhia	345.931.999	3.099.286.440	182.186.213	2.917.100.227
Acionistas vendedores	118.020.164	1.062.364.462	61.725.880	1.000.638.581
Total	**463.952.163**	**4.161.650.902**	**243.912.093**	**3.917.738.808**

(1) Com base no Preço por Ação de R$ 8,97; e

(2) Recursos líquidos de comissões e despesas da Oferta. Valores estimados e, portanto, sujeitos a alterações.

Custos com transação de capital

Em 08 de outubro de 2020, a Companhia realizou o registro de Oferta Pública de Ações (IPO) e seus gastos foram contabilizados como despesas do exercício no montante de R$ 42.602.

Notas Explicativas

b) Apuração dos dividendos e destinação do lucro

	31/12/2021	31/12/2020
Lucro líquido do exercício	758.931	725.808
(-) Constituição da reserva legal (5%)	(37.947)	(36.290)
(-) Constituição da reserva de incentivos fiscais	(720.984)	(689.518)
Lucro líquido do exercício após constituição de reservas	-	-
Dividendo mínimo obrigatório (25%)	-	-

- **Exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021**

  No que se refere aos resultados referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021, a Administração da Companhia proporá em Assembleia Geral Ordinária ("AGO"), que, do resultado apurado no exercício, **(i)** 5% (cinco por cento) seja aplicado na constituição de reserva legal, a qual não excederá o limite de 20% do capital social, conforme determinação do art. 193 da Lei nº 6.404/76 e **(ii)** que o saldo do resultado do exercício social seja aplicado para compor a reserva de incentivos fiscais, destinada para melhorias e expansão das atividades econômicas do Grupo Mateus, conforme art. 195-A da Lei nº 6.404/76.

  Em decorrência do descrito acima e caso tais propostas venham a ser aprovadas pelos acionistas da Companhia em AGO, não haverá distribuição de dividendos obrigatórios referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021, o saldo resultante de tais destinações seja destinando os mesmos para melhorias e expansão das atividades econômicas do Grupo Mateus.

  i) 25% para o pagamento de dividendos aos acionistas, ajustados nos termos da Lei nº 6.404/76; e

  ii) O saldo restante deverá ter sua destinação conforme estabelecido pela Assembleia Geral.

c) Adiantamento para futuro aumento de capital e integralização de capital

No encerramento do exercício, a Companhia apresentou saldo de Adiantamento para futuro aumento de capital no valor de R$ 44.217, através da cessão de direitos das ações que o acionista Ilson Mateus detinha na empresa Industria de Paes e Massas Mateus, os quais serão integralizados ao capital social no próximo exercício.

Notas Explicativas

22. Imposto de renda e contribuição social

a) Composição do imposto de renda e contribuição social diferidos

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, a Companhia não apresentou registro de impostos diferidos ativos líquidos, calculados sobre diferenças temporariamente não dedutíveis, a alíquota combinada de 34%. A Companhia optou por realizar a baixa do imposto diferido ativo a que faz jus por não haver perspectivas de lucros tributáveis.

	31/12/2021	31/12/2020
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	48.685	40.348
Provisão para não realização de estoques	1.856	1.858
Provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	15.187	17.208
Total	**65.728**	**59.414**
Imposto de renda e contribuição social sobre diferença fiscal temporária (34%)	22.348	20.201
(-) Provisão para realização	(22.348)	(20.201)
Total de IR e CSSL diferidos contabilizados	**-**	**-**

As controladas da Companhia, Armazém Mateus e Mateus Supermercados, têm gozado de incentivos fiscais em suas operações, cujos incentivos têm sido excluídos da tributação do imposto de renda e da contribuição social nos respectivos exercícios fiscais do reconhecimento destes incentivos. Em linha com a Lei Complementar nº 160, de 07 de agosto de 2017, todos os incentivos e benefícios fiscais passaram a ser considerados como subvenção para investimento, sendo a sua tributação diferida até a distribuição destes valores aos acionistas da Companhia. Para maiores detalhes ver Nota Explicativa nº 26.

Nas controladas Armazém Mateus, e Supermercados Mateus, no exercício de 2013 a 31 de dezembro de 2021 foram gerados por esses incentivos lucros no montante de R$ 3.784.423, caso esses valores fossem distribuídos e, desta forma, a tributação seria devido, o imposto de renda e contribuição social seria de aproximadamente R$ 1.286.704. A Companhia, não tem expectativa de distribuição destes valores e, portanto, nenhum reconhecimento de imposto de renda diferido passivo foi realizado nas demonstrações financeiras.

Na controladora Grupo Mateus em 31 de dezembro de 2021, possui lucro fiscal, base positiva para tributos diretos no montante de R$ 38.378, sobre os quais registrou imposto de renda e contribuição social. Na controlada Armazém Mateus, em 31 de dezembro de 2021, possui lucro fiscal, base positiva para contribuição social no montante de R$ 26.820, sobre os quais registrou imposto de renda e contribuição social.

Em 31 de dezembro de 2021, as controladas do grupo possuem prejuízo fiscal, base negativa para contribuição social no montante de R$ 26.236, sobre os quais não apresentou registro de imposto de renda e contribuição social.

Notas Explicativas

b) Reconciliação da despesa de imposto de renda e contribuição social

Os valores de imposto de renda e contribuição social demonstrados no resultado apresentam a seguinte reconciliação em seus valores à alíquota nominal:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	771.331	725.808	787.550	724.539
Imposto de renda e contribuição social à alíquota de 34%	(262.253)	(246.775)	(267.767)	(246.344)
Diferenças temporárias e permanentes:				
Adições permanentes	(34.414)	(273)	(64.091)	(59.034)
Adições temporárias	-	-	(2.779)	-
Subvenção fiscal	-	-	274.235	253.818
Exclusões Permanentes	284.267	247.048	55.610	47.130
IR e CS Diferidos não constituídos sobre diferenças	-	-	-	2.673
Prejuízos fiscais não constituídos	-	-	(17.466)	(186)
(-) Baixa/ adição de IR e CSLL diferidos	-	-	3.499	3.673
Total de IR e CSLL sobre o lucro	**(12.400)**	**-**	**(18.759)**	**1.730**
Imposto de renda e contribuição social correntes	(12.400)	-	(18.759)	(1.943)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	-	-	3.673
Total da receita com imposto de renda e contribuição social	**(12.400)**	**-**	**(18.759)**	**1.730**

23. Receita líquida de vendas

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Mercadoria de revenda	17.939.878	14.352.810
Serviços prestados	59.162	40.208
(-) Deduções da receita:		
ICMS	(1.368.774)	(1.051.263)
Cofins	(528.527)	(700.683)
PIS	(114.571)	(151.510)
ISS	(2.734)	(1.702)
Devoluções	(107.577)	(90.822)
Total	**15.876.857**	**12.397.038**

Impostos incidentes sobre vendas consistem, principalmente, de ICMS (alíquota de 0% a 30%), contribuições relacionadas ao PIS (alíquota de 0% ou 1,65%) e à Cofins (alíquota de 0% ou 7,6%).

24. Despesas por natureza

Custo das mercadorias vendidas

O custo das mercadorias vendidas compreende o custo das aquisições líquido dos descontos e das Acordos Comerciais recebidos de fornecedores, das variações nos estoques e dos custos de logística. O Acordo Comercial recebido de fornecedores é mensurado com base nos contratos e acordos assinados entre as partes. O custo das vendas inclui o custo das operações de logística administradas ou terceirizadas pela Companhia e por suas controladas, compreendendo os custos de armazenamento, manuseio e frete incorridos até a disponibilização da mercadoria para venda. Os custos de transporte estão incluídos nos custos de aquisição.

Notas Explicativas

Despesas com vendas

As despesas com vendas compreendem todas as despesas das lojas, tais como salários, marketing, ocupação, manutenção, despesas com administradoras de cartão de crédito etc. Os gastos com marketing referem-se às campanhas publicitárias para cada segmento em que o Grupo Mateus atua.
Os principais meios de comunicação utilizados pelo Grupo Mateus são: rádio, televisão, jornais e revistas, tendo seus valores de Acordo Comercial reconhecidos no resultado do exercício no momento de sua realização.

Despesas gerais e administrativas

As despesas gerais e administrativas correspondem às despesas indiretas e ao custo das unidades corporativas, incluindo compras e suprimentos, tecnologia da informação e atividades financeiras.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Custo da revenda	**-**	**-**	**(12.174.415)**	**(9.407.628)**
Despesas com vendas				
Despesas com pessoal	-	-	(1.120.276)	(913.258)
Comissões	-	-	(42.454)	(30.833)
Propaganda e publicidade	-	-	(30.673)	(17.525)
Aluguéis	-	-	(108.024)	(81.379)
Fretes e combustível	-	-	(236.080)	(170.125)
Depreciação	-	-	(179.463)	(107.063)
Depreciação arrendamento	-	-	(74.991)	(65.681)
Água, luz e telefone	-	-	(170.330)	(105.775)
Serviços prestados	-	-	(113.030)	(80.254)
Despesas gerais	-	-	(350.381)	(306.657)
Despesas administrativas				
Despesas com pessoal	(8.081)	(1.620)	(218.626)	(108.841)
Comissões	-	-	(2.744)	(2.157)
Aluguéis	(239)	-	(5.789)	(5.091)
Fretes e combustíveis	-	(1)	(1.442)	(2.060)
Depreciação e amortização	-	-	(1.488)	(1.829)
Depreciação arrendamento	-	-	(4.503)	(5.391)
Água, luz e telefone	-	-	(1.775)	(1.298)
Serviços prestados	(1.890)	(8.503)	(25.614)	(76.573)
Despesas gerais	(1.126)	(893)	(39.325)	(34.833)
Total	**(11.336)**	**(11.017)**	**(14.901.423)**	**(11.524.251)**
Custo dos serviços prestados e mercadorias vendidas	-	-	(12.174.415)	(9.407.628)
Despesas administrativas, gerais e de vendas	(11.336)	(11.017)	(2.727.008)	(2.116.623)
Total	**(11.336)**	**(11.017)**	**(14.901.423)**	**(11.524.251)**

Notas Explicativas 23. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Receitas financeiras				
Juros sobre títulos recebidos	-	-	18.554	23.388
Juros sobre aplicações financeiras	50.525	8.786	52.206	14.435
Descontos financeiros obtidos	288	113	6.134	3.574
Outras receitas financeiras	-	-	64.369	42.080
Total de receitas financeiras	**50.813**	**8.899**	**141.263**	**83.477**
Despesas financeiras				
Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)	(73)	-	(73)	(2)
Juros de empréstimos e financiamentos	-	-	(38.526)	(61.519)
Juros passivos	(10)	(128)	(21.718)	(10.474)
Juros com parcelamento	-	-	(3.066)	(740)
Despesas de financeiras de arrendamento	-	-	(61.707)	(32.803)
Despesas bancárias	(8)		(17.562)	(22.721)
Perda financeira	-	-	(942)	(663)
Variação monetária passiva	-	-	-	(6.815)
Percentual de cartão de crédito	-	-	(115.148)	(87.120)
Descontos concedidos	-	-	(6.686)	(5.765)
Outras despesas financeiras	(600)	-	(600)	-
Multa sobre parcelamento			(3.852)	-
Total de despesas financeiras	**(691)**	**(128)**	**(269.880)**	**(228.623)**
Total do resultado financeiro	**50.122**	**8.771**	**(128.617)**	**(145.146)**

Notas Explicativas

26. Subvenções governamentais

A controlada Armazém Mateus S.A. é beneficiária do Termo de Acordo de Regime Especial – ICMS conforme Decreto nº 19.714/2014 da Sefaz - MA.

O benefício consiste na utilização de crédito presumido da redução da base de cálculo do ICMS, que resulte em 2% do valor integral do imposto devido ao Estado do Maranhão nas operações de venda em operações internas e interestaduais.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a controlada fez jus a R$ 747.133 em subvenções estaduais (R$ 746.529 em 2020).

Uma subvenção governamental deve ser reconhecida como receita ao longo do exercício e confrontada com as despesas que pretende compensar, em base sistemática, desde que atendidas às condições do CPC 07. A subvenção governamental não pode ser creditada diretamente no patrimônio líquido.

O tratamento contábil da subvenção governamental como receita deriva dos seguintes principais argumentos:

a) Uma vez que a subvenção governamental é recebida de uma fonte que não os acionistas e deriva de ato de gestão em benefício da entidade, não deve ser creditada diretamente no patrimônio líquido, mas sim reconhecida como receita nos exercícios apropriados;

b) Subvenção governamental raramente é gratuita. A entidade ganha efetivamente essa receita quando cumpre as regras das subvenções e cumpre determinadas obrigações. A subvenção, dessa forma, deve ser reconhecida como receita na demonstração do resultado nos exercícios ao longo dos quais a entidade reconhece os custos relacionados à subvenção que são objeto de compensação; e

c) Assim como os tributos são despesas reconhecidas na demonstração do resultado, é lógico registrar a subvenção governamental que é, em essência, uma extensão da política fiscal, como receita na demonstração do resultado.

27. Instrumentos financeiros

a) Políticas e categorias dos instrumentos financeiros

A Companhia entende que os instrumentos financeiros, que estão reconhecidos nas demonstrações financeiras pelo seu valor contábil, são substancialmente similares aos que seriam obtidos se fossem negociados no mercado, e a Administração entende que os valores registrados se aproximam de seu valor justo. A seleção dos ativos e passivos apresentados nesta Nota Explicativa ocorreu em razão de sua relevância.

Foi considerado como cenário mais provável de se realizar, na avaliação da Administração, nas datas de vencimento de cada uma das operações, as curvas de mercado (moedas e juros) da B3. Dessa maneira, no cenário provável **(i)** não há impacto sobre o valor justo dos instrumentos financeiros. Para os cenários **(ii)** e **(iii)**, para efeito exclusivo de análise de sensibilidade, considerou-se, conforme determinado nas normas editadas pela CVM, uma deterioração de 25% e 50%, respectivamente, nas variáveis de risco, até um ano dos instrumentos financeiros.
A Companhia divulgou a exposição líquida dos instrumentos financeiros derivativos, os instrumentos financeiros correspondentes e certos instrumentos financeiros na tabela de análise de sensibilidade abaixo, para cada um dos cenários mencionados.

Notas Explicativas

A classificação dos principais instrumentos financeiros da Companhia é apresentada conforme a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Ativos financeiros - custo amortizado				
Caixa e equivalente de caixa	434.954	1.879.545	877.156	2.112.385
Contas a receber	-	-	1.816.264	1.305.458
Partes relacionadas	2.000	-	7.321	22.166
Títulos e valores mobiliários	-	-	3.071	14.965
Total	**436.954**	**1.879.545**	**2.703.812**	**3.454.974**
Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado				
Fornecedores	-	185	1.056.585	944.604
Empréstimos e financiamentos	-	-	630.092	121.318
Debêntures	-	-	412.277	471.177
Partes relacionadas	350	350	20.279	34.665
Total	**350**	**535**	**2.119.233**	**1.571.764**

b) Fatores de risco financeiro

As atividades da Companhia a expõem a riscos financeiros e regulatórios. O programa de gestão de risco global da Companhia considera na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Companhia.

A gestão de risco é realizada pelo setor financeiro da Companhia, segundo as políticas aprovadas pelo Conselho de Administração. O setor financeiro da Companhia identifica, avalia e protege a Companhia contra eventuais riscos financeiros. A Diretoria estabelece princípios para a gestão de risco global, bem como para áreas específicas.

i) Risco de mercado

Esse risco é oriundo da possibilidade de a Companhia incorrer em perdas por causa de flutuações nas taxas de juros que aumentem as despesas financeiras relativas a empréstimos e financiamentos captados no mercado.

ii) Risco de crédito

O risco surge da possibilidade de a Companhia incorrer em perdas resultantes da escolha dos ativos para compor a carteira de investimentos, na capacidade financeira das contrapartes dos contratos de derivativos e da dificuldade de recebimento na liquidação de vendas e pelo não cumprimento de obrigações pela entrega de bens ou serviços pagos através de adiantamento a fornecedores.

O risco de crédito decorre de caixa e equivalentes de caixa, depósitos em bancos e outras instituições financeiras, bem como de exposições de crédito, incluindo contas a receber em aberto.

iii) Risco de vencimento antecipado de debêntures

Risco proveniente do descumprimento de cláusulas contratuais restritivas, presentes nos contratos de debêntures da Companhia, as quais estão mencionadas na Nota Explicativa nº 14.

Notas Explicativas

iv) Risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade da Companhia não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função de prazos de realização/ liquidação de seus direitos e obrigações. Para administrar a liquidez do caixa, são estabelecidas premissas de desembolsos e recebimentos futuros, sendo monitoradas diariamente pela área de Tesouraria. A tabela abaixo analisa os passivos financeiros da Companhia, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente no balanço patrimonial até a data contratual do vencimento. Os valores divulgados na tabela são os fluxos de caixa não descontados contratados.

	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre três e cinco anos	Acima de cinco anos
Em 31 de dezembro de 2021				
Fornecedores	1.056.585	-	-	-
Empréstimos e financiamentos	81.740	103.809	438.534	6.009
Debêntures	91.092	90.815	230.370	-
Partes relacionadas	-	20.279	-	-
Em 31 de dezembro de 2020				
Fornecedores	944.604	-	-	-
Empréstimos e financiamentos	32.022	58.900	27.287	3.109
Debêntures	29.146	217.586	157.834	66.611
Partes relacionadas	-	34.665	-	-

v) Instrumentos financeiros derivativos

Algumas operações de swap são classificadas como hedge de valor justo, cujo objetivo é proteger das taxas de juros fixas, convertendo a dívida em taxa de juros atreladas ao certificado de depósito interbancário.

Em 31 de dezembro de 2021, o valor de referência dos contratos era R$ 162.509 (não possuía em 31 de dezembro de 2020). Essas operações são usualmente contratadas nos mesmos termos de valores, prazos e taxas e realizadas com instituição financeira do mesmo grupo econômico, observados os limites fixados pela Administração.

	Consolidado			
	Valor de Referência		Valor Justo	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Instrumentos Financeiros – Hedge de valor justo				
Objeto de Hedge (Dívida)	**162.509**	**-**	**162.509**	**-**
Ativo				
Prefixada – 10,8% a.a.	162,509	-	162.509	-
Passivo				
95% CDI	162.509	-	162.509	-

Notas Explicativas

b) Valor justo dos instrumentos financeiros derivativos

Valor justo é o montante pelo qual um ativo poderia ser trocado ou um passivo liquidado entre partes com conhecimento e voluntariamente em uma operação em condições de mercado.

Os valores justos são calculados pela projeção do fluxo de caixa futuro das operações, usando as curvas do CDI e descontando-os ao valor presente, usando taxas de mercado do CDI para swap, que são divulgadas pela B3.

c) Gestão de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade da Companhia para oferecer retorno aos acionistas e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

Para manter ou ajustar a estrutura de capital da Companhia, a Administração pode, ou propõe, nos casos em que os acionistas têm de aprovar, rever a política de pagamento de dividendos, devolver capital aos acionistas ou, ainda, emitir novas ações ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

i) Índice de endividamento

Condizente com outras companhias do setor, a Companhia monitora o capital com base no índice de alavancagem financeira. Esse índice corresponde à dívida líquida expressa como percentual do capital total. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos (incluindo empréstimos de curto e longo prazos, conforme demonstrado no balanço patrimonial), subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras. O capital total é apurado através da soma do patrimônio líquido, conforme demonstrado no balanço patrimonial, com a dívida líquida.

O índice de endividamento no final do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020 é o seguinte:

	31/12/2021	31/12/2020
Dívida	1.042.369	592.495
Caixa e equivalentes de caixa	(877.255)	(2.112.385)
Títulos e valores mobiliários	(3.071)	(14.965)
Dívida líquida	162.043	(1.534.855)
Patrimônio líquido	6.476.581	5.707.540
Índice de endividamento líquido	0,03	(0,27)

d) Risco de taxa de juros

i) Análise de sensibilidade para exposição de taxa de juros

Risco de taxas de juros é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nas taxas de juros de mercado. A Companhia possui exposição a taxas de juros em suas aplicações financeiras equivalentes de caixa e nos títulos e valores mobiliários, vinculados ao CDI e empréstimos e financiamentos vinculados a TJLP. Foram realizadas análises de sensibilidade em relação a possíveis variações nesta taxa de juros.

Na data de encerramento do exercício findo, a Administração estimou cenários de variação na CDI e TJLP. Para o cenário atual, foram utilizadas as taxas vigentes na data de encerramento do exercício findo e para provável foram utilizadas taxas de acordo com as expectativas de mercado.

Notas Explicativas

As taxas foram estressadas com aumento e redução em 25% e 50%, servindo de parâmetro para os testes de sensibilidade dos cenários adversos, conforme demonstrado a seguir.

