PROSPECTO <u>DEFINITIVO</u> DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 258ª EMISSÃO, DA

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora – Código CVM nº 663 – Categoria S1
CNPJ nº 12.130.744/0001-00 | NIRE 35.300.444.957
Av. Santo Amaro, nº 48- 2º Andar, Cj. 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, São Paulo - SP

lastreados em créditos imobiliários diversificados devidos pela

CPR1 AMERICANA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

Sociedade limitada
CNPJ nº 44.206.107/0001-66| NIRE 35.238.103.047
Est. Rio Claro – Piracicaba, RCL 473, s/n, Box 21, Zona Central, CEP 13500-970, Rio Claro - SP

no montante total de

R$ 22.300.000,00

(vinte e dois milhões e trezentos mil reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI DA 1ª (PRIMEIRA) SÉRIE: 'BRAPCSCRILK6'

A **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, sob o número 663, na categoria S1 perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º Andar, Conjuntos 21 e 22, Bairro Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ/MF**") sob o nº 12.130.744/0001-00 ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**"), está realizando uma oferta pública de distribuição de 22.300 (vinte e duas mil e trezentas) unidades de certificados de recebíveis imobiliários, todos nominativos e escriturais da 1ª (primeira) série ("**CRI da 1ª Série**"), da sua 258ª emissão, emitidos nos termos do Termo de Securitização (conforme definido abaixo) ("**Oferta**").

Os CRI da 1ª Série são lastreados nos direitos creditórios decorrentes das 22.300 (vinte e duas mil e trezentas) notas comerciais escriturais da 1ª série ("**Notas Comerciais da 1ª Série**") da 1ª emissão da **CPR1 AMERICANA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Rio Claro, Estado de São Paulo, na Estrada Rio Claro – Piracicaba, RCL 473, s/n, Box 21, Zona Central, CEP 13500-970, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 44.206.107/0001-66 ("**Devedora**"), emitidas por meio do *Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 5 (cinco) Séries, para Colocação Privada, com Garantia Real e Fidejussória, da CPR1 Americana Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.* ("**Termo de Emissão**"), celebrado nesta data, entre a Devedora, na qualidade de emitente, a Emissora, na qualidade de subscritora, e os Avalistas (adiante definidos); correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos das Notas Comerciais da 1ª Série, no valor, forma de pagamento e demais condições ora previstas, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, e a serem titulados pela Securitizadora, por força da subscrição das Notas Comerciais da 1ª Série pela Securitizadora, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Remuneração, Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no presente instrumento ("**Créditos Imobiliários da 1ª Série**"), vinculados à Cédula de Crédito Imobiliário nº 001, Série Única ("<u>CCI 1</u>") emitida por meio do *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real e sob a Forma Escritural* ("**Escritura de Emissão de CCI**"), celebrado entre a Emissora 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, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP: 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de Instituição Custodiante ("Instituição Custodiante"), por meio do qual a Emissora emitiu em 31 de julho de 2023, nos termos da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor, de acordo com as condições ali previstas, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários da 1ª Série.

A Oferta consistirá na distribuição pública dos CRI sob o rito de registro automático perante a CVM, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea 'b)', da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), da Resolução CVM nº 60, de 23 dezembro de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 60**"), do "*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*", expedido pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("**ANBIMA**"), atualmente em vigor ("**Código ANBIMA**"), bem como com as demais disposições aplicáveis, sob a coordenação da **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brig. Faria Lima, 3.064 - 12º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 65.913.436/0001-17 ("**Coordenador Líder**"), e com a participação de instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários, que serão convidadas e contratadas pelo Coordenador Líder, por meio da celebração de termos de adesão ao Contrato de Distribuição (conforme definido abaixo), para participar da Oferta ("**Participantes Especiais**" e, quando em conjunto com o Coordenador Líder, as "**Instituições Participantes da Oferta**").

Serão ofertados 22.300 (vinte e dois mil e trezentos) CRI da 1ª Série ("**Quantidade de CRI**"), com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais) cada, na Data de Emissão (conforme definido abaixo) ("**Valor Nominal Unitário**"), totalizando, portanto, o montante de R$ 22.300.000,00 (vinte e dois milhões e trezentos mil reais) ("**Valor Total da Oferta**"), observado o montante mínimo de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), correspondente a 1.000 (mil) unidades de CRI da 1 Série ("<u>Montante Mínimo</u>"), sendo que, uma vez atingido o Montante Mínimo, o Coordenador Líder poderá decidir pelo encerramento da Oferta. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI da 1ª Série será objeto de atualização monetária periódica, pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo calculado, apurado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("**IPCA/IBGE**"), a partir da primeira Data de Integralização (conforme definido abaixo), inclusive, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Aniversário (conforme definido abaixo), conforme o caso, até a data de cálculo ("**Atualização Monetária**"), sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, de acordo com fórmula descrita neste Prospecto. Para mais informações sobre a fórmula da Atualização Monetária, veja o item 2.6, da Seção "2. Principais Características da Oferta", na página 7 deste Prospecto.

Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 9,00% (nove inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração dos CRI da 1ª Série**"). Para mais informações sobre a Remuneração dos CRI, veja o item 2.6 da Seção "2. Principais Características da Oferta", na página 7 deste Prospecto.

Os CRI da 1ª Série terão vencimento em 15 de dezembro de 2027. Para mais informações sobre o prazo e data de vencimento dos CRI da 1ª Série, veja o item 2.6, da Seção "2. Principais Características da Oferta", na página 7 deste Prospecto.

Os Créditos Imobiliários forma adquiridos pela Securitizadora por meio de subscrição no âmbito de oferta privada das Notas Comerciais da 1ª Série, a qual vinculou os Créditos Imobiliários da 1ª Série às CCI 1 e instituirá o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários da 1ª Série e sobre as Garantias (conforme definidas abaixo) a eles vinculadas e compartilhadas com as demais séries da 258ª Emissão da Emissora, bem como sobre quaisquer valores depositados na Conta do Patrimônio Separado, na forma da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor ("**Lei nº 14.430**"), de forma que o objeto do regime fiduciário dos CRI da 258ª Emissão (1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries) (em conjunto, os "**CRI**") será destacado do patrimônio da Securitizadora e passará a constituir patrimônio separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao regime fiduciário dos CRI ("**Patrimônio Separado**"). Não serão constituídas garantias específicas e exclusivas sobre os CRI da 1ª Série.

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Bairro Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34 ("**Agente Fiduciário**"), foi nomeada para representar, perante a Securitizadora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos titulares dos CRI ("**Titulares dos CRI**").

NÃO HÁ QUALQUER SUBORDINAÇÃO OU PREFERÊNCIA ENTRE AS SÉRIES DA 258ª EMISSÃO DA EMISSORA.

OS INVESTIDORES (CONFORME DEFINIDOS ABAIXO) DEVEM LER A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NA PÁGINA 21 DESTE PROSPECTO.

ESTE PROSPECTO, BEMC OMO O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ESTÃO DISPONÍVEIS NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA SECURITIZADORA, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DA CVM E DA B3.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA E DA DEVEDORA DO LASTRO DOS CRI DA 1ª SÉRIE.

OS CRI DA 1ª SÉRIE OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA E À PERFORMANCE DO EMPREENDIEMNTO (ADIANTE DEFINIDO), UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OS CRI.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTE PROSPECTO, NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA (CONFORME DEFINIDOS ABAIXO), E EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS VALORES MOBILIÁRIOS CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1 DA SEÇÃO "7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA", NA PÁGINA 33 DESTE PROSPECTO.

COORDENADOR LÍDER

ASSESSOR JURÍDICO DA EMISSÃO E DA OFERTA

ESTRUTURADOR

A data deste Prospecto Definitivo é 13 de dezembro de 2023.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO NÃO FORAM ANALISADAS PELA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 7

2.1. Breve descrição da Oferta 7
2.2. Apresentação da Securitizadora 7
2.3. Informações que a Securitizadora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no Termo de Securitização 8
2.4. Identificação do público-alvo 8
2.5. Valor total da Emissão 9
2.6. Resumo das Principais Características da Oferta 9

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS 19

3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da oferta 19
3.2. NÃO SERÃO UTILIZADOS RECURSOS, DIRETA OU INDIRETAMENTE, PARA AQUISIÇÃO DE ATIVOS DE PARTES RELACIONADAS. 20
3.3. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação da providências que serão adotadas 20
3.4. O PRESENTE CRI NÃO SE TRATA DE TÍTULO QUALIFICADO COMO "VERDE", "SOCIAL", "SUSTENTÁVEL" OU TERMO CORRELATO. 20

4. FATORES DE RISCO 21

4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e à securitizadora, incluindo: 21

5. CRONOGRAMA 27

5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo: 27

6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S1 32

6.1. Capital social atual (incluindo identificação e as respectivas participações acionárias dos acionistas que detenham mais de 5% (cinco por cento) do capital social, por participação total e por espécie e classe). 32
6.2. Situação patrimonial da securitizadora (endividamento de curto prazo, longo prazo e patrimônio líquido) e os impactos da captação de recursos da oferta na situação patrimonial e nos resultados da securitizadora, caso a emissão não conte com instituição do regime fiduciário. 32

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA 33

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários 33
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado 33
7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 71 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor 33

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 35

8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida 35
8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores 35
8.3. Autorizações societárias necessárias à emissão ou distribuição dos certificados, identificando os órgãos deliberativos responsáveis e as respectivas reuniões em que foi aprovada a operação 35
8.4. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa 35
8.5. Regime de distribuição 35
8.6. Formador de mercado 38
8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver 38
8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam 38

9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO 39

9.1. Possibilidade de os direitos creditórios cedidos serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos

de pagamentos aos titulares dos valores mobiliários ofertados 39
9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes.....39
9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados.....39
9.4. Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos 39

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS..... 40

10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios, tais como: 40
10.2. Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios à securitizadora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão.....41
10.3. Indicação dos níveis de concentração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados.....41
10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito.....41
10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento 41
10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que comporão o patrimônio da securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo.....42
10.7. Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da securitizadora, nem possam ser por ela obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a securitizadora tenha a respeito, ainda que parciais 42
10.8. Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados 42
10.9. Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos.....43
10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do agente fiduciário e demais prestadores de serviço, com destaque para: 43
10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios 44

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES..... 45

11.1. Identificação dos originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, devendo ser informado seu tipo societário, e características gerais de seu negócio, e, se for o caso, descrita sua experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização.....45
11.2. Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil 45

12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COOBRIGADOS 46

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios 46
12.2. Nome do devedor ou do obrigado responsável pelo pagamento ou pela liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos ativos que compõem o patrimônio da securitizadora ou do patrimônio separado, composto pelos direitos creditórios sujeitos ao regime fiduciário que lastreiam a operação; tipo societário e características gerais de seu negócio; natureza da concentração dos direitos creditórios cedidos; disposições contratuais relevantes a eles relativas 46

12.3. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social 46
12.4. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado 46
12.5. Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência, em relação aos devedores responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios e que sejam destinatários dos recursos oriundos da emissão, ou aos coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios.....47

13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES 48

13.1. Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre o Coordenador Líder e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais ao fundo, contemplando: a) vínculos societários existentes; b) descrição individual de transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da oferta. 48

14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS 50

14.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição dos valores mobiliários junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelo Coordenador Líder e demais consorciados, especificando a quantidade que cabe a cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução.....50
14.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a comissão de coordenação; b) a comissão de distribuição; c) a comissão de garantia de subscrição; d) outras comissões (especificar); e) o custo unitário de distribuição; f) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e g) outros custos relacionados. 1

15. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS 50

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS 54

16.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora 54
16.2 Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta;.....54
16.3 Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto 54
16.4 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais da Emissora 54
16.5 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável 54
16.6 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do Agente de Liquidação da emissão 55
16.7 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão 55

17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS 56

ANEXO I 57

ANEXO II 461

ANEXO III 576

ANEXO IV 601

ANEXO V 604

ANEXO VI 609

ANEXO VII **616**
ANEXO VIII **620**
ANEXO IX **624**
ANEXO X **625**

V001

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Exceto se expressamente indicado neste *Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 258ª Emissão da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela CPR1 Americana Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.* ("Prospecto"), palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Prospecto, terão o significado previsto na capa deste Prospecto, ou no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Devidos pela CPR1 Americana Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. Lastro de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 258ª Emissão, 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries, da True Securitizadora S.A.*, celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, cujo exemplar encontra-se no **Anexo I** a este Prospecto, à página 56 ("Termo de Securitização").

2.1. Breve descrição da Oferta

A Oferta consistirá na distribuição pública de 22.300 (vinte e duas mil e trezentas) unidades de certificados de recebíveis imobiliários, todos nominativos e escriturais, da 1ª Série da 258ª Emissão da Securitizadora ("CRI da 1ª Série"), observado o montante mínimo de 1.000 (mil) unidades de CRI da 1ª Série, sob o rito de registro automático perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea 'b)', da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), da Resolução CVM nº 60, de 23 dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), do *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*, expedido pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), atualmente em vigor ("Código ANBIMA"), bem como com as demais disposições aplicáveis, sob a coordenação da **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brig. Faria Lima, 3.064 - 12º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 65.913.436/0001-17 ("Coordenador Líder"), e com a participação de instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários, que serão convidadas e contratadas pelo Coordenador Líder, por meio da celebração de termos de adesão ao Contrato de Distribuição (conforme definido abaixo), para participar da Oferta ("Participantes Especiais" e, quando em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta"), a serem identificadas no Anúncio de Início da Oferta (conforme definido nesse Prospecto) e no Prospecto.

2.2. Apresentação da Securitizadora

ESTE ITEM É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DA EMISSORA, DE MODO QUE AS SUAS INFORMAÇÕES COMPLETAS ESTÃO NO SEU FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA. LEIA-O ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

Breve histórico das ofertas públicas realizadas

A Emissora é uma sociedade por ações, suas controladoras são 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.

Saldo atualizado das ofertas públicas emitidas

Em Novembro/2023, a Emissora possui, em circulação: **(i)** 442 (quatrocentas e quarenta duas) emissões de certificados de recebíveis imobiliários ativas, que resultam no montante de R$54.537.617.021,89; e **(ii)** 53

(cinquenta e três) emissões de certificados de recebíveis do agronegócio, no montante de R$12.374.782.000,00; **(iii)** 4 (quatro emissões de Debêntures no montante de R$8.014.464.000,00; e **(iv)** 1 (uma) emissões de Certificados de Recebíveis no montante de R$100.000.000,00.

Principais Concorrentes

A Emissora possui como principais concorrentes no mercado de créditos imobiliários e do agronegócio outras companhias securitizadoras, dentre as principais: Opea Securitizadora S.A., Eco Securitizadora de Direitos Creditórios do Agronegócio S.A., Gaia Agro Securitizadora S.A. e Octante Securitizadora S.A.

Resumo das Demonstrações Financeiras da Emissora

Adicionalmente, as informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020, são elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, as normas da CVM e os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), que estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB).

Porcentagem de CRA e CRI emitidos com patrimônio separado

Até a presente data, todos os certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários emitidos pela Emissora contam com patrimônio separado.

Porcentagem de CRA e CRI emitidos com coobrigação

Até a presente data, nenhum dos certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários emitidos pela Emissora contam com coobrigação por parte da Emissora.

Patrimônio Líquido da Securitizadora

O patrimônio líquido da Emissora em 31 de dezembo de 2022 era de R$7.838.882,88 (sete milhões, oitocentos e trinta e oito mil, duzentos e oitocentos e oitenta e dois reais e oitenta e oito centavos).

Pendências Judiciais e Trabalhistas

A Emissora não possui processos judiciais, administrativos ou arbitrais relevantes, conforme item 11 do Formulário de Referência da Emissora.

2.3. Informações que a Securitizadora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no Termo de Securitização

Os CRI da 1ª Série são lastreados nos Créditos Imobiliários da 1ª Série, concentrados e devidos pela Devedora, os quais foram vinculados aos CRI da 1ª Série por meio do Termo de Securitização, sendo que foram objeto de distribuição pública sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, e depositados nos termos do artigo 4º da Resolução CVM nº 31, de 19 de maio de 2021, conforme alterada, para distribuição pública no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, conforme o caso, administrados e operacionalizado pela B3, sendo a custódia eletrônica distribuição liquidada financeiramente por meio da B3.

As demais Séries dos CRI relacionadas aos CRI da 1ª Série compartilharão as garantias e o patrimônio separado, não havendo qualquer direito de preferência ou prioridade na futura oferta pública dos CRI das demais Séries.

2.4. Identificação do público-alvo

A Oferta será destinada a investidores que atendam às características de: **(i)** investidor profissional, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Resolução CVM 30" e

"Investidor Profissional", respectivamente); e/ou **(ii)** investidor qualificado, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30 ("Investidor Qualificado" e, em conjunto com os Investidores Profissionais, "Investidores").

2.5. Valor total da Emissão

O valor total da Oferta será de R$ 22.300.000,00 (vinte e dois milhões e trezentos mil reais) na Data de Emissão dos CRI da 1ª Série ("Valor Total da Emissão"), observado o montante mínimo de colocação correspondente a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ("Montante Mínimo"), sendo que, uma vez atingido o Montante Mínimo o Coordenador Líder poderá encerrar a Oferta independentemente da colocação do Valor Total da Emissão.

2.6. Resumo das Principais Características da Oferta

Os CRI da 1ª Série objeto da presente Oferta possuem as seguintes características:

a) Valor Nominal Unitário	O valor nominal unitário dos CRI da 1ª Série, correspondente a R$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão.
b) Quantidade	Serão emitidos 22.300 (vinte e duas mil e trezentas) unidades de CRI da 1ª Série.
c) Opção de Lote Adicional	Não haverá lote adicional ou suplementar de CRI, nos termos dos artigos 50 e 51 da Resolução CVM 160.
d) Código ISIN	Código ISIN dos CRI da 1ª Série: 'BRAPCSCRILK6'
e) Classificação de Risco	Os CRI da 1ª Série não serão objeto de classificação de risco.
f) Data de Emissão	Os CRI da 1ª Série foram emitidos em 04 de dezembro de 2023 ("Data de Emissão").
g) Prazo e Data de Vencimento	Os CRI da 1ª Série terão prazo de 1.472 (um mil quatrocentos e setenta e dois) dias corridos, com vencimento em 15 de dezembro de 2027 ("Data de Vencimento dos CRI da 1ª Série").
h) Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados de bolsa ou balcão	Os CRI da 1ª Série serão depositados: **(i)** para distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3; e **(ii)** para negociação no mercado secundário, por meio do Balcão B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.
i) Juros remuneratórios e atualização monetária – índices e forma de cálculo	**Atualização Monetária:** O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, será atualizado monetariamente, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI até a Data de Vencimento, pela variação positiva acumulada do IPCA, aplicada mensalmente em toda data de Atualização, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, automaticamente, conforme fórmula abaixo: $$VNA = VNe \times C$$ *Onde:* *VNA = Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;* *VNe = Valor Nominal Unitário, na data da primeira integralização, ou saldo do Valor Nominal Unitário após incorporação dos juros, atualização monetária ou amortização,*