Simulação com expectativa do CDI e TJLP projetados, conforme abaixo:

	Cenário atual	Cenário I (-50%)	Cenário II (-25%)	Cenário provável	Cenário III (+25%)	Cenário IV (+50%)
Saldo de aplicações financeiras (equivalentes de caixa)	**877.156**	**882.769**	**885.576**	**888.383**	**891.190**	**893.997**
Taxa média (% do CDI)	-	100%	100%	100%	100%	100%
CDI projetado	-	0,64%	0,96%	1,28%	1,60%	1,92%
Saldo de aplicações financeiras	**3.071**	**3.090**	**3.100**	**3.110**	**3.120**	**3.130**
Taxa média (% do CDI)	-	100%	100%	100%	100%	100%
CDI projetado	-	0,64%	0,96%	1,28%	1,60%	1,92%
Saldo de financiamentos para investimento em máquinas e equipamentos - Finame (BNDES)	**34.299**	**37.589**	**38.007**	**38.425**	**38.844**	**39.262**
Juros sobre financiamento (TJLP + 7,15%)	-	9,59%	10,81%	12,03%	13,25%	14,47%
TJLP projetada	-	2,44%	3,66%	4,88%	6,10%	7,32%
Saldo de empréstimos para capital de giro	**512.509**	**560.736**	**566.989**	**573.242**	**579.494**	**585.747**
Juros sobre financiamento (TJLP + 6,97%)	-	3,34%	4,56%	5,78%	7,00%	8,22%
TJLP projetada	-	2,44%	3,66%	4,88%	6,10%	7,32%
Saldo de "*leasing*"	**83.284**	**86.065**	**87.081**	**88.097**	**89.114**	**90.130**
Juros sobre "*leasing*" (TJLP + 0,9%)	-	3,34%	4,56%	5,78%	7,00%	8,22%
TJLP projetada	-	2,44%	3,66%	4,88%	6,10%	7,32%
Saldo de debêntures	**412.277**	**433.015**	**438.045**	**443.074**	**448.104**	**453.134**
Juros sobre debêntures (TJLP + 2,59%)	-	5,03%	6,25%	7,47%	8,69%	9,91%
TJLP projetada	-	2,44%	3,66%	4,88%	6,10%	7,32%

ii) Hierarquia do valor justo dos instrumentos financeiros

Os níveis de hierarquia de valor justo de 1 a 3 se baseiam no grau com base no qual o valor justo é observável:

- As mensurações do valor justo do Nível 1 são aquelas resultantes dos preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos;
- As mensurações do valor justo do Nível 2 são aquelas resultantes de outras informações que não sejam os preços cotados incluídos no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, seja direta (por exemplo, como preços) ou indiretamente (por exemplo, resultante dos preços); e
- As mensurações do valor justo do Nível 3 são aquelas resultantes de técnicas de avaliação que incluem informações do ativo ou passivo que não se baseiam em dados observáveis de mercado (informações não observáveis).

Notas Explicativas

Os valores contábeis dos instrumentos financeiros referentes aos ativos e passivos da Companhia equivalem, em 31 de dezembro de 2021, aproximadamente, aos seus valores de mercado e estão devidamente apresentados. Os efeitos de ganhos e perdas são reconhecidos no resultado à medida que são auferidos e incorridos. Os instrumentos financeiros apresentados nessa demonstração financeira foram classificados como nível 3 na hierarquia de valor justo.

28. Resultado por ação

a) Política contábil

A Companhia apresenta dois métodos de cálculo do resultado por ação: **(i)** lucro (prejuízo) básico; e **(ii)** lucro (prejuízo) diluído. O lucro (prejuízo) básico por ação é calculado com base no número médio ponderado de ações em circulação durante o exercício, exceto as ações emitidas para pagamento de dividendos e ações em tesouraria.

O lucro (prejuízo) diluído leva em consideração o número médio ponderado de ações em circulação durante o exercício, a participação de seus acionistas em exercícios futuros, tais como as opções de ações que, se exercidas pelos seus detentores, aumentarão o número de ações ordinárias e/ou preferenciais da Companhia, diminuindo o lucro por cada ação.

b) Quadro de resultado por ação

O quadro a seguir apresenta a determinação do lucro (prejuízo) líquido disponível aos detentores de ações e a média ponderada das ações em circulação utilizada para calcular o lucro (prejuízo) básico e diluído por ação excluindo as ações compradas pela Companhia e mantidas como ações em tesouraria em cada exercício apresentado.

Para o cálculo do resultado por ação, foi considerado a atual composição de ações ordinárias para o exercício comparativo, conforme requerido pelo CPC 41 – Resultado por Ação, mantendo o denominador básico e diluído em bases comparativas.

	31/12/2021	31/12/2020
Lucro líquido atribuível aos acionistas da Companhia	758.931	725.808
Quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação	4.780.929	4.780.929
Lucro líquido básico por ação - R$	0,16	0,15

29. Transações que não afetaram caixa

	31/12/2021	31/12/2020
Adições de contratos de arrendamento	559.252	287.924
Contratos encerrados	(193.716)	(8.045)

30. Autorização para emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

O Conselho de Administração da Companhia autorizou a emissão das presentes demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 09 de março de 2022.

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadaAos Acionistas e Administradores do Grupo Mateus S.A. São Luís – MAOpinião Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas do Grupo Mateus S.A. (“Companhia”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021, e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, do Grupo Mateus S.A. em 31 de dezembro de 2021, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB).Base para opiniãoNossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.Principais assuntos de auditoriaPrincipais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.Adoção dos pronunciamentos contábeis CPC 06 (R2) e IFRS 16 – Operações de Arrendamento Mercantil (Notas Explicativas nos 10 e 17)Motivo pelo qual o assunto foi considerado um principal assunto de auditoriaConforme divulgado nas Notas Explicativas nos 10 e 17 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021, em 1o de janeiro de 2019 a Companhia adotou o novo pronunciamento contábil NBC TG 06 (R2) - Arrendamentos, equivalente ao IFRS 16 – Leases emitido pelo International Accounting Standards Board (IASB), com base na abordagem retrospectiva modificada, considerando o direito de uso igual ao passivo de arrendamento na data de adoção inicial, não havendo reapresentação de informação comparativa.A adoção do IFRS16/NBC TG 06 (R2) resultou em impactos significativos quando da sua adoção e foi novamente, considerada uma área de risco para a nossa auditoria do exercício corrente, pois envolveu julgamento significativo por parte da administração da Companhia na determinação da taxa incremental de juros e dos prazos dos contratos de arrendamento, que são estimativas críticas na mensuração utilizadas para calcular o ativo por direito de uso e o passivo de arrendamento. Mudanças nestas estimativas podem ter impactos significativos nos valores reconhecidos pela Companhia em suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.Devido ao julgamento envolvido na definição do prazo de arrendamento e a complexidade envolvida na determinação das premissas utilizadas para definição das taxas de desconto para cálculo do passivo de arrendamento e a relevância dos impactos que uma mudança dessa taxa poderia ter na mensuração do passivo de arrendamento e do direito de uso de um ativo (assim como a relevância das divulgações dos efeitos da adoção inicial da NBC TG 06 (R2)/IFRS 16), esse assunto foi considerado como significativo para a nossa auditoria. Como o assunto foi conduzido em nossa auditoriaNossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a:• Avaliação das práticas contábeis da Companhia para determinar os prazos dos arrendamentos; • Verificação da taxa incremental de juros (conforme informações recebidas de instituições financeiras); • Seleção de amostra de contratos de arrendamento para avaliação da exatidão matemática dos valores do ativo por direito de uso e do passivo de arrendamento calculados pela Companhia com base nos dados contratuais;• Teste da integridade e precisão dos dados utilizados nos cálculos efetuados pela administração da Companhia.Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos anteriormente mencionados, consideramos que os critérios utilizados para registro dos ativos de direito de uso e dos passivos correspondentes de arrendamento assim como as respectivas divulgações, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.Provisões para riscos (Nota Explicativa no 20)Motivo pelo qual o assunto foi considerado um principal assunto de auditoriaA Companhia é parte em processos judiciais e administrativos de natureza cível, tributária e trabalhista, para os quais a administração estima os valores envolvidos, faz divulgações e registra provisão em suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas nos casos em que considera que haverá perda provável. Essa área permanece como foco de nossa auditoria no exercício corrente devido à relevância, complexidade, aspectos subjetivos e julgamentos críticos exercidos pela administração na determinação da possibilidade de perda atribuída a cada processo, na mensuração e definição de reconhecimento e/ou divulgação de uma provisão. Mudanças nos prognósticos e/ou julgamentos podem trazer impactos relevantes nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.Como o assunto foi conduzido em nossa auditoriaNossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:• A atualização do entendimento sobre os controles internos relevantes que envolvem a identificação, a constituição de provisão e as divulgações em notas explicativas; Testes das despesas com assessores legais para confirmar que todos os assessores legais foram avaliados para serem objeto de confirmação de processos judiciais em andamento;• Atualização do entendimento sobre o modelo de cálculo adotado, que considera a avaliação histórica de perda em processos da mesma natureza e prognósticos fornecidos por consultores jurídicos; confirmação junto aos assessores jurídicos externos da Companhia sobre os processos judiciais e administrativos que os mesmo patrocinam em relação à avaliação do prognóstico, totalidade das informações e ao valor estimado das demandas judiciais base para registro e divulgação das provisões para riscos (contingencias).Consideramos que os critérios e premissas adotados pela administração para a determinação e divulgação da provisão para riscos foram adequados, e são consistentes no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.Reconhecimento de acordos comerciais (Nota Explicativa no 24)Motivo pelo qual o assunto foi considerado um principal assunto de auditoriaO Grupo recebe descontos comerciais significativos por acordos negociados junto aos seus fornecedores. Esses acordos comerciais variam conforme cada negociação, podendo compreender acordos pelo volume de compra, redução e ou diferença de preço, recomposição de margem, verbas (percentual sobre compras), propaganda cooperada e demais negociações especiais. A forma de abatimento varia conforme as condições previstas nos acordos de fornecimento, podendo haver descontos de títulos e recebimento de mercadoria bonificada. As bonificações recebidas de fornecedores são mensuradas e reconhecidas com base nos contratos e acordos assinados, e registradas ao resultado à medida em que os correspondentes estoques são vendidos. Devido ao grande volume de transações, a relevância dos valores envolvidos e ao grau de julgamento exercido pelo Grupo sobre a natureza e o cumprimento das obrigações descritas nos acordos negociados com fornecedores, bem como das estimativas para apurar os valores a serem registrados e o exercício durante o qual o resultado dos acordos deve ser reconhecido como redutor dos custos das mercadorias vendidas nas demonstrações financeiras individuais e

consolidadas, consideramos, novamente para o exercício corrente, esse assunto significativo em nossa auditoria. Como o assunto foi conduzido em nossa auditoriaNossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a:• Avaliação do desenho e implementação dos controles internos julgados como chaves no processo de compras e acordos comerciais;• Recálculo dos valores "acordos comerciais - verbas" a receber sobre uma amostragem, em relação às transações de compra. Avaliação das condições previstas no acordo, recálculo do valor a receber de verbas, comparação com o saldo contábil, inspeção da liquidação financeira subsequente e ou o recebimento de mercadoria bonificada através da checagem da nota fiscal de entrada; • Seleção de amostragem para os demais acordos comerciais (rebaixa/diferença de preço, inauguração de loja, propaganda cooperada, entre outros), para os quais obtivemos documentação suporte dos acordos firmados, incluindo a evidência de liquidação financeira subsequente e/ou o abatimento pelo recebimento de mercadoria bonificada através da checagem da nota fiscal de entrada;• Observação da data de vencimento na documentação suporte e validação da integralidade do aging list apresentado pela Companhia, além da avaliação quanto à adequação do reconhecimento contábil dos lançamentos selecionados em base de testes;• Análise das variações mensais dos saldos reconhecidos com descontos comerciais em relação aos custos das vendas, considerando tendências, sazonalidade e informações históricas; e • Avaliação se as divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas consideram as informações relevantes relacionadas aos descontos comerciais obtidos. Como resultado das evidências obtidas por meio dos procedimentos indicados anteriormente, consideramos que os saldos registrados de Acordos comerciais e as divulgações correlatas são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.Subvenções governamentais – ICMS (Nota Explicativa no 26)Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAADe acordo com a legislação estadual, a controlada Armazém Mateus S.A. é beneficiária do Termo de Acordo de Regime Especial – ICMS que consiste na utilização de crédito presumido da redução da base de cálculo do ICMS, que resulta em 2% do valor integral do imposto devido ao Estado do Maranhão nas operações de venda em operações internas e interestaduais.A subvenção governamental é reconhecida como receita ao longo do exercício e confrontada com as despesas que pretende compensar, em base sistemática. Este conceito contábil é aplicado, pois a administração entende que a subvenção governamental é recebida de uma fonte que não os acionistas e deriva de ato de gestão em benefício da entidade, bem como a entidade ganha efetivamente essa receita quando cumpre as regras das subvenções e cumpre determinadas obrigações.Devido à relevância dos valores envolvidos, às premissas utilizadas pelo Grupo para determinar o conceito contábil, que podem impactar o valor registrado nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, consideramos esse assunto como significativo novamente em nossa auditoria do exercício corrente. Como o assunto foi conduzido em nossa auditoriaNossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a:• Obtivemos, com o auxílio de nossos especialistas tributários, por meio de indagações aos responsáveis da área tributária do Grupo e testes por amostragem, o entendimento da metodologia de registro da subvenção governamental nas demonstrações financeiras; • Efetuamos o recálculo da subvenção governamental de ICMS e avaliamos a adequação da apresentação dos saldos entre receitas e custos, assim como a suficiência dos registros; e• Avaliamos ainda se as divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas consideram as informações relevantes, principalmente as relacionadas às premissas e condições da NBC TG 07 (R1) - Subvenção e Assistência Governamentais (IAS 20).Como resultado das evidências obtidas por meio dos procedimentos anteriormente citados, consideramos que são aceitáveis os registros efetuados pelo Grupo na determinação sobre a contabilização da subvenção governamental de ICMS nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.Outros assuntos Demonstrações do valor adicionadoAs demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditorA administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da administração.Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é ler o Relatório da administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a esse respeito. Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadasA administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadasNossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:• Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco

de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;• Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas;• Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;• Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional;• Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;• Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações contábeis das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria. Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.Fornecemos também aos responsáveis pela governança, declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.Belo Horizonte, 09 de março de 2022Daniel Menezes Vieira CT CRC 1MG-078.081/O-1Grant Thornton Auditores IndependentesCRC 2SP-025.583/O-1

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM 480A Diretoria do Grupo Mateus sociedade por ações com sede na Avenida Daniel de La Touche, nº 73, Loja 03, bairro Cohama, na cidade de São Luís, Estado do Maranhão, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.990.777/0001-09 (“Companhia”), declara, nos termos do artigo 25, parágrafo 1º, incisos V e VI, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada, que: (i) reviu, discutiu e concorda com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes da Companhia; e (ii) reviu, discutiu e concorda com as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021.São Luís, 10 de março de 2022.Ilson Rodrigues Mateus Diretor PresidenteJosé Morgado FilhoDiretor Financeiro e de Relações com Investidores

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM 480Grupo Mateus sociedade por ações com sede na Avenida Daniel de La Touche, nº 73, Loja 03, bairro Cohama, na cidade de São Luís, Estado do Maranhão, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.990.777/0001-09 (“Companhia”), declara, nos termos do artigo 25, parágrafo 1º, incisos V e VI, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada, que: (i) reviu, discutiu e concorda com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes da Companhia; e (ii) reviu, discutiu e concorda com as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021.São Luís, 10 de março de 2022.Ilson Rodrigues Mateus Diretor PresidenteJosé Morgado FilhoDiretor Financeiro e de Relações com Investidores

ANEXO XV

EXERCÍCIO SOCIAL DA DEVEDORA E DA FIADORA CONSOLIDADOS
REFERENTES AO TRIMESTRE ENCERRADO EM 31 DE MARÇO DE 2022

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital 1

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo 2

Balanço Patrimonial Passivo 3

Demonstração do Resultado 4

Demonstração do Resultado Abrangente 5

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto) 6

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022 7

DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021 8

Demonstração de Valor Adicionado 9

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo 10

Balanço Patrimonial Passivo 11

Demonstração do Resultado 12

Demonstração do Resultado Abrangente 13

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto) 14

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022 15

DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021 16

Demonstração de Valor Adicionado 17

Comentário do Desempenho 18

Notas Explicativas 37

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva 71

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras 72

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente 73

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidade)	Trimestre Atual 31/03/2022
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	2.209.346.079
Preferenciais	0
Total	2.209.346.079
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
1	Ativo Total	6.601.191	6.407.623
1.01	Ativo Circulante	215.145	435.263
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	214.345	434.954
1.01.06	Tributos a Recuperar	763	251
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	763	251
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	37	58
1.01.08.03	Outros	37	58
1.02	Ativo Não Circulante	6.386.046	5.972.360
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	2.005	2.000
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	2.005	2.000
1.02.02	Investimentos	6.384.041	5.970.360
1.02.02.01	Participações Societárias	6.384.041	5.970.360
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	6.384.041	5.970.360

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2	Passivo Total	6.601.191	6.407.623
2.01	Passivo Circulante	936	4.086
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	715	581
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	715	581
2.01.02	Fornecedores	3	0
2.01.03	Obrigações Fiscais	218	3.505
2.02	Passivo Não Circulante	350	350
2.02.02	Outras Obrigações	350	350
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	350	350
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	350	350
2.03	Patrimônio Líquido	6.599.905	6.403.187
2.03.01	Capital Social Realizado	4.780.929	4.780.929
2.03.02	Reservas de Capital	44.217	44.217
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	44.217	44.217
2.03.04	Reservas de Lucros	1.774.759	1.578.041
2.03.04.01	Reserva Legal	88.738	78.902
2.03.04.07	Reserva de Incentivos Fiscais	1.686.021	1.499.139

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	189.715	148.053
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-2.176	-2.492
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	191.891	150.545
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	189.715	148.053
3.06	Resultado Financeiro	8.503	7.495
3.06.01	Receitas Financeiras	8.805	7.499
3.06.02	Despesas Financeiras	-302	-4
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	198.218	155.548
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-1.500	0
3.08.01	Corrente	-1.500	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	196.718	155.548
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	196.718	155.548
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,04	0,03
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,04	0,03

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
4.01	Lucro Líquido do Período	196.718	155.548
4.03	Resultado Abrangente do Período	196.718	155.548

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	1.186	4.088
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	3.174	4.835
6.01.01.01	Lucro Líquido do exercício	198.218	155.548
6.01.01.02	Resultado da Equivalência Patrimonial	-191.891	-150.545
6.01.01.03	Depreciação e Amoritzação	0	50
6.01.01.04	Obrigações trabalhistas e tributárias	-3.153	-218
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-2.009	-747
6.01.02.01	Tributos a recuperar	-512	-732
6.01.02.02	Fornecedores	3	-15
6.01.02.03	Impostos pagos	-1.500	0
6.01.03	Outros	21	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-221.790	-384.720
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-5	30.000
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-220.609	-350.632
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	434.954	1.879.545
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	214.345	1.528.913

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	4.780.929	44.217	1.578.041	0	0	6.403.187
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	4.780.929	44.217	1.578.041	0	0	6.403.187
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	196.719	0	196.719
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	196.719	0	196.719
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	196.719	-196.719	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	9.836	-9.836	0	0
5.06.03	Tributos sobre a Realização da Reserva de Reavaliação	0	0	186.883	-186.883	0	0
5.07	Saldos Finais	4.780.929	44.217	1.774.760	0	0	6.599.906

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	4.780.929	44.217	819.110	0	0	5.644.256
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	4.780.929	44.217	819.110	0	0	5.644.256
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	155.548	0	155.548
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	155.548	0	155.548
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	155.548	-155.548	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	7.777	-7.777	0	0
5.06.03	Tributos sobre a Realização da Reserva de Reavaliação	0	0	147.771	-147.771	0	0
5.07	Saldos Finais	4.780.929	44.217	974.658	0	0	5.799.804

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-187	-972
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-187	-972
7.03	Valor Adicionado Bruto	-187	-972
7.04	Retenções	0	-50
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	0	-50
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-187	-1.022
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	200.696	158.044
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	191.891	150.545
7.06.02	Receitas Financeiras	8.805	7.499
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	200.509	157.022
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	200.509	157.022
7.08.01	Pessoal	1.559	1.213
7.08.01.01	Remuneração Direta	1.293	1.193
7.08.01.02	Benefícios	243	0
7.08.01.03	F.G.T.S.	23	20
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.929	257
7.08.02.01	Federais	1.929	257
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	303	4
7.08.03.01	Juros	302	4
7.08.03.02	Aluguéis	1	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	196.718	155.548
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	196.718	155.548

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
1	Ativo Total	10.460.070	9.954.991
1.01	Ativo Circulante	6.429.718	6.272.157
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	618.570	877.255
1.01.03	Contas a Receber	1.872.825	1.816.264
1.01.03.01	Clientes	1.872.825	1.816.264
1.01.04	Estoques	3.803.451	3.498.630
1.01.06	Tributos a Recuperar	105.261	67.338
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	105.261	67.338
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	29.611	12.670
1.01.08.03	Outros	29.611	12.670
1.02	Ativo Não Circulante	4.030.352	3.682.834
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	171.735	190.889
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	2.370	3.071
1.02.01.07	Tributos Diferidos	117.179	135.289
1.02.01.07.02	Tributos a Recuperar	117.179	135.289
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	7.285	7.321
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	7.285	7.321
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	44.901	45.208
1.02.01.10.03	Outros ativos	28.421	28.868
1.02.01.10.04	Depósitos Judiciais	16.480	16.340
1.02.03	Imobilizado	3.856.111	3.489.389
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	2.857.882	2.581.885
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	998.229	907.504
1.02.04	Intangível	2.506	2.556
1.02.04.01	Intangíveis	2.506	2.556
1.02.04.01.02	Intangível	2.506	2.556