	se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; *C = Fator resultante da variação positiva acumulada do IPCA calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, aplicado anualmente (em cada Data de Atualização, conforme definida abaixo), da seguinte forma:* $$C = \prod_{k=1}^{n}\left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}\right]$$ *<u>Onde</u>:* *n = Quantidade de números índices IPCA considerados desde a última Data de Atualização até a data de efetiva atualização monetária;* *NIk = Valor do número-índice do IPCA referente ao segundo mês anterior ao mês da Data de Pagamento, divulgado no mês anterior ao mês da Data de Pagamento;* *NIk-1 = Valor do número-índice do IPCA referente ao mês imediatamente anterior à NIk;* *dup = Número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI ou da última Data de Pagamento, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "dup" um número inteiro;* *dut = Número de Dias Úteis entre a última Data de Pagamento, inclusive, e a próxima Data de Pagamento, exclusive, sendo "dut" um número inteiro. Na primeira Data de Pagamento após a 1ª (primeira) integralização, "dut" será igual a 22 (vinte e dois).* *A aplicação do IPCA observará o disposto abaixo:* ***(i)*** *O número do IPCA deverá ser utilizado considerando-se o número idêntico de casas decimais daquele divulgado;* ***(ii)*** *Considera-se como "Data de Atualização" todo dia 15 (quinze) de cada mês, e caso a referida data não seja Dia útil, o primeiro Dia Útil subsequente;* ***(iii)*** *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;* ***(iv)*** *Caso na Data de Pagamento o índice do IPCA ainda não tenha sido publicado ou não esteja disponível por algum motivo, deverá ser utilizada a última variação mensal calculada;* ***(v)*** *Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a*

	data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do IPCA por proibição legal ou judicial, será utilizado o novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao IPCA; ***(vi)*** *Na falta de um novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao IPCA, nos termos acima previstos, a Securitizadora deverá em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento da inexistência de um novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao IPCA, convocar Assembleia Especial de Investidores (para uma ou mais séries), do novo parâmetro para cálculo da Atualização Monetária. Tal assembleia deverá ser realizada dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da publicação do edital de convocação ou, caso não se verifique quórum para realização da Assembleia Especial de Investidores em primeira convocação, no prazo de 8 (oito) dias contados da nova publicação do edital de convocação;* ***(vii)*** *Tanto o IPCA quanto o novo índice citado no item "(ii)" ou "(iii)", acima, conforme o caso, deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo;* ***(viii)*** *Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de cálculo da Atualização Monetária ou caso a Assembleia Especial de Investidores não seja realizada no prazo indicado no Termo de Securitização, a Devedora deverá realizar a liquidação antecipada dos CRI, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data:* ***(a)*** *de encerramento da respectiva Assembleia Especial de Investidores ou em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo em referida assembleia; ou* ***(b)*** *em que tal assembleia deveria ter ocorrido; e* **(ix)** *Caso o IPCA ou seu substituto venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Investidores, a referida assembleia não será mais realizada, e o IPCA, a partir da sua validade, voltará a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária, permanecendo o último IPCA conhecido anteriormente a ser utilizada até data da divulgação da referida IPCA.* **Remuneração:** A Remuneração dos CRI será calculada de acordo com a seguinte fórmula: $$J = VNA\ x\ (Fator\ de\ Juros - 1)$$ *Onde:* *J = Valor unitário dos juros acumulados na data do cálculo. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;* *VNA = Conforme acima definido;*

	Fator de Juros = Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme abaixo: $$\boldsymbol{Fator\ de\ Juros} = \left(\frac{\boldsymbol{i}}{\boldsymbol{100}} + \boldsymbol{1}\right)^{\frac{\boldsymbol{dup}}{\boldsymbol{252}}}$$ *Onde:* *i = 9,0000 ao ano;* *dup = Conforme acima definido.*
j) Pagamento da remuneração – periodicidade e data de pagamentos	A Remuneração dos CRI será paga mensalmente conforme cronograma previsto no Anexo II ao Termo de Securitização.
k) Repactuação	Não há repactuação programada dos CRI da 1ª Série.
l) Amortização e hipóteses de vencimento antecipado – existência, datas e condições	**Amortização Programada.** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do resgate antecipado, ou ainda da amortização extraordinária, nos termos deste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado, ou seu saldo, conforme o caso, será amortizado nas Datas de Pagamento dos CRI, conforme descrito no Anexo II ao Termo de Securitização e calculado conforme a fórmula abaixo: $$\boldsymbol{AMi} = \boldsymbol{VNA} \times \boldsymbol{TAi}$$ *Onde:* *AMi = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;* *VNA = Conforme acima definido;* *TAi = Taxa de Amortização i-ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o Anexo II ao Termo de Securitização.* Amortização Extraordinária dos CRI da 1ª Série: na forma da Cláusula Sexta do Termo de Securitização, poderá ocorrer a Amortização Extraordinária compulsória ou facultativa dos CRI da 1ª Série (em igual proporção às demais Séries) de acordo com os procedimentos ali previstos, de forma parcial (observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI) ou total, caso: **(i)** sejam antecipados os Recebíveis (adiante definidos) de forma que sejam utilizados para amortização extraordinária dos Créditos Imobiliários e, por conseguinte, dos CRI, na forma da Cascata de Pagamentos; **(ii)** venha a ocorrer qualquer Evento de Vencimento Antecipado (adiante definido) conforme previsto estabelecida na Cláusula 6.5.1 do Termo de Securitização; e/ou **(ii)** venha a ocorrer um resgate uma amortização extraordinária facultativa por parte da Devedora, observado, nesse caso, o pagamento do Prêmio (adiante definido).

m) Garantias	Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI. Não obstante, as Obrigações Garantidas previstas nos Documentos da Operação (conforme definido no Termo de Securitização), serão garantidas pelas seguintes garantias ("Garantias"): Alienação Fiduciária de Imóvel: A alienação fiduciária do Imóvel (adiante definido) a ser constituída pela Devedora, na qualidade de fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel ("Alienação Fiduciária de Imóvel"). Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora: A alienação fiduciária constituída sobre a totalidade das Quotas de emissão a Devedora, pelas Garantidoras, na qualidade de proprietárias das Quotas e fiduciantes, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas ("Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora"). Aval: A garantia fidejussória constituída pelos Avalistas, como principais pagadores, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, de todas as Obrigações Garantidas, bem como de todas as obrigações pecuniárias devidas pela Devedora, nos termos do Instrumento de Emissão e dos outros Documentos da Operação ("Aval"). Cessão Fiduciária de Recebíveis: A cessão fiduciária dos Recebíveis constituída pela Devedora, na qualidade de fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis ("Cessão Fiduciária de Recebíveis"). Fundo de Despesas: O fundo de recursos a ser constituído na Conta do Patrimônio Separado, para fazer frente ao pagamento das Despesas Recorrentes e Extraordinárias da Operação ("Fundo de Despesas"). Fundo de Reserva: O fundo de recursos a ser constituído na Conta do Patrimônio Separado, para fazer frente ao pagamento de eventuais inadimplementos da Remuneração ou Amortização ("Fundo de Reserva"). Fundo de Obras: O fundo de recursos a ser constituído na Conta do Patrimônio Separado, para fazer frente ao pagamento das despesas relativas às obras de edificação do Empreendimento no Imóvel ("Fundo de Obras"). Endosso do Seguro: O endosso da apólice de seguro de riscos de engenharia a ser contratada pela Devedora em relação ao desenvolvimento do Empreendimento ("Endosso do Seguro"). **TODAS AS GARANTIAS SÃO E SERÃO COMPARTILHADAS EM IGUAL PROPORÇÃO COM TODAS AS SÉRIAS DOS CRI DA 258ª EMISSÃO.**
n) Lastro	Os CRI da 1ª Série são nos Créditos Imobiliários da 1ª Série oriundos das Notas Comerciais da 1ª Série, representados pela CCI 1, integrais. **Para mais informações sobre os Créditos Imobiliários da 1ª Série, veja a Seção "*10. Informações sobre os direitos creditórios*", na página 40 deste Prospecto.**

o) Existência ou não de regime fiduciário	Nos termos dos artigos 25, 26 e seguintes da Lei nº 14.430, do inciso VIII, do artigo 2º do Suplemento A à Resolução CVM 60, da Cláusula IX do Termo de Securitização e conforme declaração constante do Anexo III ao Termo de Securitização, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e sobre as Garantias a eles vinculadas, bem como valores depositados na Conta Centralizadora. **O REGIME FIDUCIÁRIO ABRANGE TODAS AS SÉRIES DA 258ª EMISSÃO SEM DISTINÇÃO, SUBORDINAÇÃO OU PREFERÊNCIA.**
p) Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado	A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos de liquidação do Patrimônio Separado poderá ensejar a assunção imediata da administração extraordinária do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar imediatamente uma Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação total do Patrimônio Separado, conforme o caso: **(i)** pedido ou requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; **(ii)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal; **(iii)** decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; **(iv)** inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização que dure por mais de 2 (dois) Dias Úteis do inadimplemento, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente à ela imputado; **(v)** desvio de finalidade do Patrimônio Separado; ou **(vi)** comprovada violação, pela Emissora, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, às Leis Anticorrupção e à Legislação Socioambiental.
q) Tratamento Tributário	Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas no Termo de Securitização 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 transações com CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões de legislação e regulamentação aplicáveis à hipótese vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos. <u>Imposto de Renda</u> Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos produzidos pelos CRI é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e **(iv)** acima

	de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o Investidor efetuou o investimento, até a data da alienação (artigo 1° da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 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. <u>Pessoas Jurídicas Não Financeiras</u> O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação, gerando o direito a ser compensado com o 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 IN RFB 1.585). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder ao resultado da multiplicação de R$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número dos meses do respectivo período de apuração; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento). Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente para fatos geradores ocorridos a partir de 1° de julho de 2015, conforme Decreto 8.426. Não há uniformidade de interpretação quanto à tributação aplicável sobre eventual ganho de capital auferido por pessoa jurídica não financeira na alienação de CRI. Em virtude dessas divergências de interpretação, recomenda-se aos Investidores que consultem seus assessores tributários em relação ao tema. <u>Instituições Financeiras, Fundos de Investimentos e Outros</u> Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF, conforme leis e normativos aplicáveis a cada caso. Não obstante a dispensa de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento). A Lei nº 14.183, publicada em 15 de julho de 2021, alterou as alíquotas aplicáveis às entidades financeiras e assemelhadas nos seguintes termos: **(i)** 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022, no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das de capitalização,

	distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos, sociedades de crédito imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil, cooperativas de crédito e associações de poupança e empréstimo; e **(ii)** 20% (vinte por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022, no caso dos bancos de qualquer espécie. As carteiras de fundos de investimentos, em regra (com exceção de fundos imobiliários), não estão sujeitas à tributação. 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% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente. <u>Pessoas Físicas</u> 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. De acordo com a posição da RFB, a isenção de imposto de renda (na fonte e na declaração) sobre a Remuneração dos CRI auferida por pessoas físicas abrange, ainda, o ganho de capital por elas auferido na alienação ou cessão dos CRI (artigo 55, parágrafo único da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015). <u>Entidades Imunes e Isentas</u> Pessoas jurídicas isentas e optantes pela inscrição no Simples Nacional terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (artigo 76, II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora (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). <u>Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior</u> Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior decorrentes de investimento em CRI efetuado de acordo com as normas previstas na Resolução do CMN 4.373, de 29 de setembro de 2014, 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 JTF, conforme artigo 85, §4°, da Instrução RFB 1.585. Os rendimentos auferidos pelos demais investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN n° 4.373, de 29 de setembro de 2014, estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Exceção é feita para o caso de investidor residente ou domiciliado em JTF, em que uma alíquota de até 25% (vinte e cinco por cento) poderia ser aplicável. Conceitualmente, são entendidos como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à

	sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. Destaque-se, ainda, que a Portaria MF nº 488 reduziu de 20% (vinte por cento) para 17% (dezessete por cento) a alíquota máxima para fins de classificação de determinada jurisdição como "JTF", desde que referida jurisdição esteja alinhada com os padrões internacionais de transparência fiscal, nos termos definidos pela Receita Federal do Brasil na Instrução Normativa RFB nº 1.530, de 19 de dezembro de 2014 e mediante requerimento da jurisdição interessada. De todo modo, a despeito do conceito legal e das alterações trazidas pela Portaria MF nº 488, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "JTF" as jurisdições listadas no artigo 1º da IN RFB 1.037. Não obstante, a Lei 14.596, de 14 de junho de 2023, (conversão da Medida Provisória 1.152, de 28 de dezembro de 2022), determina que são considerados "JTF" os países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento) independentemente do cumprimento de qualquer condição. Referida lei entrará em vigor em 2024 (exceto para os contribuintes que optarem pela antecipação dos efeitos da Lei para 2023). <u>Imposto sobre Operações Financeiras – IOF</u> Imposto sobre Operações de Câmbio – IOF/Câmbio: como regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do CMN (Resolução CMN nº 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, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração. Imposto sobre Títulos e Valores Mobiliários – IOF/Títulos: as operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme estabelecido pelo Decreto 6.306/07. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento. Atualmente, tramitam no Congresso projetos de Lei e de Emenda à Constituição que podem trazer significativas mudanças ao sistema tributário nacional. Caso sejam aprovados, as regras de tributação aqui descritas poderão ser significativamente alteradas. Destacamos a recente aprovação da PEC 45 pela Câmara dos Deputados. Referida proposta reforma a tributação brasileira do consumo, extinguindo, dentre outros tributos, o PIS e a COFINS e criando a CBS, o IBS e o IS. A proposta será agora analisada pelo Senado Federal e sua eventual conversão em emenda constitucional alterará significativamente os comentários acima. Referido projeto ainda prevê que o presidente deverá, no prazo de 180 dias contados da publicação da emenda constitucional resultante, enviar ao Congresso Nacional, projeto de lei complementar visando à reforma da tributação da renda. Tal projeto (e sua conversão em lei) também poderá impactar significativamente a tributação descrita nesta seção.

r) Outros Direitos, Vantagens e Restrições	Não Aplicável.
s) Quórum mínimo estabelecido para as deliberações das Assembleias, conforme previsto no Termo de Securitização	Deliberações da Assembleia Especial de Investidores: observado o disposto no Termo de Securitização, as deliberações da Assembleia Especial de Investidores que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse comum dos Titulares dos CRI de uma ou mais Séries em específico, serão aprovadas pelos Titulares dos CRI que representem a maioria dos Titulares dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Especial de Investidores. Em caso de ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado previsto no Termo de Emissão de Notas Comerciais, a Emissora deverá convocar Assembleia Especial de Investidores de todas as séries dos CRI em circulação para deliberarem sobre a declaração (ou não) do referido Vencimento Antecipado, observado que, em caso de não instalação, por qualquer razão, em segunda convocação, da respectiva Assembleia Especial de Investidores, será decretado o Vencimento Antecipado das Obrigações Garantidas, que poderá culminar com o resgate antecipado dos CRI.

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da oferta

Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para: **(i)** pagamento do preço de integralização das Notas Comerciais da 1ª Série (lastro); **(ii)** pagamento das Despesas e demais custos relacionados à Emissão; e **(iii)** constituição do Fundo de Despesas, Fundo de Reserva e Fundo de Obras.

a) os ativos ou atividades para os quais serão destinados os recursos oriundos da emissão

A Devedora, por sua vez, utilizará os recursos decorrentes da integralização das Notas Comerciais da 1ª Série exclusiva e integralmente para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas para construção do empreendimento imobiliário residencial denominado "Condomínio Signa Residence", nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1965, conforme em vigor ("Lei nº 4.591"), composto por 208 futuras unidades autônomas distribuídas em 2 torres, com área construída total de 41.574,29m², em edificação sobre o imóvel localizado na Rua Cuba, nº 268, Bairro Santo Antônio, CEP 13465-773, na Cidade de Americana, Estado de São Paulo, com área de terreno de 7.284,18m², objeto da matrícula nº 16.779 do Cartório de Registro de Imóveis de Americana/SP (respectivamente, "Empreendimento" ou "Empreendimento Alvo" e "Imóvel").

b) eventual obrigação do agente fiduciário de acompanhar essa destinação de recursos e a periodicidade desse acompanhamento

A Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI para fins de comprovação do atendimento à destinação dos recursos a cada 6 (seis) meses, no dia 30 dos meses de janeiro e julho, tendo como base os meses de junho e dezembro, sendo o primeiro envio devido em 30 de julho de 2024, por meio do relatório com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos, descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento no respectivo período, nos moldes do Anexo IV ao Termo de Securitização, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento dos CRI, juntamente acompanhado dos relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelo Empreendimento e do cronograma físico financeiro de avanço de obras do Empreendimento do respectivo semestre ("Relatório Semestral").

A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão, diretamente ou por meio de consultores contratados para este fim, o acompanhamento físico de quaisquer obras, estando tal verificação, quando aplicável, restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário dos CRI dos relatórios e documentos acima previstos. Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI considerará como corretas e verídicas as informações eventualmente fornecidas pela Devedora a respeito de qualquer acompanhamento físico da Destinação de Recursos informada no Relatório Semestral.

c) a data limite para que haja essa destinação

Os recursos deverão ser utilizados pela Devedora até a Data de Vencimento dos CRI, qual seja 15 de dezembro de 2027.

d) cronograma indicativo da destinação de recursos, com informações no mínimo semestrais

O **Anexo IX** do presente Prospecto descreve a destinação futura dos referidos recursos, ou seja, despesas a incorrer, incluindo o cronograma de sua aplicação nas obras do Imóvel.

O cronograma indicativo é meramente tentativo e indicativo, sendo que, caso necessário, a Emissora poderá destinar os recursos provenientes do Termo de Emissão em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação da Emissora de realizar a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo **(i)** não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco será

necessário aditar o Termo de Emissão ou quaisquer outros Documentos da Operação, e **(ii)** não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado e tampouco exigirá o aditamento do referido cronograma, desde que a Devedora comprove a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI. 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.

Sendo verificado eventual resgate ou vencimento antecipado, nos termos dos Documentos da Operação, as obrigações da Devedora com relação à Destinação de Recursos, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário dos CRI e as obrigações do Agente Fiduciário dos CRI com relação a verificação da destinação de recursos, perdurarão até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada.

e) a capacidade de destinação de todos os recursos oriundos da emissão dentro do prazo previsto, levando-se em conta, ainda, outras obrigações eventualmente existentes de destinação de recursos para os mesmos ativos ou atividades objeto da presente emissão

A Devedora é sociedade integrante de grupo socioeconômico voltado para atividades imobiliárias, tendo histórico comprovado de projetos de incorporação residencial.

3.2. NÃO SERÃO UTILIZADOS RECURSOS, DIRETA OU INDIRETAMENTE, PARA AQUISIÇÃO DE ATIVOS DE PARTES RELACIONADAS.

3.3. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação da providências que serão adotadas

Tendo em vista que os CRI da 1ª Série representa apenas parte da totalidade dos recursos necessários, faz-se mister a realização de futura oferta pública das demais Séries dos CRI da 258ª Emissão, quando de sua emissão, nos termos previstos no Termo de Securitização.