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2	Passivo Total	10.460.070	9.954.991
2.01	Passivo Circulante	1.867.425	1.650.337
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	237.809	224.680
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	237.809	224.680
2.01.02	Fornecedores	1.260.097	1.056.585
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.260.097	1.056.585
2.01.03	Obrigações Fiscais	92.553	98.616
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	12.148	18.236
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais	79.480	80.034
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	925	346
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	244.039	233.969
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	84.957	81.740
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	84.957	81.740
2.01.04.02	Debêntures	89.056	91.092
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	70.026	61.137
2.01.05	Outras Obrigações	32.927	36.487
2.01.05.02	Outros	32.927	36.487
2.01.05.02.04	Tributos parcelados	22.891	30.002
2.01.05.02.10	Outros passivos	10.036	6.485
2.02	Passivo Não Circulante	1.916.850	1.828.073
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.851.457	1.760.073
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	577.161	548.352
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	577.161	548.352
2.02.01.02	Debêntures	294.870	321.185
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	979.426	890.536
2.02.02	Outras Obrigações	25.043	20.279
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	25.043	20.279
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	25.043	20.279
2.02.03	Tributos Diferidos	24.705	32.534
2.02.04	Provisões	15.645	15.187
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	15.645	15.187
2.02.04.01.05	Provisões para riscos	15.645	15.187
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	6.675.795	6.476.581
2.03.01	Capital Social Realizado	4.780.929	4.780.929
2.03.02	Reservas de Capital	44.217	44.217
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	44.217	44.217
2.03.04	Reservas de Lucros	1.774.759	1.578.041
2.03.04.01	Reserva Legal	88.738	78.902
2.03.04.07	Reserva de Incentivos Fiscais	1.686.021	1.499.139
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	75.890	73.394

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	4.578.780	3.362.273
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-3.556.469	-2.560.194
3.03	Resultado Bruto	1.022.311	802.079
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-792.501	-620.579
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-807.033	-610.097
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	14.532	-10.482
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	229.810	181.500
3.06	Resultado Financeiro	-29.072	-24.780
3.06.01	Receitas Financeiras	44.146	25.690
3.06.02	Despesas Financeiras	-73.218	-50.470
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	200.738	156.720
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-1.524	0
3.08.01	Corrente	-1.524	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	199.214	156.720
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	199.214	156.720
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	196.718	155.548
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	2.496	1.172
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,04	0,03
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,04	0,03

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	199.214	156.720
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	199.214	156.720
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	196.718	155.548
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	2.496	1.172

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	104.733	18.725
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	305.511	237.198
6.01.01.01	Lucro Líquido do exercício	200.738	156.720
6.01.01.03	Depreciação e Amortização	72.195	58.545
6.01.01.04	Atualização passivos de arrendamento	22.075	9.862
6.01.01.05	Provisão para obsolescência e quebras	614	-1
6.01.01.06	Atualização monetária de arrendamentos	-22	6.698
6.01.01.07	Provisão para crédito de liquidação duvidosa	0	538
6.01.01.08	Juros sobre empréstimos, financiamento e debêntures provisionados	12.317	8.334
6.01.01.09	Baixa de imobilizado	0	321
6.01.01.10	Provisão para riscos	458	-1.639
6.01.01.11	Juros pagos	-2.864	-2.180
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-204.329	-223.588
6.01.02.01	Contas a Receber	-56.561	27.086
6.01.02.02	Estoques	-305.435	-19.940
6.01.02.03	Tributos a recuperar	-19.813	-12.550
6.01.02.04	Depósitos judiciais	-140	-392
6.01.02.05	Outros Ativos	-16.494	-3.326
6.01.02.06	Fornecedores	203.512	-226.624
6.01.02.07	Obrigações trabalhistas e tributárias	7.066	-3.041
6.01.02.08	Tributos parcelados	-14.940	15.199
6.01.02.09	Impostos pagos	-1.524	0
6.01.03	Outros	3.551	5.115
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-323.434	-276.986
6.02.01	Aquisição de imobilizado	-324.135	-287.751
6.02.02	Aquisição de intangível	0	-2.840
6.02.03	Aplicação em títulos e valores mobiliários	701	0
6.02.04	Aporte de capital em investidas	0	13.605
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-39.984	-57.537
6.03.01	Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures	51.523	58
6.03.02	Partes relacionadas	4.800	-924
6.03.03	Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	-57.301	-26.186
6.03.04	Pagamento passivo de arrendamento	-39.006	-30.485
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-258.685	-315.798
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	877.255	2.112.385
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	618.570	1.796.587

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	4.780.929	44.217	1.578.041	0	0	6.403.187	73.394	6.476.581
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	4.780.929	44.217	1.578.041	0	0	6.403.187	73.394	6.476.581
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	196.719	0	196.719	2.495	199.214
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	196.719	0	196.719	2.495	199.214
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	196.719	-196.719	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	9.836	-9.836	0	0	0	0
5.06.03	Tributos sobre a Realização da Reserva de Reavaliação	0	0	186.883	-186.883	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	4.780.929	44.217	1.774.760	0	0	6.599.906	75.889	6.675.795

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	4.780.929	44.217	819.110	0	0	5.644.256	63.284	5.707.540
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	4.780.929	44.217	819.110	0	0	5.644.256	63.284	5.707.540
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	155.548	0	155.548	1.172	156.720
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	155.548	0	155.548	1.172	156.720
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	155.548	-155.548	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	7.777	-7.777	0	0	0	0
5.06.03	Tributos sobre a Realização da Reserva de Reavaliação	0	0	147.771	-147.771	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	4.780.929	44.217	974.658	0	0	5.799.804	64.456	5.864.260

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
7.01	Receitas	5.449.009	3.809.437
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	5.435.897	3.809.975
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	13.112	-538
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-3.930.311	-2.796.243
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-3.556.469	-2.560.194
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-373.842	-236.049
7.03	Valor Adicionado Bruto	1.518.698	1.013.194
7.04	Retenções	-72.195	-58.545
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-72.195	-58.545
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	1.446.503	954.649
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	44.146	25.690
7.06.02	Receitas Financeiras	44.146	25.690
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	1.490.649	980.339
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	1.490.649	980.339
7.08.01	Pessoal	384.591	314.061
7.08.01.01	Remuneração Direta	351.342	285.840
7.08.01.02	Benefícios	12.422	9.897
7.08.01.03	F.G.T.S.	20.827	18.324
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	798.554	434.057
7.08.02.01	Federais	307.795	136.307
7.08.02.02	Estaduais	488.700	296.620
7.08.02.03	Municipais	2.059	1.130
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	108.290	75.501
7.08.03.01	Juros	79.208	50.470
7.08.03.02	Aluguéis	29.082	25.031
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	199.214	156.720
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	196.718	155.548
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	2.496	1.172

GRUPO mateus

RESULTADOS 1T 22





GRUPO MATEUS INICIA 2022 COM FORTE CRESCIMENTO E INAUGURAÇÕES NA REGIONAL NORDESTE

DESTAQUES 1T 22

Abertura de 16 lojas, das quais 11 foram em novas cidades;

3 inaugurações na Regional Nordeste: Petrolina (PE) e Juazeiro e Teixeira de Freitas (BA);

A receita líquida cresceu 36,2% para R$ 4,6 bilhões;

O EBITDA totalizou R$ 262 milhões, um crescimento de 25,2%;

Lucro líquido foi de R$ 199 milhões, um aumento de 27,1%.

Comentário do Desempenho

Destaques do Período	1T 22	1T 21	Var. (%)
Destaques Financeiros (R$ milhões)			
Receita Bruta de Mercadoria	5.171	3.799	36,1%
Receita Bruta de Serviços	18	11	67,6%
Receita Líquida	4.579	3.362	36,2%
SSS (%)	12,7%	10,2%	2,5p.p.
Lucro Bruto	1.022	802	27,5%
Margem Bruta	*22,3%*	*23,9%*	-1,5p.p.
EBITDA	262	210	25,2%
Margem EBITDA	*5,7%*	*6,2%*	-0,5p.p.
Lucro Líquido	199	157	27,1%
Destaques Operacionais			
Número de lojas	218	170	48
Inaugurações	16	11	5
Área de vendas (mil m²)	453	350	29,4%

Destaques por Segmento	1T 22	1T 21	Var. (%)
Varejo			
Receita Bruta (R$ milhões)	1.474	1.114	32,2%
SSS (%)	9,3%	10,2%	-0,9p.p.
Número de lojas	68	55	13
Inaugurações	7	6	1
Área de vendas (mil m²)	117	94	24%
Atacarejo			
Receita Bruta (R$ milhões)	2.514	1.827	37,6%
SSS (%)	10,1%	9,8%	0,3p.p.
Número de lojas	48	35	13
Inaugurações	6	2	4
Área de vendas (mil m²)	236	172	37%
Eletro			
Receita Bruta (R$ milhões)	256	196	31,0%
SSS (%)	10,0%	29,1%	-19,0p.p.
Número de lojas	102	80	22
Inaugurações	3	3	-
Área de vendas (mil m²)	100	83	19%
Venda Externa (B2B)			
Receita Bruta (R$ milhões)	928	662	40,1%
Representantes Comerciais	2.393	2.223	170
Rotas	184	142	42
Zonas Municipais	1.229	889	340
Centro de Distribuição	14	10	4

Comentário do Desempenho



"O primeiro trimestre de 2022 foi um marco histórico para a trajetória do Grupo Mateus. Demos um grande passo no nosso plano de expansão, com a inauguração das três primeiras lojas da Regional Nordeste: um atacarejo em Petrolina, em Pernambuco, e outros dois em Juazeiro e Teixeira de Freitas, na Bahia. Essas três lojas representam uma nova fase para nossa companhia e nos colocam em linha com nosso projeto de expandir nossas operações para todo o Norte e Nordeste.

A performance das vendas do trimestre foi outro destaque positivo, com um crescimento de 36,1% da receita bruta, impulsionado pelas inaugurações realizadas no ano e pela maturação das lojas abertas anteriormente. O forte desempenho demonstra que estamos no caminho certo, com nossa estratégia de multicanalidade que combina o adensamento de rotas nos estados onde já operamos e a chegada em novas localidades.

Para o resto de 2022, vamos dar seguimento ao nosso robusto plano de expansão, consolidando a presença do Grupo em nossa região e gerando mais valor para nossos funcionários, acionistas e fornecedores, assim como para as localidades onde atuamos."

Ilson Mateus, CEO e Fundador do Grupo Mateus

DADOS OPERACIONAIS

PLANO DE EXPANSÃO

Durante o 1T 22, o Grupo Mateus realizou 16 inaugurações e encerrou o trimestre com 218 lojas em operação. As aberturas representaram um crescimento de área de 29,4% em relação ao 1T 21.

NÚMERO DE LOJAS

mateus	34 lojas
mix mateus	48 lojas / +6 1T 22
camiño supermercados	34 lojas / +7 1T 22
eletro mateus	102 lojas/ +3 1T 22

Comentário do Desempenho

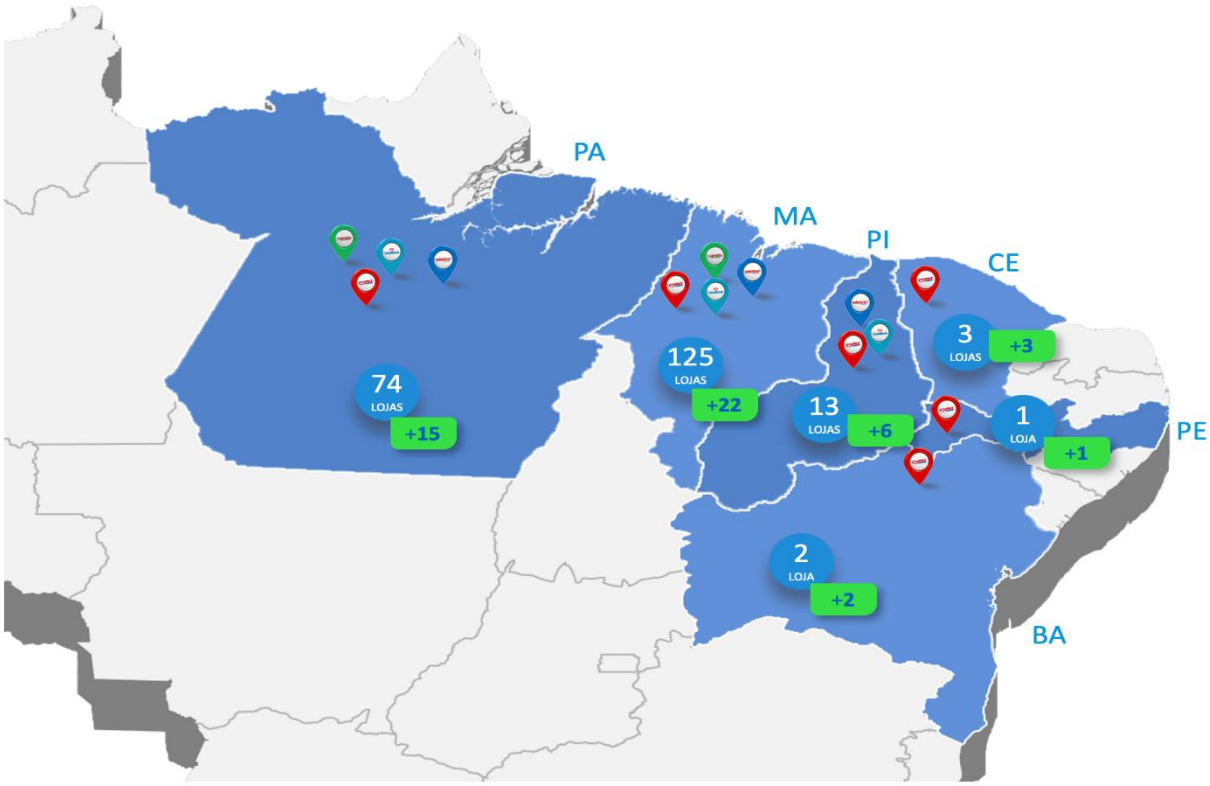
Dentre essas inaugurações, 11 foram em novas cidades.

Juntos, o Maranhão e o Pará receberam 12 novas lojas no primeiro trimestre, demonstrando que ainda há oportunidades de adensamento de rotas. Ao final de março, inauguramos nossa terceira loja no Ceará, na cidade de Itapipoca, que recebeu uma operação de atacarejo.

Também durante o trimestre, a Regional Nordeste deu as boas-vindas às suas três primeiras operações: um atacarejo em Petrolina, no estado de Pernambuco, e outros dois em Juazeiro e Teixeira de Freitas, na Bahia. As duas primeiras cidades formam um dos mais importantes núcleos socioeconômicos do sertão nordestino, enquanto Teixeira é conhecida como a capital do sul da Bahia, dada a sua relevância para esta região do estado.

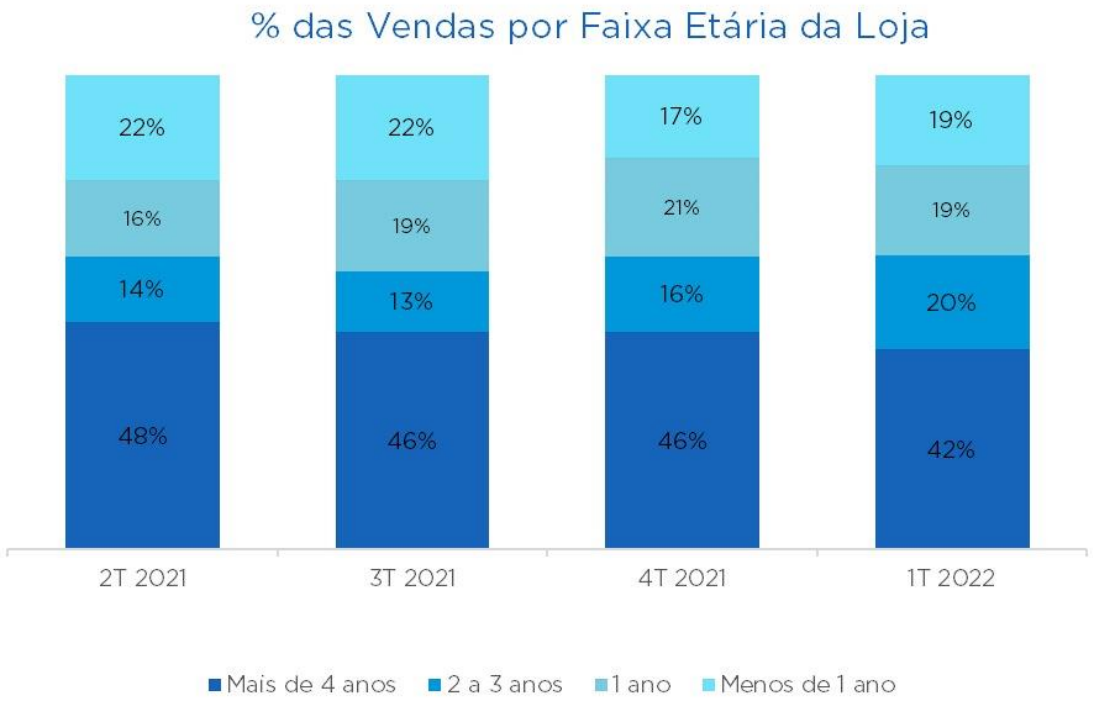
Além das lojas, o Grupo também conta com dois Centros de Distribuição em operação na nova regional, em Cabo de Santo Agostinho (PE) e Feira de Santana (BA), que, além de abastecerem as lojas, também atendem os clientes de atacado da região.

No segundo trimestre, o Grupo irá seguir com seu forte plano de expansão, com inaugurações planejadas para Maranhão, Pará e Ceará, além da chegada em mais dois novos estados, Alagoas e Sergipe.



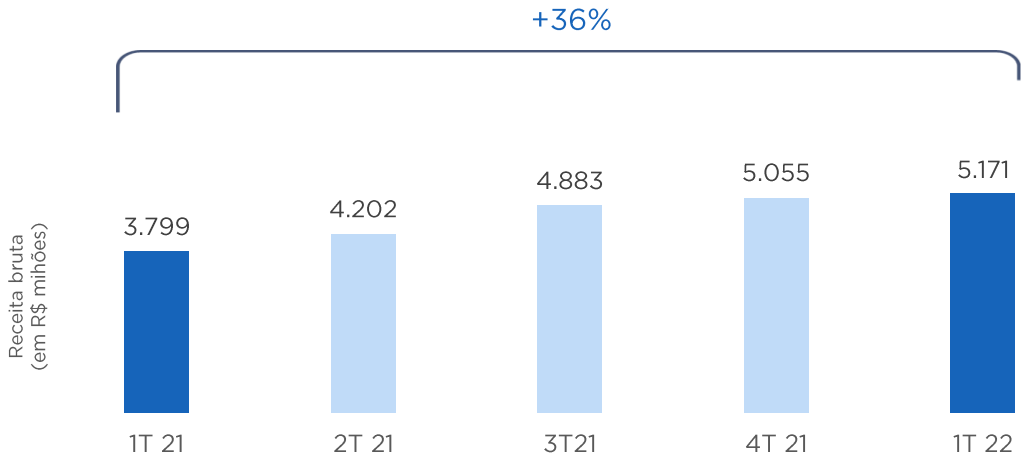
Comentário do Desempenho

As lojas com até doze meses de operação representaram 19% das vendas no 1T 22:



DADOS FINANCEIROS

RECEITA BRUTA

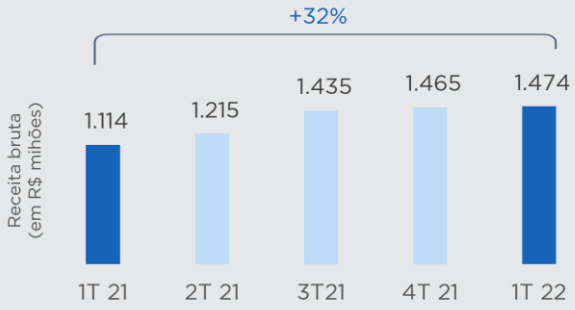


Comentário do Desempenho

A receita bruta trimestral do Grupo atingiu novamente um recorde no primeiro trimestre de 2022, com um forte crescimento de 36,1%. O desempenho expressivo deve-se, principalmente, à abertura de 16 lojas durante o período (com as quais a companhia totalizou 49 novas lojas nos últimos 12 meses) e à maturação das lojas abertas anteriormente.

Durante o trimestre, o Grupo também observou uma boa performance da base de mesmas lojas, com um crescimento de 12,7%, acima dos 10,2% observados no 1T 21.