3.4. O PRESENTE CRI NÃO SE TRATA DE TÍTULO QUALIFICADO COMO "VERDE", "SOCIAL", "SUSTENTÁVEL" OU TERMO CORRELATO.

4. FATORES DE RISCO

O investimento nos CRI da 1ª Série envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora e suas atividades, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI da 1ª Série objeto da Emissão. Abaixo são colocados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI da 1ª Série, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e/ou aos Créditos Imobiliários e, consequentemente, gerar uma perda financeira para o Investidor.

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI da 1ª Série, 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 os fatores de risco disponíveis no formulário de referência da Emissora, as demais informações contidas neste Prospecto e em outros Documentos da Oferta, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

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 ou sobre a Devedora e, consequentemente, gerar uma perda financeira para o Investidor, quer se dizer que o risco, incerteza poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora ou dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, gerar uma perda financeira para o Investidor, 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.

Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à Oferta e à Securitizadora, incluindo, mas sem limitação, são:

4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e à securitizadora, incluindo:

a) riscos associados ao nível de subordinação, caso aplicável, e ao consequente impacto nos pagamentos aos investidores em caso de insolvência

Os Créditos Imobiliários constituem a totalidade do Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento destes pela Emissora, 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 imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários e do agronegócio por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio, cujos patrimônios são administrados separadamente do patrimônio da Emissora, nos termos da Lei 14.430 e da Lei 11.076, de 30 de dezembro de 2004. O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os Créditos Imobiliários.

Dessa forma, qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes valores 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 ou pelos Avalistas na forma prevista no Termo de Emissão de Notas Comerciais, a Devedora e os Avalistas não terão qualquer obrigação de realizar novamente tais pagamentos e/ou transferências.

b) riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador para concessão de crédito

Não aplicável, tendo em vista que os Créditos Imobiliários da 1ª Série são oriundos das Notas Comerciais da 1ª Série emitidas pela Devedora e subscritas de forma privada pela Emissora.

c) eventuais restrições de natureza legal ou regulatória que possam afetar adversamente a validade da constituição da cessão dos direitos creditórios para a securitizadora, bem como o comportamento do conjunto dos direitos creditórios cedidos e os fluxos de caixa a serem gerados

Não aplicável, tendo em vista que os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários da 1ª Série que são representados pelas CCI 1, as quais, por sua vez, representam os Créditos Imobiliários da 1ª Série decorrentes das Notas Comerciais da 1ª Série.

d) riscos específicos e significativos relacionados com o agente garantidor da dívida, se houver, na medida em que sejam relevantes para a sua capacidade de cumprir o seu compromisso nos termos da garantia

Não aplicável.

e) F*atores de Risco relacionados aos CRI e à Oferta*

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

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange o pagamento dos CRI pela Emissora.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, o valor a ser recebido pelos Titulares de CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares de CRI.

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

(iii) Baixa Liquidez no Mercado Secundário: O mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os Titulares de CRI que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento.

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

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária

e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os Titulares de CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

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

(vi) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, 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 Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

(vii) Manutenção do Registro de Companhia Securitizadora: A sua atuação como Emissora de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora 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 CRI.

(viii) Crescimento da Emissora e de seu Capital: O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

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

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

(xi) Risco de Estrutura: A presente emissão de CRI tem o caráter de "operação estruturada"; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de fatores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange às operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.

(xii) Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros: A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a

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

(xiii) Risco Tributário: Este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares de CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas.

(xiv) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora: O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

(xv) Risco em Função do Registro Automático da Oferta: A oferta dos CRI está sujeita ao rito de registro automático de distribuição na CVM, destinada exclusivamente a Investidores Qualificados, nos termos do Artigo 26 e seguintes da Resolução CVM nº 160, de forma que as informações prestadas pela Devedora, pelos Avalistas, pelas Garantidoras, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário dos CRI não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

(xvi) Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida no Termo de Securitização, a eventos de amortização extraordinária parcial ou resgate antecipado total. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares de CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

(xvii) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta do Patrimônio Separado: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos do Termo de Securitização.

(xviii) Risco de ausência de Quórum para deliberação em Assembleia Especial de Investidores: Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Especial de Investidores necessitam de quórum mínimo para serem aprovados. O respectivo quórum mínimo pode não ser atingido e, portanto, a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI. Adicionalmente, as deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais de Investidores são aprovadas respeitando os quóruns específicos estabelecidos no Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade dos CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular dos CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial de Investidores, os Investidores poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses.

(xix) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada: A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se a identificar eventuais contingências relacionadas à Devedora, aos Avalistas, ao Imóvel e aos antecessores proprietários nos últimos 10 (dez) anos, com escopo limitado. A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários e/ou o Imóvel / Empreendimento, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.

(xx) Risco de não constituição das Garantias: Na presente data, as Garantias não se encontram devidamente constituídas e exequíveis, na medida em que os referidos contratos não foram registrados nos cartórios competentes. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados nos Contratos de Garantia, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou,

eventualmente, de impossibilidade na completa constituição das referidas garantias. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão das referidas garantias caso as condições acima não sejam implementadas.

(xxi) Risco Relacionado à Ausência de Classificação de Risco: Os CRI, bem como a presente Oferta, não foram objeto de classificação de risco de modo que os Titulares de CRI não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco. Caberá aos potenciais investidores, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Oferta e na aquisição dos CRI, inclusive, mas não se limitando, àqueles riscos descritos no Termo de Securitização.

(xxii) Risco da atuação do Agente Fiduciário dos CRI atuar em outra emissão da Emissora: Na presente data, o Agente Fiduciário dos CRI atua como agente fiduciário em outra emissão de valores mobiliários da Emissora. Na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito da Emissão, o Agente Fiduciário dos CRI poderá se encontrar em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares de CRI e os titulares dos valores mobiliários da outra emissão.

(xxiii) Risco da não comprovação da Destinação de Recursos: Com base em precedentes analisados pelo Colegiado da CVM ao longo do tempo, passou a ser possível a emissão de CRI lastreados em créditos considerados imobiliários por conta da destinação dos recursos oriundos da emissão de tais títulos. A Devedora se obrigou a comprovar a destinação de recursos para fins de enquadramento do crédito durante a vigência da emissão até a data de vencimento. Caso a Emissão tenha sua quitação antecipada, antes da efetiva comprovação total da destinação de recursos, dessa forma pode ser interpretado a não caracterização total do lastro conforme exigido, o que poderá impactar diretamente a Emissão e os Investidores.

(xxiv) Risco de Avalista Pessoa Física: Os Avalistas são pessoas físicas, sendo que, em caso de seu falecimento, os valores relativos ao aval estarão limitados ao montante da herança, sendo a obrigação transmitida aos herdeiros dentro do limite de seu quinhão hereditário. Neste caso, os valores podem não ser suficientes para arcar com todas as Obrigações Garantidas, acarretando perda aos investidores.

(xxv) Risco de Performance do Empreendimento: O Empreendimento encontra-se em fase de construção, sendo que, em caso de paralisação, interrupção, atraso ou não conclusão das obras, a Devedora poderá não ter capacidade de adimplir com as obrigações pecuniárias decorrentes dos Créditos Imobiliários.

(xxvi) Risco decorrente de processos judiciais: A Devedora é parte em ações judiciais na esfera trabalhista, portanto não há garantia de que a Devedora obtenha êxito nos processos judiciais em que é parte, podendo haver resultados desfavoráveis. Eventuais condenações judiciais da Devedora na esfera trabalhista, dentre outras que possa haver litígio, podem afetar negativamente a capacidade financeira e reputacional da Devedora.

(xxvii) Capacidade da Devedora, dos Avalistas e das Garantidoras de honrar suas obrigações: A Securitizadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora, dos Avalistas ou das Garantidoras de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente emissão realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pela Devedora, pelos Avalistas e pelas Garantidoras poderão comprometer a capacidade destes de cumprir com o fluxo de pagamentos de suas obrigações no âmbito da Operação.

(xxviii) Risco de Concentração: Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI, uma vez que os pagamentos dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo pela Devedora dos valores devidos no âmbito do Instrumento de Emissão. Não há garantia que a Devedora terá recursos suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito do Instrumento de Emissão. Sendo assim, caso a Devedora não cumpra com qualquer obrigação assumida no âmbito do Instrumento de Emissão, a Securitizadora poderá não dispor de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento dos CRI aos Titulares de CRI.

(xxix) Risco de Insuficiência da Garantia Real Imobiliária: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado do Imóvel e daqueles cujos Recebíveis são objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominantemente, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários.

(xxx) Riscos de Descaracterização do Lastro da Emissão: O lastro dos CRI é composto pelas Notas Comerciais que devem atender aos critérios legais e regulamentares estabelecidos para sua caracterização, principalmente no que diz respeito a destinação dos recursos para fins imobiliários. Assim, considerando que parte dos recursos será liberado antecipadamente pela Securitizadora para uso futuro no Empreendimento, bem como que a operação não conta com o monitoramento e medição, periódica, das obras e que a comprovação da efetiva utilização dos recursos no Empreendimento, será verificada apenas semestralmente, não é possível assegurar que os recursos serão integralmente aplicados no Empreendimento, sendo que, caso a Devedora não consiga comprovar a efetiva utilização dos recursos no Empreendimento, tal situação pode ensejar a descaracterização das Notas Comerciais e/ou dos CRI e, no limite, pode provocar o resgate antecipado ou, conforme aplicável, o vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos estabelecidos no Instrumento de Emissão e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI, em razão de sua má formalização, causando prejuízos aos Titulares de CRI.

(xxxi) Risco de Não colocação da totalidade das Séries dos CRI: Os CRI de cada série serão objeto de Ofertas Públicas distintas e realizadas em momentos diferentes e de forma independente, tendo em vista a data de emissão diversa de cada Série. Nesse sentido, e, em que pese o disposto no item 3.5 do Termo de Securitização (Market Flex), não há garantia de que a totalidade dos CRI será colocada, de forma que o volume total de recursos captado pela presente Emissão poderá não ser suficiente para a conclusão a sobras do Empreendimento o que poderá causar atraso na execução as obras, bem como dificuldade da Devedora em realizar o Pagamento dos Créditos Imobiliários e/ou diminuição da Cessão Fiduciária de Recebíveis em razão de eventuais distratos ou atrasos nos pagamentos dos Recebíveis.

Ainda, caso não seja atingido o montante para a Colocação Mínima, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores Qualificados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas Aplicações Financeiras Permitidas, calculados pro rata temporis, a partir da data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores Qualificados, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

(xxxii) Demais Riscos: Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

5. CRONOGRAMA

5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo:

a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer anúncios relacionados à oferta

Abaixo um cronograma indicativo e tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir do protocolo na CVM do pedido de registro automático da Oferta:

Nº	EVENTOS	DATA DE REALIZAÇÃO/ DATA PREVISTA (1)
1	Registro Automático da Oferta na CVM	**04/12/2023**
2	Divulgação do Anúncio de Início (2)	**04/12/2023**
3	Data Estimada para Liquidação Financeira dos CRI	**18/12/2023**
4	Data limite para encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento (3)	**01/06/2024**
5	Data de início da negociação dos CRI na B3 por Investidores Qualificados	**19/12/2023**

(1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser interpretada como modificação de Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias de suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado. Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da CVM, do Coordenador Líder e da Emissora, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

(2) Data de Início da Oferta, a ser anunciada por meio do Anúncio de Início a ser disponibilizado no website da Emissora, do Coordenador Líder, da B3 e da CVM.

(3) Data de Encerramento da Oferta, a ser anunciada por meio do Anúncio de Encerramento a ser disponibilizado no website da Emissora, do Coordenador Líder, da B3 e da CVM.

Para mais informações sobre os efeitos de eventual modificação da Oferta, veja o item 7.3 da Seção "*7. Restrições a direito de investidores no contexto da Oferta*", deste Prospecto.

Nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do protocolo do requerimento de registro da Oferta, ou que o fundamentam, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM ("SRE") poderá: **(i)** deferir o requerimento de modificação da Oferta, conforme aplicável; **(ii)** reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta e tomar as providências cabíveis; ou **(iii)** caso referida alteração acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, deferir o requerimento de revogação da Oferta.

Nos termos do artigo 67, parágrafo 2º, da Resolução CVM 160, a modificação de Oferta não depende de aprovação prévia da SRE.

Nos termos do artigo 67, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160, o requerimento de revogação da Oferta deverá ser analisado pela SRE em 10 (dez) Dias Úteis contados da data do protocolo do pleito na CVM, acompanhado de todos os documentos e informações necessários à sua análise, sendo que, após esse período, o requerimento pode ser deferido, indeferido ou podem ser comunicadas exigências a serem atendidas.

A SRE deverá conceder igual prazo para atendimento a eventuais exigências formuladas no âmbito de requerimento de revogação da Oferta, devendo deferir ou indeferir o requerimento decorridos 10 (dez) Dias Úteis do protocolo da resposta às exigências comunicadas.

O requerimento de revogação da Oferta será automaticamente deferido, caso não haja manifestação da SRE nos prazos de que tratam os itens acima.

Nos termos do artigo 67, parágrafo 7º, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, a SRE poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento da Emissora, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias.

Nos termos do artigo 67, parágrafo 8º, da Resolução CVM 160, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores ou para renúncia à condição da Oferta estabelecida pela Emissora, não sendo necessário requerer junto à SRE tal modificação, sem prejuízo dos dispostos no artigo 67, parágrafo 9º, e do artigo 69, parágrafo 2º, ambos da Resolução CVM 160.

Para fins do disposto acima, o juízo acerca da melhoria decorrente da modificação da Oferta deverá ser feito pela Emissora com a Devedora.

Nos termos do artigo 68 da Resolução CVM 160, 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 CRI da 1ª Série ofertados, na forma e condições previstas nos termos e condições da Oferta.

A modificação deverá ser divulgada imediatamente por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta e a Securitizadora e o Coordenador Líder devem se certificar de que os potenciais Investidores estejam cientes, no momento do recebimento do documento de aceitação da Oferta, de que a Oferta foi alterada e das suas novas condições.

Nos termos do artigo 69, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser imediatamente comunicados a respeito da modificação efetuada diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

Os Investidores que revogarem a sua aceitação têm direito à restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI da 1ª Série ofertados, na forma e condições dos Documentos da Oferta e dos Prospectos, nos casos em que é exigida a divulgação destes.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a SRE: **(i)** poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a Oferta se: **(a)** estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; **(b)** esteja sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, em especial a Resolução da CVM nº 161 de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 161"); ou **(c)** tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro; 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 SRE deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido.

Nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, a Emissora deve divulgar imediatamente, por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, comunicado ao mercado informando sobre a suspensão ou o cancelamento, bem como dar conhecimento de tais eventos aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que, na hipótese de suspensão, informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir da Oferta.

Em caso de **(i)** cancelamento ou revogação da Oferta; ou **(ii)** caso o Investidor revogue sua aceitação, na hipótese de suspensão; e, em ambos os casos, se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será restituído integralmente, 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 revogação da Oferta, conforme o caso.

b) os prazos, condições e forma para:

(i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação:

As ordens de investimentos direcionadas ao Coordenador Líder, realizadas pelos Investidores, poderá ser revogada nos casos descritos na seção 7, subitem 7.3 deste Prospecto.

Os Investidores Qualificados interessados na subscrição dos CRI da 1ª Série preencherão e enviarão suas Ordens de Investimento.

O Coordenador Líder recomendará aos Investidores interessados que **(i)** leiam cuidadosamente os termos e condições estipuladas na Oferta, especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta, o Termo de Securitização e as informações constantes deste Prospecto, especialmente no item 4, que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta; **(ii)** verifiquem com o Coordenador Líder, antes de realizar sua intenção de investimento, a necessidade de manutenção de recursos em conta corrente ou conta de investimento nele aberta e/ou mantida, para fins de garantia da Ordem de Investimento; e **(iii)** entrem em contato com os Coordenador Líder para obter informações mais detalhadas acerca dos prazos estabelecidos para a realização do cadastro no Coordenador Líder, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados pelos Coordenador Líder, conforme o caso.

(ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso;

Prazo de Subscrição. O prazo máximo para colocação dos CRI da 1ª Série será de até 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da data de início da Oferta, conforme definido no artigo 48 da Resolução CVM 160, podendo ser encerrado quando da ocorrência de uma das seguintes hipóteses: **(i)** ao término do período de 180 (cento e oitenta) dias referido acima; **(ii)** subscrição e integralização da totalidade dos CRI da 1ª Série; ou **(iii)** encerramento da Oferta por decisão do Coordenador Líder, em conjunto com a Emissora, observado o disposto no artigo 57, §3º, da Resolução CVM 160 ("Prazo de Subscrição").

Preço de Subscrição e Forma de Integralização. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição ("Data de Integralização"), pelo Valor Nominal Unitário. Caso qualquer CRI da 1ª Série venha a ser integralizado em data diversa e posterior à Data da Primeira Integralização, a integralização deverá considerar o seu Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização até a data de sua efetiva integralização ("Preço de Integralização"). Os CRI da 1ª Série poderão ser subscritos com ágio ou deságio em qualquer Data de Integralização, a ser definido, se for o caso, no ato de subscrição dos CRI da 1ª Série, desde que aplicados de forma igualitária à totalidade dos CRI da 1ª Série subscritos e integralizados na mesma Data de Integralização, em termos objetivos, em função das condições de mercado, conforme disposto no inciso III do §1º do artigo 170 da Lei nº 6.404.

(iii) distribuição junto ao público investidor em geral;

Vedação à Negociação. Os CRI da 1ª Série não poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários ao público investidor em geral.

(iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelo Coordenador Líder em decorrência da prestação de garantia; e

Não se aplica, tendo em vista que não há garantia firme de colocação dos CRI da 1ª Série.