VAREJO

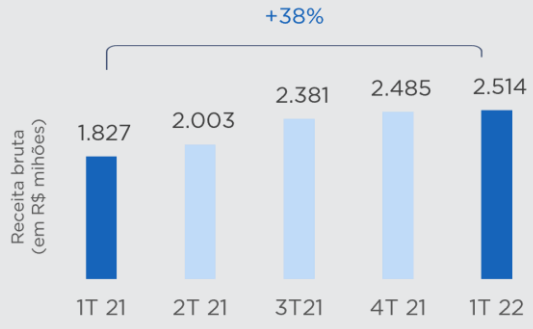


Durante o 1T 22, o segmento de varejo, que inclui supermercados, hipermercados e lojas de vizinhança, registrou uma receita bruta de R$ 1,5 bilhão, com um crescimento de 32,2%, e representou 28% do faturamento bruto do Grupo. As bandeiras Hiper/Super e Camiño cresceram 20,3% e 67,2%, respectivamente.

O principal fator para o crescimento foi a abertura de novas lojas e a maturação das operações já existentes. Nos últimos 12 meses, foram inaugurados 4 Super e 9 Camiños, dos quais 7 apenas no 1T 22.

O crescimento de mesmas lojas do 1T 22 foi de 9,3%, para os quais as lojas de Hiper/Super contribuíram com 7,37% e os Camiño, com 15,3%.

ATACAREJO

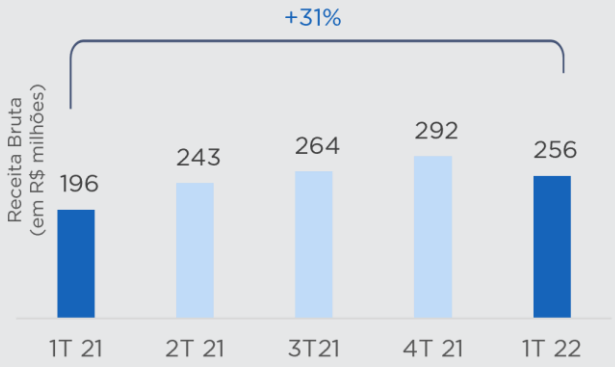


O atacarejo manteve seu forte ritmo no 1T 22, com uma receita bruta de R$ 2,5 bilhões e crescimento de 37,6%. O segmento continua a ser o mais representativo do Grupo, com uma participação de 49% na receita bruta total. Nos últimos doze meses, foram inauguradas 13 lojas (6 durante o 1T 22), que, junto com a maturação das lojas abertas anteriormente, contribuíram para o expressivo desempenho de nosso segmento de atacarejo.

A performance da base de mesmas lojas também foi positiva no trimestre, com um crescimento de 10,1%, acima dos 9,8% observados no 1T 21.

Comentário do Desempenho

ELETRO

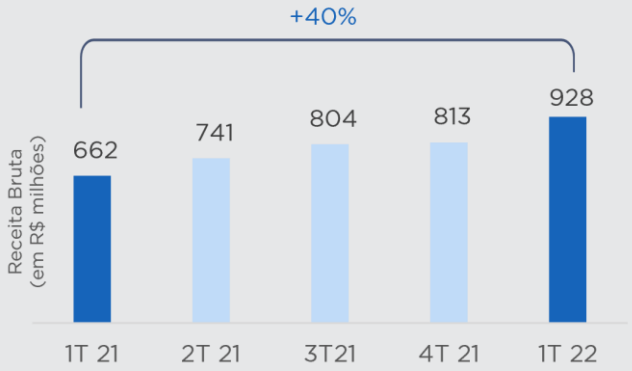


Depois de alguns trimestres impactados pela forte base de comparação, o Eletro voltou a apresentar um crescimento de dois dígitos durante o 1T 22. A receita do segmento totalizou R$ 256 milhões, com um aumento de 31,0%, e representou 5% do faturamento total do Grupo.

Além da melhor base de comparação, a abertura de novas lojas, assim como a maturação das já existentes, impulsionaram a performance do período. Nos últimos doze meses, foram 23 inaugurações, 3 das quais no 1T 22.

O crescimento de mesmas lojas foi 10,0%, o que consideramos um bom desempenho, dada a forte base de comparação de 29,1% no 1T 21.

VENDA EXTERNA (ATACADO)

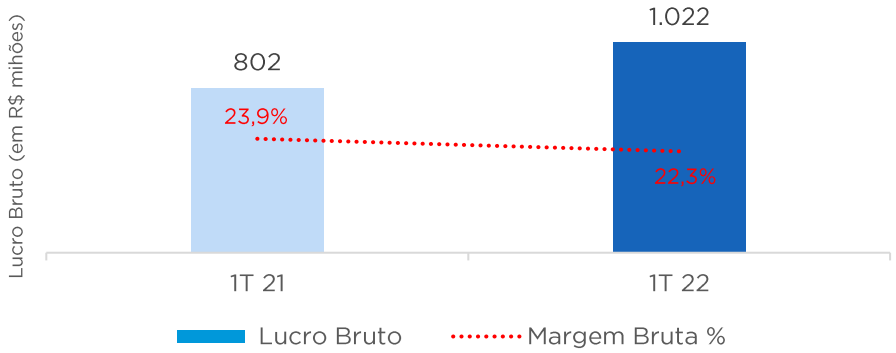


A receita da venda externa totalizou R$ 928 milhões, com um crescimento de 40,1%. O segmento representou 18% da receita bruta total da companhia.

A excelente performance do atacado deve-se, em parte, à inauguração dos dois Centros de Distribuição da Regional Nordeste e a abertura de rotas nos novos estados. Assim como o observado durante a expansão no Maranhão e no Pará, a venda externa se beneficia com as novas rotas durante um primeiro momento; porém, à medida que a rotas são adensadas e as lojas, inauguradas, parte desse faturamento é transferido para as operações.

Comentário do Desempenho

LUCRO BRUTO



O lucro bruto do 1T 22 totalizou R$ 1 bilhão, com um crescimento de 27,5%. A margem bruta foi de 22,3%, pressionada em 1,5 ponto percentual, quando comparada ao 1T 21.

A performance foi impactada por uma série de fatores:

(i) inflação, tendo em vista que o Grupo manteve sua estratégia de preços competitivos para preservar o crescimento do volume de vendas e do fluxo de clientes em nossas lojas;
(ii) maior número de lojas inauguradas, incluindo a chegada em Pernambuco e na Bahia;
(iii) aumento da participação do atacado nas lojas híbridas ou que possuem balcão de venda;
(iv) forte crescimento das vendas de atacado.

DESPESAS ADMINISTRATIVAS, GERAIS E DE VENDAS

Em R$ mil	1T 22	1T 21	Var. (%)
Despesas com Vendas			
Despesas com Pessoal	(316.116)	(259.233)	21,9%
Comissões	(11.085)	(8.559)	29,5%
Propaganda e Publicidade	(9.908)	(6.246)	58,6%
Aluguéis	(27.912)	(23.511)	18,7%
Fretes e Combustíveis	(80.502)	(50.294)	60,1%
Depreciação	(47.652)	(37.303)	27,7%
Depreciação Arrendamento	(37.392)	(28.544)	31,0%
Água, Luz e Telefone	(56.919)	(36.995)	53,9%
Serviços Prestados	(34.325)	(23.978)	43,2%
Despesas Gerais	(102.830)	(70.407)	46,1%
Total	**(724.642)**	**(545.069)**	**32,9%**
Despesas Administrativas			
Despesas com Pessoal	(61.742)	(50.247)	22,9%
Comissões	(657)	(740)	-11,2%
Aluguéis	(1.167)	(1.015)	15,0%
Fretes e Combustíveis	(464)	(363)	27,8%
Depreciação	(536)	(305)	75,8%
Depreciação Arrendamento	(2.257)	(1.440)	56,7%

Comentário do Desempenho

Água, Luz e Telefone	(631)	(413)	52,8%
Serviços Prestados	(11.822)	(6.614)	78,7%
Despesas Gerais	(18.758)	(13.753)	36,4%
Total	**(98.035)**	**(74.890)**	**30,9%**
Total*	**(822.677)**	**(619.959)**	**32,7%**

*Os valores apresentados na tabela acima foram ajustados para excluir os efeitos do IFRS 16, transferindo as Despesas Financeiras relacionadas a arrendamentos para a linha de Depreciação de Arrendamento. Ao final deste documento, a movimentação está detalhada na tabela IV do Anexo.

Durante o 1T 22, as despesas com vendas totalizaram R$ 724 milhões, um aumento de 32,9%, decorrente de um expressivo crescimento da receita. As despesas representaram 15,8% da receita líquida, uma melhora de 0,4 ponto percentual quando comparado com os 16,2% observados no 1T 21.

Por sua vez, as despesas administrativas somaram R$ 98 milhões, um crescimento de 30,9%. Como percentual da receita líquida, o valor representou 2,1%, uma melhora de 0,1 ponto percentual em comparação ao 1T 21.

As despesas do trimestre atingiram R$ 823 milhões, 32,7% a mais que o mesmo período no ano passado. O total representou 18,0% da receita líquida, com um ganho de 0,5 ponto percentual em relação ao 1T 21.

No geral, observamos um aumento mais expressivo nas linhas de Fretes e Combustíveis e Água, Luz e Telefone, impactadas pela inauguração de 49 lojas nos últimos doze meses e pela abertura de duas novas sedes administrativas (Recife e Salvador), bem como pela forte inflação do período.

EBITDA

Em R$ mil	1T 22	1T 21	Var. (%)
Lucro Líquido	**199.214**	**156.720**	**27,1%**
(+) Imposto de Renda	1.524	-	-
(+) Resultado Financeiro	13.429	14.918	-10,0%
EBIT	**214.167**	**171.638**	**24,8%**
(+) Depreciação e Amortização	48.188	37.926	27,1%
EBITDA	**262.355**	**209.564**	**25,2%**
Margem EBITDA	***5,7%***	***6,2%***	***-0,5 p.p.***
Total de Despesas não-recorrentes/não-operacionais	-	10.482	-
EBITDA Ajustado	**262.355**	**220.046**	**19,2%**
Margem EBITDA Ajustado	***5,7%***	***6,6%***	***-0,9 p.p***

O EBITDA do período não apresentou ajustes não recorrentes e totalizou R$ 262 milhões, um crescimento de 25,2% em comparação ao 1T 21. A margem EBITDA foi de 5,7%, pressionada em 0,5 ponto percentual.

Comentário do Desempenho

RESULTADO FINANCEIRO

Em R$ mil	1T 22	1T 21	Var. (%)
Receitas Financeiras			
Juros recebidos	5.425	4.616	17,5%
Juros aplicações financeiras	11.689	7.567	54,5%
Descontos Financeiros Obtidos	731	801	-8,7%
Outras receitas financeiras	26.302	12.706	107,0%
Total	**44.146**	**25.690**	**71,8%**
Despesas Financeiras			
IOF	(13)	-	-
Juros de empréstimos e financiamentos	(10.517)	(7.403)	42,1%
Juros Passivos	(617)	(3.626)	-83,0%
Juros com parcelamento	(211)	(576)	-63,4%
Despesas bancárias	(4.187)	(3.695)	13,3%
Perda financeira	(745)	(56)	1230,6%
Percentual cartão de crédito	(33.312)	(23.367)	42,6%
Descontos Concedidos	(7.974)	(1.885)	323,0%
Total	**(57.575)**	**(40.608)**	**41,8%**
Resultado Financeiro*	**(13.429)**	**(14.918)**	**-10,0%**

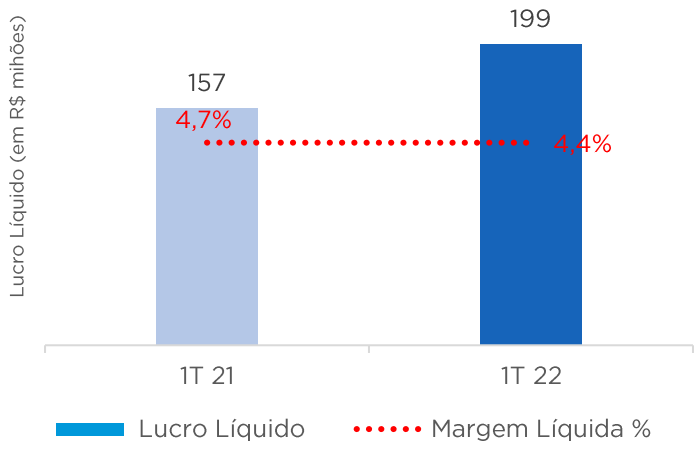
*Os valores apresentados na tabela acima foram ajustados para excluir os efeitos do IFRS 16, transferindo as Despesas Financeiras relacionadas a arrendamentos para a linha de Depreciação de Arrendamento. Ao final deste documento, a movimentação está detalhada na tabela IV do Anexo.

No 1T 22, as receitas financeiras totalizaram R$ 44 milhões, um crescimento de 71,8% quando comparado ao 1T 21. Como percentual da receita líquida, as receitas representaram 1,0%, versus 0,8% no 1T 21. As despesas financeiras somaram R$ 58 milhões, 41,8% a mais que o mesmo período no ano passado. As despesas representaram 1,3% da receita líquida, comparado a 1,2% no 1T 21.

O resultado financeiro do trimestre totalizou R$ 13 milhões, com uma queda de 10,0%, e representou 0,3% da receita líquida, versus 0,4% no 1T 21.

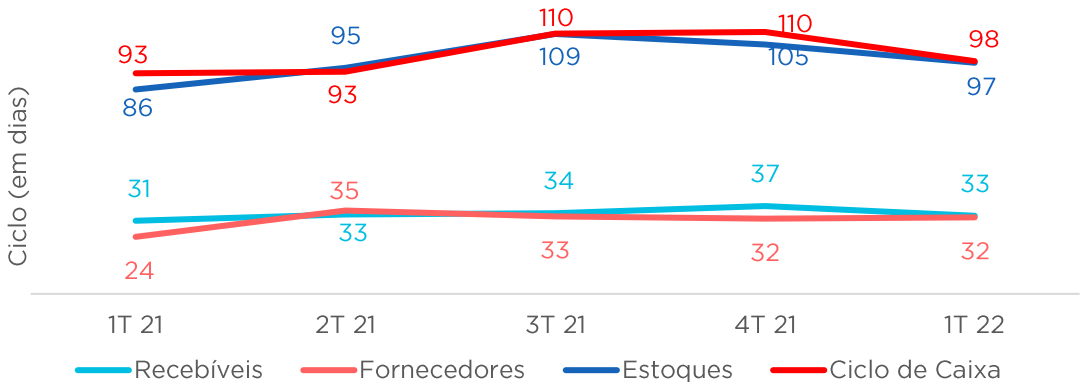
Comentário do Desempenho

LUCRO LÍQUIDO



O lucro líquido do trimestre totalizou R$ 199 milhões, com um expressivo crescimento de 27,1%. A margem líquida foi de 4,4%, 0,3 ponto percentual menor, em comparação ao 1T 21.

CICLO DE CAIXA



O ciclo de caixa do 1T 22 foi de 98 dias, 5 dias a mais em relação ao 1T 21. O maior aumento, de 11 dias, ocorreu na linha de estoques, reflexo da inauguração de 49 lojas e da abertura de dois novos CDs (Cabo de Santo Agostinho e Feira de Santana), bem como a ampliação de CDs já existentes.

A linha de Recebíveis teve um aumento de 2 dias, em decorrência do aumento da venda em cartão de crédito e boleto (para clientes da venda externa). Por outro lado, a linha de Fornecedores teve uma melhora de 8 dias, fruto da negociação do Grupo com fornecedores locais e regionais.

Comentário do Desempenho

Desde o final de 2021, a companhia tem trabalho para otimizar seu capital de giro, principalmente nos Estoques, e, no 1T 22, começamos a ver os resultados deste trabalho, com uma redução de 8 dias nesta linha, em comparação ao 4T 21. O prazo de Recebíveis diminuiu em 4 dias, enquanto o de Fornecedores se manteve estável.

INVESTIMENTOS

Em R$ mil	1T 22	1T 21	Var. (%)
Novas lojas e terrenos	216.101	241.402	-10,5%
Infraestrutura, TI e outros	62.025	37.518	65,3%
Reformas e Manutenções	46.010	88.901	-48,2%
Total*	**324.135**	**367.821**	**-11,9%**

*Os valores de 2021 foram ajustados para refletir os adiantamentos feitos a fornecedores de obras e imobilizados, que antes eram contabilizados na linha de Outros Ativos.

Os investimentos do Grupo totalizaram R$ 324 milhões no trimestre, uma queda de 11,9% em relação ao 1T 21. O principal fator foi a diminuição dos adiantamentos realizados para fornecedores, dado que parte do valor dos investimentos para o primeiro trimestre já havia sido realizado no ano passado. Além disso, em 2021 foram realizadas mais reformas em supermercados e atacarejos mais antigos, o que ocasionou a queda na linha de reformas e manutenções durante o 1T 22.

Durante o segundo trimestre, o Grupo espera finalizar operações de sale leaseback e de venda de terrenos para built to suit (BTS) que deverão totalizar aproximadamente R$ 200 milhões.

FLUXO DE CAIXA

Em R$ milhões	Mar/22	Mar/21	Var. (%)
EBIT Ajustado	**201**	**157**	**28,1%**
Depreciação e amortização	48	38	27,1%
Atualização passivos de arrendamento	22	9	145,3%
Provisão para obsolescência e quebras	1	-	-
Atualização monetária de arrendamentos	0	-	-
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	0	7	-
Juros sobre empréstimos, financiamento e debêntures provisionados	12	1	1.131,7%
Baixa de imobilizado	0	8	-
Provisão para riscos	0	-2	-
Recurso das Operações	**284**	**218**	**28,1%**
Ciclo de caixa	(158)	(219)	-28,%
Outros ativos	(45)	(1)	3.759.7%
Fluxo de Caixa Operacional			
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(323)	(277)	16,8%
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	(16)	(37)	-56,7%
Fluxo de Caixa líquido	**(259)**	**(316)**	**-18,1%**

Comentário do Desempenho

Durante o 1T 22, o fluxo de caixa foi negativo em R$ 259 milhões, uma melhora de 18,1% em comparação ao mesmo período do ano passado. Os recursos das operações totalizaram R$ 284 milhões, tendo sido consumidos pelo ciclo de caixa negativo de R$ 158 milhões e pelos investimentos de R$ 323 milhões. O caixa gerado pelas atividades de financiamento apresentou uma redução de 56,7%.

ENDIVIDAMENTO

Em R$ mil	Mar/22	Dez/21	Var. (%)
Dívida Bruta	(1.046.044)	(1.042.369)	0,4%
Caixa e equivalentes de caixa	618.570	877.255	-29,5%
Aplicações Financeiras	2.370	3.071	-22,8%
Caixa Líquido/(Dívida Líquida)	**(425.104)**	**(162.043)**	**162,3%**
Dívida Líquida/EBITDA Ajustado	**0,4x**	0,1x	

O Grupo Mateus encerrou o trimestre com uma dívida líquida de R$ 425 milhões, comparado a uma dívida líquida de R$ 162 milhões ao final de 2021. A variação deve-se ao uso de caixa para o financiamento do projeto de expansão e à contração de empréstimos (FINAME) ao longo do 1T 22.

A relação entre dívida líquida e EBITDA ajustado foi de 0,4x ao final do período, em linha com os valores observados anteriormente e dentro patamar considerado saudável pelo Grupo.

Comentário do Desempenho

ANEXOS

I – DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS (EX-IFRS 16)

Em R$ mil	1T 22	1T 21	Var. (%)
Receita líquida de vendas	4.578.780	3.362.273	36,2%
Custo dos serviços prestados e mercadorias vendidas	(3.556.469)	(2.560.194)	38,9%
Lucro bruto	1.022.311	802.079	27,5%
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas administrativas, gerais e de vendas	(822.676)	(619.959)	32,7%
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	14.532	(10.482)	-238,6%
	(808.144)	(630.441)	28,2%
Lucro operacional antes do resultado financeiro	214.167	171.638	24,8%
Resultado financeiro			
Receitas financeiras	44.146	25.691	71,8%
Despesas financeiras	(57.575)	(40.609)	41,8%
Total	(13.429)	(14.918)	-10,0%
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	200.738	156.720	28,1%
Imposto de renda e contribuição social - corrente	(1.524)	-	-
Imposto de renda e contribuição social - diferido		-	-
Total	(1.524)	-	-
Lucro líquido do exercício	199.214	156.720	27,1%

Comentário do Desempenho

II – BALANÇO PATRIMONIAL

Ativo (em R$ mil)	Mar/22	Dez/21
Ativo circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	618.570	877.255
Contas a receber	1.872.825	1.816.264
Estoques	3.803.451	3.498.630
Tributos a recuperar	105.261	67.338
Outros ativos CP	29.611	12.670
Total do ativo circulante	**6.429.718**	**6.272.157**
Ativo não circulante		
Aplicações financeiras	2.370	3.071
Partes relacionadas	7.285	7.321
Tributos a recuperar	117.179	135.289
Outros ativos	28.421	28.868
Depósitos judiciais	16.480	16.340
Ativos de direito de uso	998.229	907.504
Intangível	2.506	2.556
Imobilizado	2.857.882	2.581.885
Total do ativo não circulante	**4.030.352**	**3.682.834**
Total do ativo	**10.460.070**	**9.954.991**

Comentário do Desempenho

Passivo (em R$ mil)	Mar/22	Dez/21
Passivo circulante		
Fornecedores	1.260.097	1.056.585
Empréstimos e financiamentos	84.957	81.740
Debêntures	89.056	91.092
Obrigações trabalhistas	237.809	224.680
Obrigações tributárias	92.553	98.616
Tributos parcelados	22.891	30.002
Passivos de arrendamento	70.026	61.137
Outros passivos	10.036	6.485
Total do passivo circulante	**1.867.425**	**1.650.337**
Passivo não-circulante		
Empréstimos e financiamentos	577.161	548.352
Debêntures	294.870	321.185
Tributos parcelados	24.705	32.534
Provisão para riscos	15.645	15.187
Passivos de arrendamento	979.426	890.536
Partes relacionadas	25.043	20.279
Total do passivo não circulante	**1.916.850**	**1.828.073**
Patrimônio líquido		
Capital social	4.780.929	4.780.929
Reserva para incentivos fiscais	1.686.021	1.499.139
AFAC - Adiantamento para futuro aumento de capital	44.217	44.217
Reserva legal	88.738	78.902
Patrimônio líquido atribuído à participação dos acionistas controladores	**6.599.905**	**6.403.187**
Patrimônio líquido atribuído à participação dos acionistas não controladores	75.890	73.394
Total do patrimônio líquido	**6.675.795**	6.476.581
Total do passivo e do patrimônio líquido	**10.460.070**	**9.954.991**

Comentário do Desempenho

III – FLUXO DE CAIXA (EX-IFRS 16)

Em R$ mil	Mar/22	Mar/21
Lucro antes do Imposto de renda e contribuição social	200.738	156.720
Ajuste para a reconciliação do lucro antes dos impostos com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:		
Depreciação e amortização	48.188	37.923
Atualização passivos de arrendamento	22.075	9.862
Provisão para obsolescência e quebras	614	(1)
Atualização monetária de arrendamentos	(22)	6.698
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	-	538
Juros sobre empréstimos, financiamento e debêntures provisionados	12.317	8.334
Baixa de imobilizado	-	321
Provisão para riscos	458	(1.639)
Aumento (redução) nos ativos operacionais:		
Contas a receber	(56.561)	27.086
Estoques	(305.435)	(19.940)
Tributos a recuperar	(19.813)	(12.550)
Depósitos judiciais	(140)	(392)
Outros ativos	(16.494)	(3.326)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:		
Fornecedores	203.512	(226.624)
Obrigações trabalhistas e tributárias	7.066	(3.041)
Tributos parcelados	(14.940)	15.199
Outros passivos	3.551	5.115
Impostos pagos	(1.524)	-
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	**83.590**	**283**
Juros pagos	(2.864)	(2.180)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	**80.726**	**(1.897)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de imobilizado	(324.135)	(287.751)
Aquisição de intangível	-	(2.840)
Aplicação em títulos e valores mobiliários	701	-
Aporte de capital em investidas	-	13.605
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	**(323.434)**	**(276.986)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures	51.523	58
Partes relacionadas	4.800	(924)
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	(57.301)	(26.186)
Pagamento passivo de arrendamento	(14.999)	(9.863)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	**(15.977)**	**(36.915)**
Aumento em caixa e equivalentes de caixa	**(258.685)**	**(315.798)**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	877.255	2.112.385
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	618.570	1.796.587
Aumento em caixa e equivalentes de caixa	**(258.685)**	**(315.798)**

Comentário do Desempenho

IV – AJUSTE DO IFRS 16

DRE (em R$ mil)	1T 22	IFRS16	1T 22 ex-IFRS
Receita Líquida	4.578.780		4.578.780
Custo das mercadorias vendidas	(3.556.469)		(3.556.469)
LUCRO BRUTO	1.022.311		1.022.311
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS			
Despesas administrativas, gerais e de vendas	(807.033)	(15.643)	(822.676)
Outras receitas (despesas) operacionais	14.532		14.532
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	229.810		214.167
RESULTADO FINANCEIRO	(29.072)	15.643	(13.429)
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	200.738		200.738
Imposto de renda e contribuição social	(1.524)		(1.524)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	199.214		199.214

SOBRE O GRUPO MATEUS

O Grupo Mateus é a quarta maior empresa de varejo alimentar do país, com operações no varejo de supermercados, atacarejo, atacado, móveis e eletrodomésticos, e-commerce, indústria de panificação e central de fatiamento e porcionamento.

Contatos de Relações com Investidores
www.ri.grupomateus.com.br

São Luís, 9 de maio de 2022 - Este documento contém tanto informações históricas quanto declarações prospectivas acerca das perspectivas dos negócios, projeções sobre resultados operacionais e financeiros do Grupo Mateus, baseadas exclusivamente nas expectativas da Administração da Companhia. Essas expectativas dependem, substancialmente, das condições de mercado, do desempenho da economia brasileira, do setor e dos mercados internacionais e, portanto, sujeitas à mudança sem aviso prévio. Diante de tais incertezas, o Grupo Mateus não assume nenhuma obrigação de atualizar ou revisar no futuro qualquer declaração prospectiva.

Para melhor representar o cenário econômico do negócio, os números são apresentados sem efeito de IFRS 16 na DRE nos períodos em referência.

Notas Explicativas

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período de três meses findo em 31 de março de 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R$, exceto quando de outra forma indicado)

1. Contexto operacional

O Grupo Mateus S.A. (“Companhia” ou “Grupo Mateus”) é uma holding cuja atividade preponderante é a participação societária no capital de outras, que foi constituída em 13 de junho de 2016 com o nome de Exitus Holdings S.A., com sede na cidade de São Luís, estado do Maranhão. O principal investimento da controladora é a participação acionária no Armazém Mateus S.A. e Mateus Supermercados S.A. que atuam no segmento de atacado e varejo, eletro, mix, e também na indústria por meio da controlada Indústria de Pães e Massas Mateus Ltda.

	Participação do capital total	
Investidas	**31/03/2022**	**31/12/2021**
Controladas		
Armazém Mateus S.A. **(a)**	98,77%	98,71%
Mateus Supermercados S.A. **(b)**	99,99%	99,99%
Indústria de Pães e Massas Mateus **(c)**	99,99%	99,99%
Rio Balsas Participações e Empreendimentos Ltda. **(d)**	99,99%	99,99%
Posterus Supermercados Ltda. **(e)**	97,05%	97,05%

(a) Armazém Mateus S.A. (“Armazém”), sociedade por ações de capital fechado que foi constituída em 26 de abril de 1989, com sede na Cidade de São Luís, estado do Maranhão, que explora atividade de comércio atacadista de mercadorias em geral na região Norte e Nordeste do país;

(b) Mateus Supermercados S.A. (“Supermercado”), sociedade por ações de capital fechado que foi constituída em 18 de agosto de 2000, com sede na Cidade de São Luís, estado do Maranhão, que explora atividade de comércio varejista de mercadorias em geral na região Norte e Nordeste do país através de sua cadeia de supermercados;

(c) Indústria de Pães e Massas Mateus Ltda. (“Indústria de Pães”) é uma sociedade responsabilidade limitada, que foi constituída em 19 de junho de 2007, com sede na Cidade de São Luís, estado do Maranhão, que explora atividade de fabricação e comércio atacadista de biscoitos, bolachas, bolos, pães e massas alimentícias e cujas operações são majoritariamente dentro da própria Companhia;

Notas Explicativas

(d) Rio Balsas Participações e Empreendimentos Ltda. (“Rio Balsas”) é uma sociedade de responsabilidade limitada, que foi constituída em 09 de julho de 2007, com sede na cidade São Luís, estado do Maranhão, que explora a atividade de holding de instituições não-financeiras cujas operações são majoritariamente dentro da própria Companhia; e

(e) Posterus Supermercados Ltda. (“Posterus”) é uma sociedade de responsabilidade limitada, que foi constituída 21 de março de 2017, com sede na cidade de São Luís, estado do Maranhão, que explora a atividade de comercio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentício – nas regiões Norte e Nordeste do país através de cadeia de supermercados.

2. Apresentação das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas e base de elaboração

2.1. Declaração de conformidade

As informações contábeis intermediárias (individuais e consolidadas) foram preparadas de acordo com o IAS 34/CPC 21(R1) – Informações intermediárias emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (“IASB”) e o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”). Essas informações não incluem todos os requerimentos de demonstrações contábeis anuais ou completas e dessa forma, devem ser lidas em conjunto com as demonstrações contábeis anuais individuais e consolidadas, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, preparadas de acordo com as normas internacionais de contabilidade (“IFRS”) e práticas contábeis adotadas no Brasil emitidas pelo CPC e aprovadas pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Portanto, estas demonstrações financeiras intermediárias de 31 de março de 2022 não foram objeto de preenchimento completo por razão de redundância em relação ao apresentado nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas (31 de dezembro de 2021), aprovadas pelo Conselho de Administração em 09 de março de 2022.

A Administração da Companhia declara e confirma que todas as informações próprias e constantes das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas estão sendo evidenciadas e que correspondem às informações utilizadas pela Administração da Companhia na sua gestão.

2.2. Base de preparação

A Companhia optou por apresentar as notas explicativas das informações contábeis intermediárias de forma resumida nos casos de redundância em relação ao apresentado nas demonstrações contábeis anuais.

A Companhia informa que os julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas, bem como as principais práticas contábeis adotadas na apresentação e elaboração, são as mesmas que as divulgadas nas demonstrações contábeis anuais do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e permanecem válidas para as Informações Trimestrais. Portanto, as Informações Trimestrais não incorporam todas as notas e as divulgações exigidas pelas normas para as demonstrações contábeis anuais e, consequentemente, as correspondentes informações devem ser lidas em conjunto com as Notas Explicativas nºs 2 e 3 daquelas demonstrações contábeis. Essas políticas foram consistentemente aplicadas em todos os períodos de apresentação, exceto quando indicado de outra forma.

3. Políticas contábeis

Não houve alterações significativas, para essas informações contábeis intermediárias, nas políticas e práticas contábeis em relação ao divulgado nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2021.

Base de consolidação e investimentos em controladas

As informações contábeis intermediárias consolidadas foram preparadas em conformidade com os princípios de consolidação, de acordo com o Pronunciamento Técnico – CPC 36, e incluem as informações contábeis intermediárias da Companhia e de suas controladas relacionadas na Nota Explicativa nº 1 e, portanto, realiza a consolidação integral dessas companhias.

As informações contábeis intermediárias consolidadas incluem receitas e despesas e variações patrimoniais das companhias controladas.

Notas Explicativas

Entre os principais ajustes de consolidação estão as seguintes eliminações:

- Saldos das contas de ativos e passivos, bem como dos valores de receitas e despesas entre a controladora e controladas, de forma que as demonstrações contábeis consolidadas representem saldos de contas a receber e a pagar efetivamente com terceiros. Participações no capital e lucro líquido (prejuízo) do exercício das companhias controladas.

3.1. Novas normas, alterações e interpretações de normas contábeis

No período de três meses findo em 31 de março de 2022, não foram emitidas novas normas, alterações e interpretações de normas contábeis em relação a 31 de dezembro de 2021.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Caixa	-	-	18.364	16.975
Bancos	2.224	2.077	286.190	84.921
Aplicações financeiras	212.121	432.877	314.016	775.359
Total	**214.345**	**434.954**	**618.570**	**877.255**

As aplicações financeiras são remuneradas pela variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) e estão disponíveis para utilização imediata sem perda de rendimento, estando distribuídas entre CDB, com rentabilidade média 102% (100% em 31 de dezembro 2021) e fundo de investimento 105% (105% em 31 de dezembro de 2021).

5. Títulos e valores mobiliários

	Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021
Banco do Nordeste do Brasil S.A. Capitalizações	1.613	2.314
Banco da Amazônia Capitalizações	757	757
Total ativo não circulante	**2.370**	**3.071**

Essas aplicações financeiras estão classificadas como títulos e valores mobiliários por estarem sujeitos a risco de mudança de valor se resgatados antes do prazo, os mesmos são resgatados no prazo médio de 05 anos.

6. Contas a receber

a) Composição dos saldos por tipo de operação

	Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021
Títulos a receber	849.514	856.548
Cartão de crédito	1.058.884	1.008.401
Subtotal	**1.908.398**	**1.864.949**
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(35.573)	(48.685)
Total	**1.872.825**	**1.816.264**

Notas Explicativas

Segue a movimentação da provisão para créditos de liquidação duvidosa:

Saldo em 31/12/2021	Movimento	Saldo em 31/03/2022
(48.685)	13.112	(35.573)

Saldo em 31/12/2020	Movimento	Saldo em 31/03/2021
(40.348)	(538)	**(40.886)**

A Companhia e suas controladas sempre mensuram a perda estimada em créditos de liquidação duvidosa de contas a receber de clientes em um valor equivalente a Perdas de Crédito Esperadas (PCE). As perdas de crédito esperadas sobre as contas a receber de clientes são estimadas usando uma matriz de provisão com base na experiência de inadimplência passada do devedor e em uma análise da posição financeira atual do devedor, ajustadas com base em fatores específicos aos devedores, condições econômicas gerais do setor no qual os devedores operam e uma avaliação do curso atual e projetado das condições na data de relatório.

Em 31 de março de 2022 e 31 de dezembro de 2021, não há contas a receber dado em garantia pela Companhia e suas controladas.

b) Composição de saldos por idade de vencimento

	31/03/2022	31/12/2021
A vencer	**1.775.287**	**1.720.924**
Contas a receber - vencidos		
De 01 a 30 dias	25.287	24.717
De 31 a 60 dias	39.517	38.626
De 61 a 90 dias	14.221	13.900
De 91 a 180 dias	18.515	18.097
De 181 a 360 dias	7.877	7.699
Acima de 360 dias	27.694	40.986
Total	**1.908.398**	**1.864.949**

7. Estoques

	Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021
Mercadorias para revenda	3.716.879	3.397.663
Provisão para obsolescência e quebras **(a)**	(3.557)	(2.943)
Bonificação em estoques **(b)**	(9.796)	(5.647)
Adiantamento a fornecedores	99.925	109.557
Total	**3.803.451**	**3.498.630**

Notas Explicativas

Movimentação da provisão para obsolescência e quebras:

Saldo em 31/12/2021	Movimento	Saldo em 31/03/2022
(2.943)	(614)	**(3.557)**

Saldo em 31/12/2020	Movimento	Saldo em 31/03/2021
(1.858)	1	**(1.857)**

(a) A natureza das operações do comércio atacadista implica em grande movimentação interna de mercadorias. Nestas movimentações ocorrem perdas inerentes ao processo, como perdas no transporte, perdas no manuseio incorreto, perdas na armazenagem, perdas por deterioração ou qualidade, perdas por vencimento do prazo de validade, perdas por acondicionamento, perdas por degustação de mercadorias e perdas por furto de mercadorias em centro de distribuição.
A Companhia e suas controladas monitoram estas ocorrências através de departamento específico e toma as providências cabíveis para diminuição de sua ocorrência; e

(b) A Companhia e suas controladas apropriam ao resultado do exercício as bonificações recebidas de fornecedores na medida em que o estoque que deu origem a bonificação se realiza. As bonificações em estoque recebidas e não realizadas totalizam R$ 9.756 em 31 de março de 2022 (R$5.647 em 31 de dezembro de 2021).

Em 31 de março de 2022 e 31 de dezembro de 2021, não há estoques dados em garantia pela Companhia e suas controladas.

8. Tributos a recuperar

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços (ICMS) a compensar	-	-	2.339	3.565
Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços (ICMS) a recuperar - CIAP **(a)**	-	-	159.340	130.959
Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) a compensar	-	-	7.297	7.362
Imposto de renda sobre aplicação financeira	763	251	2.540	1.776
Contribuição Social sobre Lucro Líquido (CSLL) a compensar	-	-	2.560	2.558
Programa de Integração Social (PIS)	-	-	9.033	10.475
Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (Cofins)	-	-	39.266	45.932
Outros impostos a recuperar	-	-	65	
Total	**763**	**251**	**222.440**	**202.627**
Circulante	763	251	105.261	67.338
Não circulante	-	-	117.179	135.289
Total	**763**	**251**	**222.440**	**202.627**

(a) Refere-se substancialmente a créditos decorrente de aquisição de ativos imobilizados. A parcela não circulante é representada basicamente por créditos de impostos, cuja expectativa de realização é de longo prazo.

Notas Explicativas

A Administração tem avaliado periodicamente a evolução desses créditos acumulados de impostos e a provisão para perdas necessária, objetivando o seu aproveitamento. A realização desses impostos é efetuada tendo como base as projeções de crescimento, questões operacionais e geração de débitos para consumo desses créditos pelas companhias do Grupo Mateus.

	Consolidado	
Em	**31/03/2022**	**31/12/2021**
Em 01 ano	105.261	67.338
De 01 a 02 anos	68.058	89.486
De 02 a 03 anos	26.450	24.619
De 03 a 04 anos	22.671	21.184
Total	**222.440**	**202.627**

Notas Explicativas

9. Imobilizado

	% - Taxa média ponderada de deprec. a.a.	Saldo em 31/12/2021 Consolidado	Adições	Baixas	Transferências	Saldo em 31/03/2022 Consolidado
Custo						
Terrenos	-	**191.936**	49.084	-	-	**241.020**
Edificações	-	**45.755**	290	-	-	**46.045**
Máquinas e equipamentos	-	**708.551**	65.634	-	15.108	**789.293**
Móveis e utensílios	-	**185.238**	16.704	-	1.018	**202.960**
Veículos	-	**34.010**	1.022	-	-	**35.032**
Equipamentos de informática	-	**73.694**	8.692	-	33	**82.419**
Imobilizações em andamento **(a)**	-	**554.890**	149.951	-	(46.543)	**658.298**
Edificações em imóveis de terceiros **(b)**	-	**1.527.716**	32.758	-	30.384	**1.590.858**
Total		**3.321.790**	**324.135**	**-**	**-**	**3.645.925**
Depreciação						
Edificações	4	**(10.993)**	(92)	-	-	**(11.085)**
Máquinas e equipamentos	10	**(230.931)**	(17.990)	-	-	**(248.921)**
Móveis e utensílios	10	**(69.144)**	(4.399)	-	-	**(73.543)**
Veículos	20	**(30.027)**	(419)	-	-	**(30.446)**
Equipamentos de informática	20	**(36.503)**	(3.269)	-	-	**(39.772)**
Edificações em imóveis de terceiros	10	**(362.307)**	(21.969)	-	-	**(384.276)**
Total		**(739.905)**	**(48.138)**	**-**	**-**	**(788.043)**
Saldo		**2.581.885**	**275.997**	-	**-**	**2.857.882**

Notas Explicativas

	% - Taxa média ponderada de deprec. a.a.	Saldo em 31/12/2020 Consolidado	Adições	Baixas	Transferências	Saldo em 31/03/2021 Consolidado
Custo						
Terrenos	-	**45.616**	6.071	-	-	**51.687**
Edificações	-	**25.489**	-	-	-	**25.489**
Máquinas e equipamentos	-	**465.661**	62.712	(60)	9.251	**537.564**
Móveis e utensílios	-	**131.026**	9.451	-	2.926	**143.403**
Veículos	-	**29.962**	1.943	-	-	**31.905**
Equipamentos de informática	-	**50.583**	6.428	-	412	**57.423**
Imobilizações em andamento **(a)**	-	**341.039**	254	(261)	(12.993)	**328.039**
Edificações em imóveis de terceiros **(b)**	-	**810.077**	200.892	-	404	**1.011.373**
Total		**1.899.453**	**287.751**	**(321)**	**-**	**2.186.883**
Depreciação						
Edificações	4	**(10.268)**	(253)	-	-	**(10.521)**
Máquinas e equipamentos	10	**(171.277)**	(11.754)	-	-	**(183.031)**
Móveis e utensílios	10	**(54.199)**	(3.079)	-	-	**(57.278)**
Veículos	20	**(27.033)**	(721)	-	-	**(27.754)**
Equipamentos de informática	20	**(26.019)**	(1.606)	-	-	**(27.625)**
Edificações em imóveis de terceiros	10	**(269.210)**	(20.460)	-	-	**(289.670)**
Total		**(558.006)**	**(37.873)**	**-**	**-**	**(595.879)**
Saldo		**1.341.447**	**249.878**	**(321)**	**-**	**1.591.004**

(a) Referem-se a aquisições em trânsito para construções e aquisições de bens para os centros de distribuição e lojas e adiantamento a fornecedores em conexão com o plano de crescimento esperado da Companhia e suas controladas; e

(b) Referem-se a benfeitorias e expansões nos centros de distribuição e lojas das controladas do grupo.

A depreciação é reconhecida com base na vida útil estimada de cada ativo, sendo esta revisada no encerramento de cada exercício com base em suas análises, a Companhia e suas controladas não identificaram indicadores que pudessem modificar a vida útil ou reduzir o valor de realização de seus ativos em 31 de março de 2022 e 31 de dezembro de 2021.