(v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso; e

Modificação da Oferta. Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 67 a 69 da Resolução CVM 160 (nos termos do artigo 67, parágrafo 2º, da Resolução CVM 160, uma vez que a Oferta foi submetida ao rito de registro automático, a modificação da Oferta não dependerá de aprovação prévia da SRE, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta devem ser imediatamente comunicados a respeito da modificação efetuada diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível

de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio. Se o Investidor revogar sua aceitação e se já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será devolvido, com seu consequente cancelamento, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Revogação e Suspensão da Oferta. Caso **(i)** seja verificada divergência relevante entre as informações constantes deste Prospecto que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento, nos termos do artigo 65, parágrafo 5º, da Resolução CVM 160; ou **(ii)** a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160 (nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, a SRE **(a)** poderá suspender, a qualquer tempo, a oferta que **(a.1)** estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; **(a.2)** esteja sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme previsto na Resolução CVM 161; e **(b)** 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 SRE deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro); o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à Instituição Participante da Oferta com quem tenha realizado sua intenção de investimento **(i)** até as 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de disponibilização do Prospecto, no caso da alínea (a) acima; e **(ii)** até as 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada, de forma direta ao Investidor, por escrito, a suspensão da Oferta, no caso da alínea (b) acima, 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, referido Preço de Integralização será devolvido, com seu consequente cancelamento, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes (sendo que, com base na legislação vigente nesta data, não há incidência de tributos), e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Cancelamento da Oferta. Caso **(i)** a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160 (nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, a SRE poderá cancelar, a qualquer tempo, a oferta que **(a)** estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; **(b)** esteja sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme previsto na Resolução CVM 161; ou **(c)** for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro da Oferta; **(ii)** a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 67 a 69 da Resolução CVM 160 (nos termos dos artigos 67 a 69 da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do protocolo do requerimento de registro da Oferta, ou que o fundamentem, a SRE pode, caso a situação acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, deferir requerimento de revogação da Oferta); ou **(iii)** o Contrato de Distribuição seja resilido pelo Coordenador Líder, decorrente de inadimplemento de qualquer das partes ou de não verificação das Condições Precedentes previstas no Contrato de Distribuição ou das condições previstas no artigo 58 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder e a Emissora comunicarão tal evento aos Investidores, que poderá ocorrer, inclusive, mediante divulgação de aviso ao mercado. Se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será devolvido, com seu consequente cancelamento, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta.

(vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral

As demais séries dos CRI serão emitidas nas datas abaixo, sendo certo que cada Série será objeto de oferta pública específica a ser oportunamente registrada sob o rito automático perante à CVM, de forma que as mesmas poderão ter suas características modificadas em decorrência de alterações relevantes das condições de mercado (Market Flex) e/ou da colocação parcial ou não colocação dos CRI das Séries anteriores, conforme previsto no Termo de Securitização.

NÃO HÁ QUALQUER PREFERÊNCIA OU PRIORIDADE PARA OS TITULARES DE CRI DE DETERMINADA SÉRIE EM RELAÇÃO À SUBSCRIÇÃO, RESERVA OU AQUISIÇÃO DOS CRI DAS DEMAIS SÉRIE.

6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S1

6.1. Capital social atual (incluindo identificação e as respectivas participações acionárias dos acionistas que detenham mais de 5% (cinco por cento) do capital social, por participação total e por espécie e classe).

Não aplicável, tendo em vista que a Emissora é uma companhia securitizadora registrada perante a CVM na categoria S1.

6.2. Situação patrimonial da securitizadora (endividamento de curto prazo, longo prazo e patrimônio líquido) e os impactos da captação de recursos da oferta na situação patrimonial e nos resultados da securitizadora, caso a emissão não conte com instituição do regime fiduciário.

Não aplicável, tendo em vista que a Emissora é uma companhia securitizadora registrada perante a CVM na categoria S1 e, nos termos do Termo de Securitização e conforme descrito neste Prospecto, foi constituído Regime Fiduciário sobre os CRI.

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários

Os CRI serão destinados, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b)" da Resolução CVM 160, aos Investidores, sendo que, em razão da existência de Créditos Imobiliários relacionados a Imóveis sem "habite-se", nos termos do artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os CRI não poderão ser destinados ao público investidor em geral. Nesse sentido, a negociação dos CRI em mercado secundário deverá ocorrer apenas entre Investidores Qualificados.

7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado

A Oferta e o investimento nos CRI é inadequada aos Investidores que: **(i)** não se enquadrem nas definições de Investidor; **(ii)** necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; **(iii)** não estejam dispostos a correr riscos relacionados à Devedora e/ou ao seu mercado de atuação; e/ou **(iv)** não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação ou que não tenham acesso à consultoria especializada.

O INVESTIDOR DEVERÁ LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "4. FATORES DE RISCO", NA PÁGINA 21 E SEGUINTES DESTE PROSPECTO, E OS ITENS 4.1 E 4.2 DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA.

7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 71 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

Nos termos do artigo 67, II, da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do requerimento de registro da Oferta, ou que o fundamentem, a CVM poderá reconhecer a ocorrência de modificação da oferta e tomar as providências cabíveis, sendo certo que, nos termos do parágrafo segundo do referido artigo 67, no caso de oferta submetida ao rito de registro automático, como a presente Oferta, a sua modificação não depende de aprovação prévia da CVM.

A não verificação de qualquer das Condições Precedentes estabelecidas no Contrato de Distribuição e na seção "Contrato de Distribuição de Valores Mobiliários", constante da página 50 deste Prospecto até a disponibilização do Anúncio de Início da Oferta, nos termos do artigo 13, parágrafo 4º e do artigo 59, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Início da Oferta"), será tratada como modificação da Oferta.

Nos termos do artigo 68 da Resolução CVM 160, a revogação torna ineficaz 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 a indicados na seção "Cronograma" neste Prospecto .

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 67 a 69 da Resolução CVM 160 (nos termos do artigo 67, parágrafo 2º, da Resolução CVM 160, uma vez que a Oferta foi submetida ao rito de registro automático, a modificação da Oferta não dependerá de aprovação prévia da SRE), **(i)** a modificação deve ser divulgada imediatamente por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; **(ii)** as Instituições Participantes da Oferta devem se certificar de que os potenciais Investidores estejam cientes, no momento do recebimento do documento de aceitação da Oferta, de que a oferta original foi alterada e de suas novas condições; e **(c)** os Investidores que já tiverem aderido à Oferta devem ser imediatamente comunicados a respeito da modificação efetuada diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão 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, com seu consequente cancelamento, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores

relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Nos termos do artigo 72 da Resolução CVM 160, a aceitação da Oferta somente poderá ser revogada pelos Investidores se tal hipótese estiver expressamente prevista nos Documentos da Operação, na forma e condições definidas no Contrato de Distribuição, ressalvadas as hipóteses previstas nos artigos 69 e 71 da Resolução CVM 160, as quais são inafastáveis.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: **(i)** poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a Oferta que: **(a)** estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; **(b)** estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou **(c)** 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 ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido.

A Emissora deverá divulgar imediatamente, por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, comunicado ao mercado informando sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta, bem como dar conhecimento de tais eventos aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que, na hipótese de suspensão, informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se a Oferta for cancelada ou 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.

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

A Oferta é irrevogável e não está sujeita a condições legítimas que não dependam da Emissora, da Devedora ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 58, da Resolução CVM 160. A liquidação financeira da Oferta está sujeita à verificação, pelo Coordenador Líder, do atendimento e cumprimento das Condições Precedentes do Contrato de Distribuição, elencadas no item 14.1 da Seção "*14. Contrato de Distribuição de Valores Mobiliários*", deste Prospecto, sendo que a não implementação de quaisquer dessas condições será tratada como modificação da Oferta.

8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores

Não foram estabelecidas parcelas da Oferta destinadas a investidores específicos, sendo a Oferta integralmente destinada aos Investidores.

8.3. Autorizações societárias necessárias à emissão ou distribuição dos certificados, identificando os órgãos deliberativos responsáveis e as respectivas reuniões em que foi aprovada a operação

A Emissão foi devidamente aprovada pela Emissora, nos termos do seu estatuto social e da legislação aplicável, de forma genérica, pela diretoria da Emissora, conforme a ata de reunião da diretoria da Emissora, realizada em 30 de setembro de 2022, registrada na JUCESP em 19 de outubro de 2022 sob n.º 622.578/22-4, por meio da qual foi autorizada, nos termos do artigo 16, parágrafo único do estatuto social da Emissora, a emissão de certificados de recebíveis do imobiliários da Emissora até o limite de R$ 100.000.000.000,00 (cem bilhões de reais), sendo que, até a presente data, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, inclusive já considerando os CRI objeto desta Emissão, não atingiu este limite.

8.4. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa

Não haverá procedimento de coleta de intenções de investimento (*bookbuilding*).

8.5. Regime de distribuição

No âmbito da Oferta, o Coordenador Líder realizará a colocação para o volume equivalente ao montante de R$ 22.300.000,00 (vinte e dois milhões e trezentos mil reais), sob o regime misto de melhores esforços de colocação, sendo certo que, uma vez atendidas as Condições Precedentes elencadas no item 14.1 da Seção "*14. Contrato de Distribuição de Valores Mobiliários*", deste Prospecto, bem como as demais condições que vierem a ser estabelecidas no Contrato de Distribuição e/ou renunciadas pelo Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, o Coordenador Líder efetuará a colocação da totalidade dos CRI da 1ª Série, correspondente a 22.300 (vinte e duas mil e trezentas) unidades de CRI da 1ª Série, sob o regime de melhores esforços de colocação, representando o montante de R$ 22.300.000,00 (vinte e dois milhões e trezentos mil reais), observado o Montante Mínimo.

Nos termos dos Art. 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial dos CRI da 1ª Série será permitida, sendo que a manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização, no mínimo, do Montante Mínimo ("Distribuição Parcial"). Em caso de colocação de montante superior ao Montante Mínimo porém inferior ao Valor da Oferta, o eventual saldo dos CRI da 1ª Série não colocado será cancelado pela Emissora, observado o disposto no Termo de Securitização.

Oferta a Mercado

Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, as Instituições Participantes da Oferta realizarão esforços de venda dos CRI a partir da data de divulgação do aviso ao mercado da Oferta, nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160 ("Aviso ao Mercado"), nos termos da Resolução CVM 160 e deste Prospecto nos Meios de Divulgação (conforme abaixo definido) ("Oferta a Mercado"). Simultaneamente à divulgação do Aviso ao Mercado, o Coordenador Líder deverá encaminhar à SRE e às entidades administradoras de mercado

organizado no qual os CRI da 1ª Série sejam admitidos à negociação, versão eletrônica do Aviso ao Mercado e deste Prospecto, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

As divulgações requeridas pela Resolução CVM 160 devem ser feitas, com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores: **(i)** das Instituições Participantes da Oferta; **(ii)** da Securitizadora; **(iii)** da B3; e **(iv)** da CVM. Adicionalmente, a critério do Coordenador Líder, a divulgação poderá ser feita em quaisquer outros meios que entender necessários para atender os fins da Oferta, observados os termos da Resolução CVM 160 ("Meios de Divulgação").