Em 31 de março de 2022, a Companhia e suas controladas possuíam bens do ativo imobilizado dados em garantia nas operações de empréstimos e financiamentos, nos valores de R$ 359.889 (R$ 117.583 em 31 de dezembro de 2021).

Notas Explicativas

10. Ativos de direito de uso

	%taxa média ponderada de deprec. a.a.	Saldo em 31/12/2021 Consolidado	Adições	Baixas	Encerrados	Remensuração	Saldo em 31/03/2022 Consolidado
Custo							
Direito de uso de arrendamento	-	**1.125.705**	95.782	-	(866)	19.816	**1.240.437**
Depreciação	7,70	**(218.201)**	(24.007)	-	-	-	**(242.208)**
Total		**907.504**	**71.775**	**-**	**(866)**	**19.816**	**998.229**

	%taxa média ponderada de deprec. a.a.	Saldo em 31/12/2020 Consolidado	Adições	Baixas	Encerrados	Remensuração	Saldo em 31/03/2021 Consolidado
Custo							
Direito de uso de arrendamento	-	**732.927**	149,663	-	(64.761)	749	**818.578**
Depreciação	8,22	**(135.876)**	(20.622)	-	-	-	**(156.498)**
Total		**597.051**	**129.041**	**-**	**(64.761)**	**749**	**662.080**

(a) A amortização do direito de uso em arrendamento se dá pelo tempo total de contrato de arrendamento firmado entre a Companhia e o arrendador (parte relacionada vide Nota Explicativa nº 19), pelo prazo de 01 a 20 anos.

O valor presente dos arrendamentos foi calculado, por meio da projeção de pagamentos futuros fixos, que não consideram inflação projetada, descontados pelas taxas de desconto (taxa incremental), que variam de 9% a 18.90%.

Notas Explicativas

11. Investimentos

	Controladora	
	31/03/2022	31/12/2021
Participações em companhias controladas		
Indústria de Pães e Massas Mateus Ltda.	143.838	142.239
Armazém Mateus S.A.	5.190.739	4.831.440
Mateus Supermercados S.A.	733.005	739.793
Posterus Supermercados Ltda.	79.427	81.322
Rio Balsas Part. e Empreend. Ltda.	237.031	175.566
Total	**6.384.041**	**5.970.360**

Resumo dos investimentos

	Participação		Patrimônio líquido		Capital social		Lucro líquido		Lucro não realizado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Participações em companhias controladas										
Indústria de Pães e Massas Mateus Ltda.	99,99%	99,99%	145.823	144.229	90.449	87.249	(1.606)	1.140	10	8
Armazém Mateus S.A.	98,77%	98,71%	5.262.305	4.900.406	3.468.214	3.311.214	204.899	763.425	-	-
Mateus Supermercados S.A.	99,99%	99,99%	755.870	753.576	720.081	720.081	2.294	(1.402)	7.641	13.793
Posterus Supermercados Ltda.	97,05%	97,05%	83.623	84.233	87.214	87.214	(610)	(6.017)	2.729	414
Rio Balsas Participações e Empreendimentos Ltda.	99,99%	99,99%	237.032	175.567	232.220	170.630	(125)	(234)	-	-

Notas Explicativas

Movimentação

Controladora	Indústria de Pães e Massas Mateus Ltda.	Posterus Supermercados	Rio Balsas	Armazém Mateus S.A.	Mateus Supermercados S.A.	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2020	**55.020**	**83.488**	**27.375**	**2.918.606**	**680.601**	**3.765.090**
Resultado da equivalência patrimonial	(4.891)	1.245	(8)	171.909	(10.072)	**157.047**
(- /+) Lucro não realizado nos estoques	(21)	(1.125)	-	-	(5.356)	**(6.502)**
Aporte de capital	-	-	21.675	295.099	65.946	**382.720**
Saldo em 31 de março de 2021	**50.108**	**83.608**	**49.042**	**3.384.478**	**731.119**	**4.298.355**
Saldo em 31 de dezembro de 2021	**142.254**	**82.749**	**175.566**	**4.831.439**	**738.352**	**5.970.360**
Resultado da equivalência patrimonial	(1.606)	(592)	(125)	202.300	2.294	**202.271**
(- /+) Lucro não realizado nos estoques	(10)	(2.729)	-	-	(7.641)	**(10.380)**
Aporte de capital	3.200	-	61.590	157.000	-	**221.790**
Saldo em 31 de dezembro de 2021	**143.838**	**79.428**	**237.031**	**5.190.739**	**733.005**	**6.384.041**

Notas Explicativas

12. Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
De produtos	-	-	860.104	830.832
De serviços	-	-	241.818	100.843
De imobilizado	-	-	20.877	24.806
De consumo	3	-	137.298	100.104
Total	**3**	**-**	**1.260.097**	**1.056.585**

Acordos comerciais

Incluem acordos comerciais e descontos obtidos de fornecedores. Esses montantes são definidos em contratos e incluem valores referentes a descontos por volume de compras, programas de marketing conjunto, reembolsos de fretes e outros programas similares. O recebimento ocorre por meio do abatimento de faturas a pagar aos fornecedores, conforme condições previstas nos acordos de fornecimento, de forma que as liquidações financeiras ocorrem pelo montante líquido.

13. Empréstimos e financiamentos

	Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021
Leasing **(a)**	71.746	83.284
Financiamento de máquinas e equipamentos (Finame) **(b)**	82.863	34.299
Empréstimos **(c)**	507.509	512.509
Total	**662.118**	**630.092**
Circulante	84.957	81.740
Não circulante	577.161	548.352
Total	**662.118**	**630.092**

(a) Os leasings são destinados para aquisição de máquinas e equipamentos, possuem taxa de juros mensais pré-fixadas de 0,9% e anuais pré-fixadas de 11,71% tendo como garantia os próprios bens financiados. O vencimento final é em 11 de fevereiro de 2026;

(b) Os Financiamentos para Aquisição de Máquinas e Equipamentos (Finame) possuem taxa de juros anuais pré-fixados de 6,00% em média ou taxa pós-fixada média de 1,15% mais Taxa de Longo Prazo TLP, tendo como garantia os próprios bens financiados, além do aval dos sócios. O vencimento final é em 15 de maio de 2027. Os Financiamentos de Importação – Finimp, possuem taxas anuais pós fixada de CDI +2,32%, tendo como garantia o aval dos sócios. O vencimento final é em 06 de outubro de 2022. No primeiro trimestre foram captados Finame a uma taxa de juros de 15,25% a.a, com vencimento para 2032;

(c) Em 1º de outubro de 2021, a Companhia realizou operação de empréstimo com Banco da Amazonia, no montante de R$ 100.000, remuneração equivalente a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de uma sobretaxa de 2,67% ao ano com prazo de pagamento de 5 anos, tendo sua primeira parcela paga em 25/01/2022. Os pagamentos de juros e amortização do principal serão mensais.

Em 29 de outubro de 2021, a Companhia emitiu Cédula do Produtor Rural (CPR) junto ao Banco do Brasil no montante de R$ 162.509, tendo sua remuneração pré-fixada equivalente a 10,8% a.a., com pagamento único no vencimento, em 2024 (Nota Explicativa nº 27). A Companhia faz uso de operações de swap desta captação, trocando estas obrigações por uma taxa de 95% do CDI.

Notas Explicativas

Em 30 de dezembro de 2021, a Companhia emitiu Cédula do Produtor Rural, no montante de R$ 250.000, com remuneração equivalente a taxa média dos certificados de deposito interbancário (CDI) acrescidos de encargos adicionais de 1,82% a.a. Todas as operações foram realizadas para o plano de expansão (Nota Explicativa nº 27).

As captações realizadas neste último trimestre não estão condicionadas ao cumprimento de "*covenants*" financeiros e não financeiros.

A movimentação dos saldos circulante e não circulante de empréstimos e financiamentos no período / exercício findos em 31 de março de 2022 e 2021 é demonstrada a seguir:

		Captação		Amortização		
	31/12/2021	**Principal**	**Atualizações**	**Principal**	**Juros**	**31/03/2022**
Leasing	**83.284**	1.697	801	(12.039)	(1.996)	**71.747**
Financiamentos	**34.299**	49.826	100	(1.054)	(309)	**82.862**
Empréstimos	**512.509**	-	-	(4.441)	(559)	**507.509**
Total	**630.092**	**51.523**	**901**	**(17.534)**	**(2.864)**	**662.118**

		Captação		Amortização		
	31/12/2020	**Principal**	**Atualizações**	**Principal**	**Juros**	**31/03/2021**
Leasing	**105.620**	58	2.186	(6.336)	(2.092)	**99.436**
Financiamento de máquinas e equipamentos (Finame)	**15.698**	-	88	(283)	(88)	**15.415**
Total	**121.318**	**58**	**2.274**	**(6.619)**	**(2.180)**	**114.851**

Os vencimentos dos valores de longo prazo têm a seguinte composição:

	31/03/2022	**31/12/2021**
2023	86.096	84.555
2024	254.998	246.989
2025	86.865	82.597
2026	57.181	53.684
A partir de 2027	92.021	80.527
Total	**577.161**	**548.352**

Cláusulas restritivas

De acordo com os contratos de empréstimos e financiamentos, a Companhia e suas controladas obrigam-se a cumprir as seguintes cláusulas restritivas ("*covenants*") sob pena de ter decretado o vencimento antecipado da dívida tais como manutenção de garantias, títulos protestados em nome da Companhia e suas controladas, encerramento de conta depósito no banco, solicitação de recuperação judicial, contratação de seguros obrigatórios, fianças, entre outros. Estas cláusulas são controladas e são atendidas conforme exigências contratuais. A Companhia e suas controladas não têm conhecimento de circunstâncias ou fatos que indiquem situação de desconformidade ou não cumprimento de cláusulas restritivas.

Garantias e fianças

As investidas "Mateus Supermercado S.A." e "Armazém Mateus S.A." são fiadoras/avalistas solidárias e interveniente garantidora dos empréstimos e financiamentos da parte relacionada "Tocantins Participações e Empreendimentos Ltda.".

Os contratos da "Tocantins Participações e Empreendimentos Ltda." que as empresas supracitadas são fiadoras/avalistas totalizaram R$ 241.037 em 31 de março de 2022 (R$ 223.851 em 31 de dezembro de 2021), conforme seguem abaixo:

Notas Explicativas

Descrição	31/03/2022	31/12/2021
Financiamento CRI - Crédito Imobiliário (Itaú)	40.248	43.199
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI 212 (XP investimentos)	200.789	180.652
Total	**241.037**	**223.851**

Em 16 de setembro de 2020, as investidas Mateus Supermercado S.A. e Armazém Mateus S.A. firmaram contrato sobre condições gerais para a prestação de garantia com a empresa Tocantins Participações e Empreendimentos Ltda., onde regularam os termos e condições para a prestação de Garantias por ambas as partes, de forma a garantir o cumprimento de todas e quaisquer obrigações, principais ou acessórias (inclusive todos os ônus, juros, multas, taxas, tributos, encargos e demais despesas) assumidas pelas partes perante a credores (“Obrigações Garantidas”).

Ficou acordado que as partes se comprometem periodicamente a apurar o saldo devedor total das Obrigações Garantidas por cada Parte e sobre esta diferença apurada será devida uma remuneração à taxa de 1% (um por cento) ao ano, como contraprestação às obrigações garantidas.

Em 31 de março de 2022, o saldo devedor total das obrigações garantidas era no montante de R$ 28 (R$ 12 em 31 de dezembro de 2021).

A remuneração deverá ser revista anualmente e ajustada, conforme necessário, para refletir as taxas usualmente praticadas pelo mercado para esse tipo de operação. O pagamento da remuneração será devido enquanto as Obrigações Garantidas não forem integralmente quitadas e/ou enquanto a Parte Garantidora permanecer na qualidade de garantidora das respectivas Obrigações Garantidas.

14. Debêntures

	Consolidado				
	31/12/2021	Captação	Juros	Amortização	31/03/2022
Série única **(a)**	226.167	-	6.301	(17.801)	214.667
1ª Série **(b)**	32.499	-	878	(3.377)	30.000
2ª Série **(b)**	2.500	-	66	(2.566)	-
1ª Série **(c)**	133.333	-	3.708	(12.597)	124.444
2ª Série **(c)**	17.778	-	463	(3.426)	14.815
Total	**412.277**	**-**	**11.416**	**(39.767)**	**383.926**
Circulante	91.092	-	-	-	89.056
Não circulante	321.185	-	-	-	294.870
Total	**412.277**	**-**	**-**	**-**	**383.926**

	Consolidado				
	31/12/2020	Captação	Juros	Amortização	31/03/2021
Série única **(a)**	231.490	-	3.561	(3.163)	231.888
1ª Série **(b)**	46.938	-	514	(3.031)	44.421
2ª Série **(b)**	20.585	-	125	(2.650)	18.060
1ª Série **(c)**	144.220	-	1.612	(8.254)	137.578
2ª Série **(c)**	27.944	-	248	(2.469)	25.723
Total	**471.177**	**-**	**6.060**	**(19.567)**	**457.670**
Circulante	29.146	-	-	-	57.811
Não circulante	442.031	-	-	-	399.859
Total	**471.177**	**-**	**-**	**-**	**457.670**

Notas Explicativas

(a) Em 12 de novembro de 2019, o Mateus Supermercados emitiu a série única de debêntures simples, nominativas escriturais, não conversíveis em ações e nem permutáveis em ações de outras sociedades ou por outros valores mobiliários de qualquer natureza, no montante total de R$230.000 e R$1.000 por debênture, com vencimento em 12 de novembro de 2026 e remuneradas pela variação da taxa de 100% DI, acrescida de 2,00% a.a. As debêntures estão dispensadas de registro de distribuição na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), de que trata o Artigo 19, "*caput*", da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, e alterações posteriores, nos termos do Artigo 6º da Instrução CVM nº 476/ 2009, por se tratar de oferta pública com esforços restritos de distribuição;

(b) Em 10 de janeiro de 2017, o Armazém Mateus emitiu em duas séries, debêntures simples, nominativas escriturais, não conversíveis em ações sendo elas, 1ª Série no montante de R$60.000, e 2ª Série no montante de R$40.000 e R$1 por debênture com vencimentos em 10 de janeiro de 2025 e 10 de janeiro de 2022 respectivamente. As debêntures da 1ª Série serão remuneradas pela variação da taxa de 100% DI, acrescida de 3,30% a.a. As debêntures da 2ª Série serão remuneradas pela variação da taxa de 100% DI, acrescida de 3,10% a.a. Ambas estão dispensadas de registro de distribuição na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), de que trata o Artigo 19, "*caput*", da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, e alterações posteriores, nos termos do Artigo 6º da Instrução CVM nº 476/2009, por se tratar de oferta pública com esforços restritos de distribuição; e

(c) Em 14 de novembro de 2018, o Armazém Mateus emitiu em duas séries, debêntures simples, nominativas escriturais, não conversíveis em ações sendo elas, 1ª Série no montante de R$160.000, e 2ª Série no montante de R$40.000 e R$1 por debênture, com vencimentos em 14 de novembro de 2026 e 14 de novembro de 2023 respectivamente. As debêntures da 1ª Série serão remuneradas pela variação da taxa de 100% DI, acrescida de 2,35% a.a. As debêntures da 2ª Série serão remuneradas pela variação da taxa de 100% DI, acrescida de 2,18% a.a. Ambas estão dispensadas de registro de distribuição na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), de que trata o Artigo 19, "*caput*", da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, e alterações posteriores, nos termos do Artigo 6º da Instrução CVM nº 476/2009, por se tratar de oferta pública com esforços restritos de distribuição.

Seguem as características gerais das debêntures das controladas:

Séries	Qtde. em circulação	Remuneração	Pagamento dos juros
Série única	230.000	100% DI + 2,00%	Trimestral até novembro de 2021 e mensal até o vencimento
1ª Série	60.000	100% DI + 3,30%	Trimestral até janeiro de 2019 e trimestral até o vencimento
2ª Série	40.000	100% DI + 3,10%	Trimestral até janeiro de 2018 e trimestral até o vencimento
1ª Série	160.000	100% DI + 2,35%	Trimestral até agosto de 2020 e mensal até o vencimento
2ª Série	40.000	100% DI + 2,18%	Trimestral até maio de 2019 e mensal até o vencimento

Garantias da primeira e segunda emissão

Contrato de cessão fiduciária, celebrado entre o Armazém Mateus, o agente fiduciário e o Banco Bradesco S.A., na qualidade de banco mandatário, em observância ao disposto no artigo 66-B, da Lei nº 4.728/65, com a nova redação dada pelo artigo 55 da Lei nº 10.931/04.

Cláusulas restritivas

De acordo com o contrato de financiamento, as controladas Armazém Mateus e Mateus Supermercados obrigam-se a cumprir as seguintes cláusulas restritivas ("*covenants*") sob pena de ter decretado o vencimento antecipado da dívida:

a) Apuração anual, dentro do exercício de amortização da dívida, da dívida líquida pelo "*Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization* - EBITDA", a qual deve obedecer ao limite de 2 a 2,5% vezes; e

b) Outras condições contratuais tais como aplicação do recurso no centro de distribuição e abastecimento do mesmo com estoques, entre outros.

Em 31 de março de 2022 e 31 de dezembro de 2021, as controladas cumpriram com os referidos "*covenants*", quando aplicáveis.

Notas Explicativas

Vencimento das parcelas de longo prazo

Em 31 de março de 2022 e 31 de dezembro de 2021, as parcelas de longo prazo possuíam os seguintes vencimentos:

	Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021
2022	-	-
2023	70.426	90.815
2024	82.667	82.667
2025	75.167	75.167
A partir de 2026	66.610	72.536
Total	**294.870**	**321.185**

15. Obrigações trabalhistas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Salários a pagar	301	301	66.935	66.618
Provisão de férias	74	67	108.033	119.200
Provisão 13º Salário	26	-	22.280	-
Rescisões a pagar	-	-	606	440
Contribuição sindical	-	-	110	90
Instituto Nacional do Seguro Social (INSS) a recolher	92	93	26.657	25.182
Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF)	203	102	7.022	5.041
Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS)	19	18	6.166	8.109
Total	**715**	**581**	**237.809**	**224.680**

16. Obrigações tributárias

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços (ICMS)	-	-	79.480	80.034
PIS e Cofins retido na fonte	4	8	1.647	556
PIS e Cofins a recolher	111	204	877	449
Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ)	-	-	6.980	8.419
Contribuição social sobre Lucro Líquido (CSLL)	102	3.289	2.644	6.354
Imposto Sobre Serviços (ISS)	1	4	881	2.458
Outros	-	-	44	346
Total	**218**	**3.505**	**92.553**	**98.616**

Notas Explicativas

17. Passivo de arrendamento

A amortização do passivo de arrendamento se dá pelo tempo total de contrato de arrendamento firmado entre a Companhia e o arrendador, pelo prazo médio de 15 anos.

A movimentação do arrendamento a pagar, foi a seguinte:

	% Taxa média ponderada de amort. a.a.	Saldo em 31/12/2021 Consolidado	Adições	Baixas	Encerrado	Remensuração	Saldo em 31/03/2022 Consolidado
Custo							
Passivo de arrendamento	-	**1.668.836**	242.238	(39.006)	(1.085)	50.105	**1.921.088**
(-) Juros a apropriar	18,9	**(717.163)**	(146.456)	22.075	291	(30.383)	**(871.636)**
Total		**951.673**	**95.782**	**(16.931)**	**(794)**	**19.722**	**1.049.452**
Circulante		**61.137**	-	-	-	-	**70.026**
Não Circulante		**890.536**	-	-	-	-	**979.426**
Total		**951.673**	**-**	**-**	**-**	**-**	**1.049.452**

	% Taxa média ponderada de amort. a.a.	Saldo em 31/12/2020 Consolidado	Adições	Baixas	Encerrado	Remensuração	Saldo em 31/03/2021 Consolidado
Custo							
Passivo de arrendamento	-	**1.099.406**	229.241	(30.485)	(92.683)	7.447	**1.212.926**
(-) Juros a apropriar	9,00	**(508.934)**	(79.578)	9.862	27.922	-	**(550.728)**
Total		**590.472**	**149.663**	**(20.623)**	**(64.761)**	**7.447**	**662.198**
Circulante		**67.184**	-	-	-	-	**71.366**
Não circulante		**523.288**	-	-	-	-	**590.832**
Total		**590.472**	**-**	**-**	**-**	**-**	**662.198**

Em 31 de março de 2022, a Companhia apresentou saldo de passivo de arrendamento no total de R$ 1.049.452, sendo este junto à empresa Tocantins Participações saldo no montante de R$ 165.750 (R$ 116.831 em 31 de dezembro de 2021).

Notas Explicativas

Os montantes classificados no passivo não circulante têm a seguinte composição, por ano de vencimento:

Ano de vencimento	Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021
2023	155.000	150.195
2024	151.277	367.144
2025	143.755	517.339
2026	137.618	157.705
2027 em diante	1.212.665	292.881
Juros embutidos	(820.889)	(594.728)
Total	**979.426**	**890.536**

O indicativo do direito potencial de PIS e Cofins a recuperar, não mensurados nos fluxos de caixa dos arrendamentos, estão demonstrados a seguir:

Fluxo de caixa	Nominal	Ajustado valor presente
	Consolidado	Consolidado
Contraprestação do arrendamento	1.668.118	951.673
PIS/Cofins potencial (9,25%)	154.301	88.030

Os efeitos inflacionários no período de comparação com o fluxo real, utilizando a taxa do IGPM estimado pela FGV dos últimos 12 meses de 14,77% representam os seguintes montantes:

Ativos de direito de uso Fluxo real	Consolidado 31/03/2022
Direito de uso	1.240.437
Depreciação	(242.208)
Total	**998.229**

Passivos de arrendamento Fluxo real	Consolidado 31/03/2022
Passivo de arrendamento	1.921.088
Despesa financeira	(871.636)
Total	**1.049.452**

Ativos de direito de uso Fluxo inflacionado	Consolidado 31/03/2022
Direito de uso	1.423.649
Depreciação	(277.982)
Total	**1.145.667**

Passivos de arrendamento Fluxo inflacionado	Consolidado 31/03/2022
Passivo de arrendamento	2.204.833
Despesa financeira	(1.000.377)
Total	**1.204.456**

Notas Explicativas

Os ativos para os quais não foram aplicados os requisitos dos itens 22 a 49 do CPC 06 (R2) – Arrendamento, sendo arrendamentos de curto prazo ou arrendamentos de baixo valor, geraram impacto no resultado conforme a seguir:

	Consolidado	
	01/01/2022 a 31/03/2022	01/01/2021 a 31/12/2021
Aluguel de imóveis	(23.653)	(99.164)
Total	**(23.653)**	**(99.164)**

18. Tributos parcelados

	Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021
Parcelamento de ICMS **(a)**	14.157	22.066
Parcelamento tributos federais **(b)**	33.439	40.470
Total	**47.596**	**62.536**
Circulante	22.891	30.002
Não circulante	24.705	32.534
Total	**47.596**	**60.536**

	31/03/2022			31/12/2021		
	Valor do principal	Multas e juros	Total	Valor do principal	Multas e juros	Total
Circulante						
Parcelamento de ICMS **(a)**	10.611	3.491	**14.102**	15.961	5.252	**21.213**
Parcelamento tributos federais **(b)**	8.360	429	**8.789**	8.360	429	**8.789**
Total circulante	**18.971**	**3.920**	**22.891**	**24.321**	**5.681**	**30.002**
Não circulante						
Parcelamento de ICMS **(a)**	41	14	**55**	642	211	**853**
Parcelamento tributos federais **(b)**	23.630	1.020	**24.650**	30.370	1.311	**31.681**
Total não circulante	**23.671**	**1.034**	**24.705**	**31.012**	**1.522**	**32.534**

(a) Em 2019, foram realizados parcelamentos de ICMS em 36, 48 e 60 parcelas, cujo vencimento estão para 2022, 2023 e 2024 respectivamente. No ano de 2018, foram realizados parcelamentos de ICMS, cujo vencimento final é em agosto de 2022, com 48 parcelas. Em dezembro de 2021 foram realizados parcelamentos de ICMS em 10 parcelas cujo vencimento está para setembro de 2022; e

(b) No ano de 2017, foi realizado um parcelamento de tributos federais, cujo vencimento final é em abril de 2027, com 120 parcelas. Em 2020, em decorrência da Covid 19, foram realizados parcelamentos Federais de PIS, Cofins e INSS, ambos com 60 parcelas no qual seus vencimentos estão previstos para final de setembro de 2025. Parcelamento de ICMS com 24, 45, 60 parcelas cujo vencimento está previsto para final de fevereiro de 2025.

Notas Explicativas

Não há garantias ou arrolamento de bens relacionados aos parcelamentos de tributos da Companhia e suas controladas.

Os vencimentos dos valores de longo prazo têm a seguinte composição:

	Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021
2023	-	9.412
2024	8.647	9.000
2025	7.412	8.571
2026	4.941	3.220
A partir de 2027	3.705	2.331
Total	**24.705**	**32.534**

19. Partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Ativo não circulante				
Tocantins Participações e Empreendimentos Ltda. **(a)**	-	-	455	562
Mateus Eletrônica Ltda. **(b)**	-	-	11	4
Conveniere Supermercados **(c)**	-	-	178	342
Invicta Prod. Farmacêuticos **(d)**	-	-	2.149	2.145
Braslub Distribuidora Ltda. **(e)**		-	4.439	4.219
Mateus Supermercados **(f)**	2.005	2.000	-	-
MJR Participações **(g)**	-	-	-	6
Rodrigues e Noleto **(h)**	-	-	52	39
Centro de Inovações Incoworking Ltda **(j)**	-	-	-	4
Indústrias Blanco Ltda	-	-	1	-
Total	**2.005**	**2.000**	**7.285**	**7.321**
Passivo não circulante				
Mateus Locações e Empreendimentos Ltda.	-	-	-	-
Indústrias Blanco Ltda **(i)**	-	-	18.160	10.392
Invicta Produtos Farmacêuticos Ltda.	-	-	858	2.104
Tocantins Participações e Empreendimentos Ltda.	350	350	4.823	7.621
Mateus Eletrônica	-	-	2	2
Rodrigues e Noleto	-	-	314	155
Braslub Distribuidora Ltda.	-	-	886	5
Total	**350**	**350**	**25.043**	**20.279**
Passivos de arrendamentos				
Tocantins Participações e Empreendimentos Ltda.	-	-	165.750	116.831
Despesas financeiras de arrendamento				
Tocantins Participações e Empreendimentos Ltda.	-	-	54.567	53.511

(a) Tocantins Participações e Empreendimentos Ltda.

O saldo refere-se a títulos a receber pelo Armazém Mateus S.A. sem incidência de juros. O vencimento do referido saldo está previsto contratualmente para o ano de 2022. O saldo de R$ 4.823 no passivo é referente ao aluguel dos imóveis locados pela Tocantins Part. e Empreendimentos Ltda. ao Mateus Supermercados S.A. para realização de suas atividades operacionais por meio de contrato de locação.

Notas Explicativas

O vencimento do referido saldo está previsto para 2022. Não há incidência de juros. O valor registrado como passivo de arrendamento também é um saldo a ser pago à Tocantins.

(b) Mateus Eletrônica Ltda.

Contrato para prestação de serviços de manutenção de produtos eletrônicos e manutenção de balanças, celebrado entre Armazém Mateus e Mateus Eletrônica Ltda. Os serviços são pagos mensalmente, conforme utilização em cada mês e detalhado em nota fiscal emitida.

(c) Conveniere Supermercados Ltda.

O saldo refere-se a títulos a receber do Armazém por vendas efetuadas à Conveniere Supermercados sem incidência de juros. O vencimento do referido saldo está previsto contratualmente para o ano de 2022.

(d) Invicta Produtos Farmacêuticos Ltda.

Operações de compra e venda de produtos entre o Armazém Mateus S.A, como comprador, e a Invicta Produtos Farmacêuticos Ltda., empresa especializada em produtos farmacêuticos, como vendedora. O valor descrito de R$ 2.149 está relacionado a diversas ordens de compra ao longo do exercício. As operações não são formalizadas individualmente via contrato, mas, conforme demanda de solicitação de produtos, o Armazém faz a solicitação de compra junto a Invicta e essa, por sua vez, fatura para o Armazém com base nos preços de mercado. O saldo composto por R$ 858 com o Armazém Mateus S.A no passivo, onde o mesmo é abastecido especialmente nos produtos de fraldas. O vencimento do referido saldo está previsto para o ano de 2022**.**

(e) Braslub Distribuidora Ltda.

O saldo refere-se a títulos a receber do Armazém Mateus por vendas efetuadas de lubrificantes à Braslub Distribuidora sem incidência de juros. O vencimento do referido saldo está previsto para o ano de 2022.

(f) Mateus Supermercados S.A.

O saldo refere-se a títulos a pagar para o Grupo Mateus por licenças de Software. O vencimento do referido saldo está previsto para o ano de 2022.

(g) MJR Participações

O saldo correspondente refere-se ao material de consumo utilizado na construção da empresa.

(h) Rodrigues e Noleto

O saldo refere-se ao aluguel dos imóveis locados pela Rodrigues e Noleto junto ao Mateus Supermercados S.A. para realização de suas atividades operacionais por meio de contrato de locação. Não havendo incidência de juros.

(i) Indústria Blanco Ltda.

Corresponde a operações comerciais praticadas entre o Armazém Mateus S.A., Mateus Supermercados S.A. na qualidade de compradores, e a Industria Blanco Ltda., empresa especializada no empacotamento de açúcar, na qualidade de vendedora. As operações não são formalizadas individualmente via contrato, mas conforme demanda de solicitação de produtos, o Armazém e Supermercados fazem a solicitação de compra junto à Indústrias Blanco e essa, por sua vez, fatura para o Armazém e Supermercados com base nos preços de mercado. O vencimento do referido saldo está previsto para o ano de 2022.

(j) Centro de Inovações Incoworking

O saldo refere-se a títulos a receber do Armazém Mateus por locação de espaço coworking.

Remuneração do pessoal-chave da Administração da Companhia e suas controladas

O Conselho de Administração foi constituído em 14 de agosto de 2020, responsável por estabelecer as políticas gerais de negócios, estratégia de longo prazo e monitorar a diretoria executiva, entre outras responsabilidades. Atualmente, consiste em sete membros eleitos para mandatos de dois anos em na Assembleia Geral de Acionistas e a reeleição é permitida.

Notas Explicativas

A remuneração do pessoal-chave da Administração foi conforme demonstrada na tabela a seguir:

	31/03/2022	31/12/2021
Remunerações de curto prazo a diretores e administradores	1.216	7.958
Total	**1.216**	**7.958**

20. Provisão para riscos

A Companhia e suas controladas são parte em ações judiciais e processos administrativos perante tribunais e órgãos governamentais, decorrentes do curso normal das operações, envolvendo questões trabalhistas, cíveis e tributárias. A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, análise das demandas judiciais pendentes e, quanto às ações tributárias, com base na experiência anterior referente às quantias reivindicadas, constituiu, em 31 de março de 2022 e 31 de dezembro de 2021, provisão para as causas com expectativa de perda considerada provável.

a) A provisão para riscos, classificados como perda provável, está apresentada a seguir:

	Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021
Trabalhistas, cíveis e tributários	15.645	15.187
Total	**15.645**	**15.187**

A seguir a movimentação das provisões:

	Trabalhistas	Tributarias	Cíveis	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2020	**12.712**	**302**	**4.194**	**17.208**
Movimento	(1.250)	-	(389)	**(1.639)**
Saldos em 31 de março de 2021	**11.462**	**302**	**3.805**	**15.569**
Movimento	(1.841)	(19)	1.478	**(382)**
Saldos em 31 de dezembro de 2021	**9.621**	**283**	**5.283**	**15.187**
Movimento	228	-	230	**458**
Saldos em 31 de março de 2022	**9.849**	**283**	**5.513**	**15.645**

A Companhia e suas controladas também figuram como parte em alguns processos judiciais trabalhistas, cíveis e tributários que surgem no curso normal de suas operações, dos quais seus consultores jurídicos estimam as chances de perda como possíveis e remotas.
Em 31 de março de 2022, o valor das causas dos processos com possibilidade de perda possível, portanto não objeto de provisionamento, monta em R$ 58.124 (R$ 64.288 em 31 de dezembro de 2021).

As companhias do Grupo Mateus têm um certo número de processos administrativos e tributários decorrentes de reclamações e auto de infração decorrentes de auditorias fiscais.
As principais causas de processos da qual as Companhias do Grupo Mateus figuram como uma das partes, estão descritos a seguir:

- **Trabalhistas**

  As companhias do Grupo Mateus são partes em sua maioria de processos relacionados a assuntos trabalhistas originados a partir de procedimentos administrativos iniciados por ex-funcionários, órgãos públicos, terceirizados etc. A maioria dos processos originam-se por conta de reclamações sobre a jornada de trabalho, acidentes de trabalho e demandas relacionadas a comprovações de cumprimento da legislação trabalhista.

- **Cíveis**

  O Grupo Mateus é parte de processos originados por meio de desentendimentos ocorridos no interior das lojas, causando aos clientes danos, seja eles materiais ou morais.

Notas Explicativas

- **Tributários**

  O Grupo Mateus é parte constante de auditorias fiscais e através destas, é notificada através de autos de infração ocasionados por divergências de informações emitidas aos órgãos públicos responsáveis.

Depósitos judiciais – ativos não circulantes

A Companhia e suas controladas mantêm depósitos judiciais vinculados às provisões tributárias, trabalhistas e cíveis, os quais estão assim demonstrados:

	Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021
Trabalhistas e cíveis	16.480	16.340
Total	**16.480**	**16.340**

21. Patrimônio líquido

a) Capital social

O capital social da Companhia em 31 de março de 2022 e 31 de dezembro de 2021 do qual teve a sua integralização em 12 de novembro de 2020 é de R$ 4.963.115 e está representado por 2.209.346.079 ações nominativas, no valor variável de até R$ 8,97 cada uma conforme demonstrado no quadro a seguir, sendo deduzido os custos com transação da Oferta Pública de Ações (IPO) de R$ 182.186, apresentando o Capital Social da Companhia de R$ 4.780.929.

	31/03/2022		31/12/2021	
	Valor	%	Valor	%
Ilson Mateus Rodrigues	2.069.123	41,69	2.069.123	41,69
Maria Barros Pinheiro	754.889	15,21	1.509.283	30,41
Ilson Mateus Rodrigues Junior	548.424	11,05	171.227	3,45
Denílson Pinheiro Rodrigues	548.424	11,05	171.227	3,45
Outros (acionistas minoritários)	1.042.255	21,00	1.042.255	21,00
Subtotal	**4.963.115**	**100**	**4.963.115**	**100**
Custos com IPO	(182.186)		(182.186)	
Total	**4.780.929**		**4.780.929**	

Quantidade, montante e recursos líquidos

O quadro a seguir indica a quantidade de Ações emitidas/alienadas, o Preço por Ação, o valor total das comissões pagas pela Companhia e Acionistas Vendedores aos Coordenadores da Oferta, bem como os recursos líquidos oriundos da Oferta no ano de 2020.

Ofertante	Quantidade	Montante (1)	Comissão e despesas	Recursos líquidos (2)
Companhia	345.931.999	3.099.286.440	182.186.213	2.917.100.227
Acionistas vendedores	118.020.164	1.062.364.462	61.725.880	1.000.638.581
Total	**463.952.163**	**4.161.650.902**	**243.912.093**	**3.917.738.808**

(1) Com base no Preço por Ação de R$ 8,97; e

(2) Recursos líquidos de comissões e despesas da Oferta. Valores estimados e, portanto, sujeitos a alterações.

Notas Explicativas

Custos com transação de capital

Em 08 de outubro de 2020, a Companhia realizou o registro de Oferta Pública de Ações (IPO) e seus gastos foram contabilizados como despesas do exercício no montante de R$ 42.602.

b) Apuração dos dividendos e destinação do lucro

	31/03/2022	31/12/2021
Lucro líquido do exercício	196.718	758.931
(-) Constituição da reserva legal (5%)	(9.836)	(37.947)
(-) Constituição da reserva de incentivos fiscais	(186.882)	(720.984)
Lucro líquido do exercício após constituição de reservas	-	-
Dividendo mínimo obrigatório (25%)	-	-

- **Período de três meses encerrado em 31 de março de 2022**

  No que se refere aos resultados referentes ao período de três meses encerrado em 31 de março de 2022, a Administração da Companhia proporá em Assembleia Geral Ordinária ("AGO"), que, do resultado apurado no exercício, **(i)** 5% (cinco por cento) seja aplicado na constituição de reserva legal, a qual não excederá o limite de 20% do capital social, conforme determinação do art. 193 da Lei nº 6.404/76 e **(ii)** que o saldo do resultado do exercício social seja aplicado para compor a reserva de incentivos fiscais, destinada para melhorias e expansão das atividades econômicas do Grupo Mateus, conforme art. 195-A da Lei nº 6.404/76.

  Em decorrência do descrito acima e caso tais propostas venham a ser aprovadas pelos acionistas da Companhia em AGO, não haverá distribuição de dividendos obrigatórios referentes ao período de três meses encerrado em 31 de março de 2022, o saldo resultante de tais destinações seja destinando os mesmos para melhorias e expansão das atividades econômicas do Grupo Mateus.

  (i) 25% para o pagamento de dividendos aos acionistas, ajustados nos termos da Lei nº 6.404/76; e

  (ii) O saldo restante deverá ter sua destinação conforme estabelecido pela Assembleia Geral.

c) Adiantamento para futuro aumento de capital e integralização de capital

No encerramento do período, a Companhia apresentou saldo de Adiantamento para futuro aumento de capital no valor de R$ 44.217, através da cessão de direitos das ações que o acionista Ilson Mateus detinha na empresa Industria de Paes e Massas Mateus, os quais serão integralizados ao capital social no próximo exercício.

22. Imposto de renda e contribuição social

a) Composição do imposto de renda e contribuição social diferidos

Em 31 de março de 2022 e 2021, a Companhia não apresentou registro de impostos diferidos ativos líquidos, calculados sobre diferenças temporariamente não dedutíveis, a alíquota combinada de 34%. A Companhia optou por realizar a baixa do imposto diferido ativo a que faz jus por não haver perspectivas de lucros tributáveis.

	31/03/2022	31/12/2021
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	35.573	48.685
Provisão para não realização de estoques	3.557	1.856
Provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	15.645	15.187
Total	**54.775**	**65.728**
Imposto de renda e contribuição social sobre diferença fiscal temporária (34%)	18.624	22.348
(-) Provisão para realização	(18.624)	(22.348)
Total de IR e CSSL diferidos contabilizados	**-**	**-**

Notas Explicativas

As controladas da Companhia, Armazém Mateus e Mateus Supermercados, têm gozado de incentivos fiscais em suas operações, cujos incentivos têm sido excluídos da tributação do imposto de renda e da contribuição social nos respectivos exercícios fiscais do reconhecimento destes incentivos. Em linha com a Lei Complementar nº 160, de 07 de agosto de 2017, todos os incentivos e benefícios fiscais passaram a ser considerados como subvenção para investimento, sendo a sua tributação diferida até a distribuição destes valores aos acionistas da Companhia. Para maiores detalhes ver Nota Explicativa nº 26.

Nas controladas Armazém Mateus, e Supermercados Mateus, no exercício de 2013 a 31 de março de 2022 foram gerados por esses incentivos lucros no montante de R$ 3.997.449, caso esses valores fossem distribuídos e, desta forma, a tributação seria devido, o imposto de renda e contribuição social seria de aproximadamente R$ 1.359.133. A Companhia, não tem expectativa de distribuição destes valores e, portanto, nenhum reconhecimento de imposto de renda diferido passivo foi realizado nas demonstrações financeiras.

Na controladora Grupo Mateus em 31 de março de 2022, possui lucro fiscal, base positiva para tributos diretos no montante de R$ 6.328, sobre os quais registrou imposto de renda e contribuição social. Na controlada Posterus, em 31 de março de 2022, possui lucro fiscal, base positiva para imposto de renda e contribuição social no montante de R$ 110, sobre os quais registrou imposto de renda e contribuição social.

b) Reconciliação da despesa de imposto de renda e contribuição social

Os valores de imposto de renda e contribuição social demonstrados no resultado apresentam a seguinte reconciliação em seus valores à alíquota nominal:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	**31/03/2021**	**31/03/2022**	**31/03/2021**
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	198.219	155.548	200.738	156.720
Imposto de renda e contribuição social à alíquota de 34%	(67.394)	(52.286)	(68.251)	(53.285)
Diferenças temporárias e permanentes:				
Adições permanentes	(5.610)	-	(15.744)	-
Adições temporárias	-	-	(1.179)	-
Exclusões permanentes	70.860	52.286	83.005	53.285
IR e CS diferidos não constituídos sobre diferenças	-	-	-	-
Prejuízos fiscais não constituídos	645	-	645	-
(-) Baixa/ adição de IR e CSLL diferidos	-	-	-	-
Total de IR e CSLL sobre o lucro	**(1.500)**	**-**	**(1.524)**	**-**
Imposto de renda e contribuição social correntes	(1.500)	-	(1.524)	-
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	-	-	-
Total da despesa com imposto de renda e contribuição social	**(1.500)**	**-**	**(1.524)**	**-**

Notas Explicativas

23. Receita líquida de vendas

	Consolidado	
	31/03/2022	31/03/2021
Mercadoria de revenda	5.171.223	3.799.372
Serviços prestados	17.774	10.603
(-) Deduções da receita:		
Impostos sobre a venda	(570.451)	(433.542)
Devoluções	(39.766)	(14.160)
Total	**4.578.780**	**3.362.273**

Impostos incidentes sobre vendas consistem, principalmente, de ICMS (alíquota de 0% a 30%), contribuições relacionadas ao PIS (alíquota de 0% ou 1,65%) e à Cofins (alíquota de 0% ou 7,6%).

24. Despesas por natureza

Custo das mercadorias vendidas

O custo das mercadorias vendidas compreende o custo das aquisições líquido dos descontos e das Acordos Comerciais recebidos de fornecedores, das variações nos estoques e dos custos de logística. O Acordo Comercial recebido de fornecedores é mensurado com base nos contratos e acordos assinados entre as partes. O custo das vendas inclui o custo das operações de logística administradas ou terceirizadas pela Companhia e por suas controladas, compreendendo os custos de armazenamento, manuseio e frete incorridos até a disponibilização da mercadoria para venda. Os custos de transporte estão incluídos nos custos de aquisição.

Despesas com vendas

As despesas com vendas compreendem todas as despesas das lojas, tais como salários, marketing, ocupação, manutenção, despesas com administradoras de cartão de crédito etc. Os gastos com marketing referem-se às campanhas publicitárias para cada segmento em que o Grupo Mateus atua. Os principais meios de comunicação utilizados pelo Grupo Mateus são: rádio, televisão, jornais e revistas, tendo seus valores de Acordo Comercial reconhecidos no resultado do exercício no momento de sua realização.

Notas Explicativas

Despesas gerais e administrativas

As despesas gerais e administrativas correspondem às despesas indiretas e ao custo das unidades corporativas, incluindo compras e suprimentos, tecnologia da informação e atividades financeiras.

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021
Custo da revenda	**-**	**-**	**(3.556.469)**	**(2.560.194)**
Despesas com vendas				
Despesas com pessoal	-	-	(316.116)	(259.233)
Comissões	-	-	(11.085)	(8.559)
Propaganda e publicidade	-	-	(9.908)	(6.246)
Aluguéis	-	-	(27.912)	(23.511)
Fretes e combustível	-	-	(80.502)	(50.294)
Depreciação	-	-	(47.652)	(37.303)
Depreciação arrendamento	-	-	(22.377)	(18.681)
Água, luz e telefone	-	-	(56.919)	(36.995)
Serviços prestados	-	-	(34.325)	(23.978)
Despesas gerais	-	-	(102.830)	(70.407)
Despesas administrativas				
Despesas com pessoal	(1.559)	(1.472)	(61.742)	(50.247)
Comissões	-	-	(657)	(740)
Aluguéis	-	-	(1.167)	(1.015)
Fretes e combustíveis	-	-	(464)	(363)
Depreciação e amortização	-	(33)	(536)	(305)
Depreciação arrendamento	-	-	(1.630)	(1.440)
Água, luz e telefone	-	-	(631)	(413)
Serviços prestados	(521)	(630)	(11.822)	(6.614)
Despesas gerais	(96)	(357)	(18.758)	(13.753)
Total	**(2.176)**	**(2.492)**	**(4.363.502)**	**(3.170.291)**
Custo dos serviços prestados e mercadorias vendidas	-	-	(3.556.469)	(2.560.194)
Despesas administrativas, gerais e de vendas	(2.176)	(2.492)	(807.033)	(610.097)
Total	**(2.176)**	**(2.492)**	**(4.363.502)**	**(3.170.291)**

Notas Explicativas

25. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021
Receitas financeiras				
Juros sobre títulos recebidos	-	-	5.425	4.616
Juros sobre aplicações financeiras	8.682	7.464	11.689	7.567
Descontos financeiros obtidos	123	35	731	801
Outras receitas financeiras	-	-	26.301	12.706
Total de receitas financeiras	**8.805**	**7.499**	**44.146**	**25.690**
Despesas financeiras				
Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)	-	-	(13)	-
Juros de empréstimos e financiamentos	-	-	(10.517)	(7.403)
Juros passivos	-	(3)	(617)	(3.626)
Juros com parcelamento	-	-	(211)	(576)
Despesas de financeiras de arrendamento	-	-	(15.643)	(9.862)
Despesas bancárias	(302)	(1)	(4.187)	(3.695)
Perda financeira	-	-	(745)	(56)
Percentual de cartão de crédito	-	-	(33.312)	(23.367)
Descontos concedidos	-	-	(7.973)	(1.885)
Outras despesas financeiras	-	-	-	-
Multa sobre parcelamento	-	-	-	-
Total de despesas financeiras	**(302)**	**(4)**	**(73.218)**	**(50.470)**
Total do resultado financeiro	**8.503**	**7.495**	**(29.072)**	**(24.780)**

26. Subvenções governamentais

A controlada Armazém Mateus S.A. é beneficiária do Termo de Acordo de Regime Especial – ICMS conforme Decreto nº 19.714/2014 da Sefaz – MA.

O benefício consiste na utilização de crédito presumido da redução da base de cálculo do ICMS, que resulte em 2% do valor integral do imposto devido ao Estado do Maranhão nas operações de venda em operações internas e interestaduais.

No exercício findo em 31 de março de 2022, a controlada fez jus a R$ 207.939 em subvenções estaduais (R$ 171.779 em 31 de março 2021).

Uma subvenção governamental deve ser reconhecida como receita ao longo do exercício e confrontada com as despesas que pretende compensar, em base sistemática, desde que atendidas às condições do CPC 07. A subvenção governamental não pode ser creditada diretamente no patrimônio líquido.

O tratamento contábil da subvenção governamental como receita deriva dos seguintes principais argumentos:

a) Uma vez que a subvenção governamental é recebida de uma fonte que não os acionistas e deriva de ato de gestão em benefício da entidade, não deve ser creditada diretamente no patrimônio líquido, mas sim reconhecida como receita nos exercícios apropriados;

b) Subvenção governamental raramente é gratuita. A entidade ganha efetivamente essa receita quando cumpre as regras das subvenções e cumpre determinadas obrigações. A subvenção, dessa forma, deve ser reconhecida como receita na demonstração do resultado nos exercícios ao longo dos quais a entidade reconhece os custos relacionados à subvenção que são objeto de compensação; e

Notas Explicativas

c) Assim como os tributos são despesas reconhecidas na demonstração do resultado, é lógico registrar a subvenção governamental que é, em essência, uma extensão da política fiscal, como receita na demonstração do resultado.

27. Instrumentos financeiros

a) Políticas e categorias dos instrumentos financeiros

A Companhia entende que os instrumentos financeiros, que estão reconhecidos nas demonstrações financeiras pelo seu valor contábil, são substancialmente similares aos que seriam obtidos se fossem negociados no mercado, e a Administração entende que os valores registrados se aproximam de seu valor justo. A seleção dos ativos e passivos apresentados nesta Nota Explicativa ocorreu em razão de sua relevância.

Foi considerado como cenário mais provável de se realizar, na avaliação da Administração, nas datas de vencimento de cada uma das operações, as curvas de mercado (moedas e juros) da B3. Dessa maneira, no cenário provável **(i)** não há impacto sobre o valor justo dos instrumentos financeiros. Para os cenários **(ii)** e **(iii)**, para efeito exclusivo de análise de sensibilidade, considerou-se, conforme determinado nas normas editadas pela CVM, uma deterioração de 25% e 50%, respectivamente, nas variáveis de risco, até um ano dos instrumentos financeiros. A Companhia divulgou a exposição líquida dos instrumentos financeiros derivativos, os instrumentos financeiros correspondentes e certos instrumentos financeiros na tabela de análise de sensibilidade abaixo, para cada um dos cenários mencionados.

A classificação dos principais instrumentos financeiros da Companhia é apresentada conforme a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Ativos financeiros - custo amortizado				
Caixa e equivalente de caixa	214.345	434.954	618.570	877.156
Contas a receber	-	-	1.872.408	1.816.264
Partes relacionadas	2.005	2.000	7.702	7.321
Títulos e valores mobiliários	-	-	2.370	3.071
Total	**216.350**	**436.954**	**2.501.050**	**2.703.812**
Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado				
Fornecedores	3	-	1.260.097	1.056.585
Empréstimos e financiamentos	-	-	662.118	630.092
Debêntures	-	-	383.926	412.277
Partes relacionadas	350	350	25.043	20.279
Total	**353**	**350**	**2.331.184**	**2.119.233**

b) Fatores de risco financeiro

As atividades da Companhia a expõem a riscos financeiros e regulatórios. O programa de gestão de risco global da Companhia considera na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Companhia.

A gestão de risco é realizada pelo setor financeiro da Companhia, segundo as políticas aprovadas pelo Conselho de Administração. O setor financeiro da Companhia identifica, avalia e protege a Companhia contra eventuais riscos financeiros. A Diretoria estabelece princípios para a gestão de risco global, bem como para áreas específicas.

i) Risco de mercado

Esse risco é oriundo da possibilidade de a Companhia incorrer em perdas por causa de flutuações nas taxas de juros que aumentem as despesas financeiras relativas a empréstimos e financiamentos captados no mercado.

Notas Explicativas

ii) Risco de crédito

O risco surge da possibilidade de a Companhia incorrer em perdas resultantes da escolha dos ativos para compor a carteira de investimentos, na capacidade financeira das contrapartes dos contratos de derivativos e da dificuldade de recebimento na liquidação de vendas e pelo não cumprimento de obrigações pela entrega de bens ou serviços pagos através de adiantamento a fornecedores.

O risco de crédito decorre de caixa e equivalentes de caixa, depósitos em bancos e outras instituições financeiras, bem como de exposições de crédito, incluindo contas a receber em aberto.

iii) Risco de vencimento antecipado de debêntures

Risco proveniente do descumprimento de cláusulas contratuais restritivas, presentes nos contratos de debêntures da Companhia, as quais estão mencionadas na Nota Explicativa nº 14.

iv) Risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade da Companhia não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função de prazos de realização/ liquidação de seus direitos e obrigações. Para administrar a liquidez do caixa, são estabelecidas premissas de desembolsos e recebimentos futuros, sendo monitoradas diariamente pela área de Tesouraria. A tabela abaixo analisa os passivos financeiros da Companhia, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente no balanço patrimonial até a data contratual do vencimento. Os valores divulgados na tabela são os fluxos de caixa não descontados contratados.

	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre três e cinco anos	Acima de cinco anos
Em 31 de março de 2022				
Fornecedores	1.260.097	-	-	-
Empréstimos e financiamentos	84.957	86.096	399.044	92.021
Debêntures	89.056	70.426	224.444	-
Partes relacionadas	-	25.043	-	-
Em 31 de dezembro de 2021				
Fornecedores	1.056.585	-	-	-
Empréstimos e financiamentos	81.740	103.809	438.534	6.009
Debêntures	91.092	90.815	230.370	-
Partes relacionadas	-	20.279	-	-

v) Instrumentos financeiros derivativos

Algumas operações de swap são classificadas como hedge de valor justo, cujo objetivo é proteger das taxas de juros fixas, convertendo a dívida em taxa de juros atreladas ao certificado de depósito interbancário.

Notas Explicativas

Em 31 de março de 2022, o valor de referência dos contratos era R$ 162.509 (não possuía em 31 de março de 2021). Essas operações são usualmente contratadas nos mesmos termos de valores, prazos e taxas e realizadas com instituição financeira do mesmo grupo econômico, observados os limites fixados pela Administração.

	Consolidado			
	Valor de referência		Valor justo	
	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021
Instrumentos financeiros - hedge de valor justo - objeto de hedge (dívida)	**162.509**	**-**	**162.509**	**-**
Ativo - prefixada - 10,8% a.a.	162.509	-	162.509	-
Passivo - 95% CDI	162.509	-	162.509	-
Posição de hedge - ativo	-	-	-	-
Posição de hedge - passivo	-	-	-	-
Posição de hedge líquida	-	-	-	-

vi) Valores justos dos instrumentos financeiros derivativos

Valor justo é o montante pelo qual um ativo poderia ser trocado ou um passivo liquidado entre partes com conhecimento e voluntariamente em uma operação em condições de mercado.

Os valores justos são calculados pela projeção do fluxo de caixa futuro das operações, usando as curvas do CDI e descontando-os ao valor presente, usando taxas de mercado do CDI para swap, que são divulgadas pela B3.

c) Gestão de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade da Companhia para oferecer retorno aos acionistas e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

Para manter ou ajustar a estrutura de capital da Companhia, a Administração pode, ou propõe, nos casos em que os acionistas têm de aprovar, rever a política de pagamento de dividendos, devolver capital aos acionistas ou, ainda, emitir novas ações ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

i) Índice de endividamento

Condizente com outras companhias do setor, a Companhia monitora o capital com base no índice de alavancagem financeira. Esse índice corresponde à dívida líquida expressa como percentual do capital total. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos (incluindo empréstimos de curto e longo prazos, conforme demonstrado no balanço patrimonial), subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras. O capital total é apurado através da soma do patrimônio líquido, conforme demonstrado no balanço patrimonial, com a dívida líquida.

O índice de endividamento no final do período findo em 31 de março de 2022 e exercício findo em 31 de dezembro de 2021 é o seguinte:

	31/03/2022	31/12/2021
Dívida	1.046.044	1.042.369
Caixa e equivalentes de caixa	(618.570)	(877.255)
Títulos e valores mobiliários	(2.370)	(3.071)
Dívida líquida	425.104	162.043
Patrimônio líquido	6.675.795	6.476.581
Índice de endividamento líquido	0,06	0,03

Notas Explicativas

d) Risco de taxa de juros

i) Análise de sensibilidade para exposição de taxa de juros

Risco de taxas de juros é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nas taxas de juros de mercado.
A Companhia possui exposição a taxas de juros em suas aplicações financeiras equivalentes de caixa e nos títulos e valores mobiliários, vinculados ao CDI e empréstimos e financiamentos vinculados a TJLP. Foram realizadas análises de sensibilidade em relação a possíveis variações nesta taxa de juros.

Na data de encerramento do exercício findo, a Administração estimou cenários de variação na CDI e TJLP. Para o cenário atual, foram utilizadas as taxas vigentes na data de encerramento do exercício findo e para provável foram utilizadas taxas de acordo com as expectativas de mercado.

Tais taxas foram estressadas com aumento e redução em 25% e 50%, servindo de parâmetro para os testes de sensibilidade dos cenários adversos, conforme demonstrado a seguir.

Simulação com expectativa do CDI e TJLP projetados, conforme abaixo:

	Cenário atual	**Cenário I (-50%)**	**Cenário II (-25%)**	**Cenário provável**	**Cenário III (+25%)**	**Cenário IV (+50%)**
Saldo de aplicações financeiras (equivalentes de caixa)	**618.569**	**654.631**	**672.632**	**690.632**	**708.632**	**726.694**
Taxa média (% do CDI)	-	100%	100%	100%	100%	100%
CDI projetado	-	5,83%	8,74%	11,65%	14,56%	17,48%
Saldo de aplicações financeiras	**2.370**	**2.508**	**2.577**	**2.646**	**2.715**	**2.784**
Taxa média (% do CDI)	-	100%	100%	100%	100%	100%
CDI projetado	-	5,83%	8,74%	11,65%	14,56%	17,48%
Saldo de financiamentos para investimento em máquinas e equipamentos - Finame (BNDES)	**82.863**	**91.307**	**92.567**	**93.826**	**95.086**	**96.345**
Juros sobre financiamento (TJLP + 7,15%)	-	10,19%	11,71%	13,23%	14,75%	16,27%
TJLP projetada	-	3,04%	4,56%	6,08%	7,60%	9,12%
Saldo de empréstimos para capital de giro	**507.509**	**558.311**	**566.025**	**573.739**	**581.453**	**589.167**
Juros sobre financiamento (TJLP + 6,97%)	-	10,01%	11,53%	13,05%	14,57%	16,09%
TJLP projetada	-	3,04%	4,56%	6,08%	7,60%	9,12%
Saldo de "*leasing*"	**71.746**	**74.573**	**75.663**	**76.754**	**77.844**	**78.935**
Juros sobre "*leasing*" (TJLP + 0,9%)	-	3,94%	5,46%	6,98%	8,50%	10,02%
TJLP projetada	-	3,04%	4,56%	6,08%	7,60%	9,12%
Saldo de debêntures	**383.926**	**405.541**	**411.377**	**417.212**	**423.048**	**428.884**
Juros sobre debêntures (TJLP + 2,59%)	-	5,63%	7,15%	8,67%	10,19%	11,71%
TJLP projetada	-	3,04%	4,56%	6,08%	7,60%	9,12%

Notas Explicativas

ii) Hierarquia do valor justo dos instrumentos financeiros

Os níveis de hierarquia de valor justo de 1 a 3 se baseiam no grau com base no qual o valor justo é observável:

- As mensurações do valor justo do Nível 1 são aquelas resultantes dos preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos;
- As mensurações do valor justo do Nível 2 são aquelas resultantes de outras informações que não sejam os preços cotados incluídos no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, seja direta (por exemplo, como preços) ou indiretamente (por exemplo, resultante dos preços); e
- As mensurações do valor justo do Nível 3 são aquelas resultantes de técnicas de avaliação que incluem informações do ativo ou passivo que não se baseiam em dados observáveis de mercado (informações não observáveis).

Os valores contábeis dos instrumentos financeiros referentes aos ativos e passivos da Companhia equivalem, em 31 de dezembro de 2021, aproximadamente, aos seus valores de mercado e estão devidamente apresentados. Os efeitos de ganhos e perdas são reconhecidos no resultado à medida que são auferidos e incorridos. Os instrumentos financeiros apresentados nessa demonstração financeira foram classificados como nível 3 na hierarquia de valor justo.

28. Resultado por ação

a) Política contábil

A Companhia apresenta dois métodos de cálculo do resultado por ação: **(i)** lucro (prejuízo) básico; e **(ii)** lucro (prejuízo) diluído. O lucro (prejuízo) básico por ação é calculado com base no número médio ponderado de ações em circulação durante o exercício, exceto as ações emitidas para pagamento de dividendos e ações em tesouraria.

O lucro (prejuízo) diluído leva em consideração o número médio ponderado de ações em circulação durante o exercício, a participação de seus acionistas em exercícios futuros, tais como as opções de ações que, se exercidas pelos seus detentores, aumentarão o número de ações ordinárias e/ou preferenciais da Companhia, diminuindo o lucro por cada ação.

b) Quadro de resultado por ação

O quadro a seguir apresenta a determinação do lucro (prejuízo) líquido disponível aos detentores de ações e a média ponderada das ações em circulação utilizada para calcular o lucro (prejuízo) básico e diluído por ação excluindo as ações compradas pela Companhia e mantidas como ações em tesouraria em cada exercício apresentado.

Para o cálculo do resultado por ação, foi considerado a atual composição de ações ordinárias para o exercício comparativo, conforme requerido pelo CPC 41 – Resultado por Ação, mantendo o denominador básico e diluído em bases comparativas.

	31/03/2022	31/03/2021
Lucro líquido atribuível aos acionistas da Companhia	196.718	155.548
Quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação	4.780.929	4.780.929
Lucro líquido básico por ação - R$	0,04	0,03

Notas Explicativas

29. Transações que não afetaram caixa

	31/03/2022	31/03/2021
Adições de contratos de arrendamento	95.782	149.663
Contratos encerrados	(886)	(64.761)
Contas a receber	(13.112)	-
PECLD	13.112	-

30. Autorização para emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

O Conselho de Administração da Companhia autorizou a emissão das presentes demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 06 de maio de 2022.

* * *

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Aos Acionistas e Administradores do
Grupo Mateus S.A.
São Luís – MA
Introdução
Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, do Grupo Mateus S.A. (“Companhia”), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 31 de março de 2022, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2022, e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, para os períodos de três meses findos naquela data, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas. A administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com a NBC TG 21 – Demonstração Intermediária e com a norma internacional
IAS 34 – Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board (Iasb), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão
Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 – Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 – Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). A revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, consequentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas
Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com a NBC TG 21 e
a IAS 34 aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais (ITR), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Outros assuntos
Demonstrações do valor adicionado
As informações trimestrais acima referidas incluem as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.
Belo Horizonte, 06 de maio de 2022

Daniel Menezes Vieira
CT CRC 1MG-078.081/O-1

Grant Thornton Auditores Independentes
CRC 2SP-025.583/O-1

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

DECLARAÇÃO

PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM 480
A Diretoria do Grupo Mateus sociedade por ações com sede na Avenida Daniel de La Touche, nº 73, Loja 03, bairro Cohama, na cidade de São Luís, Estado do Maranhão, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.990.777/0001-09 (“Companhia”), declara, nos termos do artigo 25, parágrafo 1º, incisos V e VI, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada, que: (i) reviu, discutiu e concorda com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes da Companhia; e (ii) reviu, discutiu e concorda com as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício social encerrado em 31 de março de 2022.
São Luís, 09 de maio de 2022.

Ilson Rodrigues Mateus
Diretor Presidente

José Morgado Filho
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

DECLARAÇÃO

PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM 480

Grupo Mateus sociedade por ações com sede na Avenida Daniel de La Touche, nº 73, Loja 03, bairro Cohama, na cidade de São Luís, Estado do Maranhão, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.990.777/0001-09 (“Companhia”), declara, nos termos do artigo 25, parágrafo 1º, incisos V e VI, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada, que: (i) reviu, discutiu e concorda com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes da Companhia; e (ii) reviu, discutiu e concorda com as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício social encerrado em 31 de março de 2022.

São Luís, 09 de maio de 2022.

Ilson Rodrigues Mateus
Diretor Presidente

José Morgado Filho
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores







MINUTA DO PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 3ª EMISSÃO DE SÉRIE ÚNICA DA

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela

MATEUS SUPERMERCADOS S.A

LUZ CAPITAL MARKETS