A Oferta a Mercado é irrevogável, exceto nos casos de **(i)** ocorrência de decretação de falência da Emissora; **(ii)** perda do registro de companhia securitizadora, nos termos do artigo 3º da Resolução CVM 60, pela Emissora; e **(iii)** ocorrência de qualquer das hipóteses de resilição do Contrato de Distribuição, nos termos lá previstos.

A Oferta a Mercado está sujeita ao atendimento das Condições Precedentes, que deverão ser satisfeitas até o Dia Útil anterior à data da concessão do registro automático da Oferta na CVM ou até a data de liquidação para as Condições Precedentes que possam ser verificadas após o registro da Oferta, conforme o caso, sendo certo que tais condições encontram-se previamente indicadas no Contrato de Distribuição e constarão do Aviso ao Mercado e deste Prospecto, e correspondem a um interesse legítimo do Coordenador Líder, cujo implemento não depende de atuação direta ou indireta do Coordenador Líder ou de pessoas a ele vinculadas.

Publicidade da Oferta

Após o início da Oferta a Mercado, é permitido à Devedora, à Emissora e às Instituições Participantes da Oferta dar ampla publicidade à Oferta, inclusive por meio da disseminação deste Prospecto, da Lâmina da Oferta, de material de caráter explicativo e educacional, de material publicitário, de apresentação a potenciais Investidores e entrevistas na mídia, observados os critérios de consistência, linguagem e qualidade previstos no artigo 12 da Resolução CVM 160.

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

Período e Pedido de Reserva

Após o início da Oferta a Mercado, os Investidores Qualificados interessados na subscrição dos CRI da 1ª Série deverão enviar ordens de investimento ("Ordem de Investimento") ao Coordenador Líder, indicando, em ambos os casos, a quantidade de CRI da 1ª Série desejada.

A Ordem de Investimento constitui ato de aceitação, pelos Investidores, dos termos e condições da Oferta e têm caráter irrevogável, exceto nas hipóteses de suspensão, modificação e cancelamento da Oferta previstas neste Prospecto ou na regulamentação em vigor.

A Ordem de Investimento deverão: **(i)** conter as condições de integralização e subscrição dos CRI da 1ª Série; **(ii)** possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada (conforme abaixo definido); **(iii)** incluir declaração assinada pelo subscritor de haver obtido exemplar deste Prospecto e da Lâmina da Oferta; e **(iv)** nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo subscritor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta.

As Ordens de Investimento assinadas devem ser mantidos pelo Coordenador Líder à disposição da CVM.

Deverá ser recomendado aos Investidores que: **(i)** leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados na Ordem de Investimento, em especial os procedimentos relativos à liquidação da Oferta, o Termo de Securitização e as informações constantes deste Prospecto, especialmente na seção "Fatores de Risco", que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta; e **(ii)** entrem em contato com a

Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar a sua Ordem de Investimento, para verificar os procedimentos adotados pela respectiva Instituição Participante da Oferta para cadastro do Investidor e efetivação da Ordem de Investimento ou, incluindo, sem limitação, prazos estabelecidos para a realização da Ordem de Investimento, e eventual necessidade de depósito prévio do investimento pretendido.

A Oferta será realizada em condições que assegurem tratamento equitativo aos Investidores, observado o disposto no artigo 7º da Resolução CVM 160.

Período de Distribuição

A distribuição dos CRI da 1ª Série junto aos Investidores para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos:

(i) concessão do registro da Oferta pela CVM; e
(ii) divulgação do Anúncio de Início da Oferta e do Prospecto nos Meios de Divulgação. Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início da Oferta, a Securitizadora deverá encaminhar à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI da 1ª Série sejam admitidos à negociação versão eletrônica do Anúncio de Início da Oferta e do Prospecto, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

Aceitação da Oferta

Os Investidores que manifestarem interesse na subscrição dos CRI da 1ª Série por meio de preenchimento da Ordem de Investimento e que tiverem suas intenções alocadas, estarão dispensados da apresentação do Boletim de Subscrição, sendo certo que a Ordem de Investimento, conforme aplicável, preenchida pelo Investidor passará a ser o documento de aceitação de que trata o artigo 9º da Resolução CVM 160.

Integralização dos CRI da 1ª Série

Na respectiva Data de Integralização, cada Instituição Participante da Oferta junto à qual a Ordem de Investimento ou Boletim de Subscrição tenha sido realizado entregará a cada Investidor o número de CRI da 1ª Série alocado a tal Investidor, ressalvadas as hipóteses de cancelamento da Ordem de Investimento.

Pessoas Vinculadas

Poderá ser aceita a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta, observado o previsto no artigo 56 da Resolução CVM 160. Para fins da Oferta, serão consideradas "Pessoas Vinculadas", conforme deverá ser obrigatoriamente indicado por cada um dos Investidores na respectiva Ordem de Investimento ou Boletim de Subscrição conforme o caso, sob pena de cancelamento, as seguintes pessoas: **(i)** controladores ou administradores da Devedora ou de outras pessoas vinculadas à Emissão ou à distribuição dos CRI da 1ª Série, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; **(ii)** controladores ou administradores, bem como empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; **(iii)** agentes autônomos que prestem serviços a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; **(iv)** demais profissionais que mantenham, com qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(v)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, por qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(vii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (iv); e **(ix)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

Sob pena de cancelamento de sua Ordem de Investimento ou Boletim de Subscrição, conforme o caso, pela Securitizadora ou pelo Participante Especial da Oferta que o receber, cada Investidor deverá informar em sua Ordem de Investimento ou Boletim de Subscrição conforme o caso, obrigatoriamente, sua qualidade de Pessoa Vinculada, caso seja esse o caso.

Caso seja verificado pelo Coordenador Líder excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI da 1ª Série ofertados, não será permitida a colocação de CRI da 1ª Série perante Investidores que sejam Pessoas Vinculadas e as Ordens de Investimento ou Boletim de Subscrição, conforme o caso, realizados por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 56, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, a vedação de colocação às Pessoas Vinculadas disposta acima, não se aplica aos casos em que, considerando o cancelamento previsto acima, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de CRI da 1ª Série ofertada. Nessa hipótese, a colocação dos CRI da 1ª Série perante Pessoas Vinculadas será permitida, porém limitada ao necessário para perfazer a quantidade de CRI da 1ª Série ofertada, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas dos CRI da 1ª Série por elas demandados.

Caso não seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI da 1ª Série ofertados, não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores.

Os Investidores devem estar cientes de que caso seja permitida a colocação perante Pessoas Vinculadas, nos termos acima previstos, o investimento nos CRI da 1ª Série por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI da 1ª Série no mercado secundário.

8.6. Formador de mercado

O Coordenador Líder recomendou à Emissora a contratação de instituição financeira para atuar no âmbito da Oferta, por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda dos CRI da 1ª Série, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Resolução CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, conforme alterada, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado é opcional, a critério da Emissora, e tem por finalidade fomentar a liquidez dos CRI da 1ª Série no mercado secundário. No âmbito da Oferta, não será contratado formador de mercado.

8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver

Não será constituído fundo de liquidez e estabilização no âmbito da Oferta.

8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

Não haverá lotes máximos ou mínimos de CRI da 1ª Série a serem subscritos por cada Investidor no âmbito da Oferta.

9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

9.1. Possibilidade de os direitos creditórios cedidos serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos titulares dos valores mobiliários ofertados

Não aplicável, tendo em vista que os Créditos Imobiliários da 1ª Série são representados pela CCI 1, a qual, por sua vez, representa os Créditos Imobiliários da 1ª série decorrentes das Notas Comerciais da 1 Série, que foram subscritas diretamente pela Securitizadora sem qualquer possibilidade de acréscimo, remoção ou substituição, sem prejuízo da ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado e Amortização Extraordinária.

9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes

Não há a possibilidade de reforço dos Créditos Imobiliários. As obrigações assumidas pela Devedora e pelas Garantidoras nos Documentos da Operação serão garantidas pelas Garantias.

9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados

Não aplicável.

9.4. Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos

Todos os recursos do Patrimônio Separado que estejam depositados na Conta do Patrimônio Separado deverão ser aplicados pela Emissora nas Aplicações Financeiras Permitidas.

As Aplicações Financeiras Permitidas, uma vez realizadas com recursos oriundos do Patrimônio Separado, passarão a estar incluídas expressamente no Patrimônio Separado e a estar sujeitas ao Regime Fiduciário, incluindo seu valor de principal e todos e quaisquer acréscimos a que a Emissora fizer jus (inclusive, sem limitação, rendimentos, juros, encargos, multas, bonificações etc.).

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS

10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios, tais como:

Exceto se expressamente indicado neste Prospecto, palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Prospecto, terão o significado previsto na capa deste Prospecto, ou no Termo de Securitização.

Os Créditos Imobiliários da 1ª Série, representados pela CCI 1 e oriundos das Notas Comerciais da 1ª Série, na forma, prazos e demais condições estabelecidos no Termo de Emissão das Notas Comerciais, foram subscritos pela Securitizadora por meio do competente boletim de subscrição das Notas Comerciais, no âmbito de uma colocação privada; sendo que os Créditos Imobiliários da 1ª Série possuem as seguintes características relevantes:

a) número de direitos creditórios cedidos e valor total

Por meio do boletim de subscrição das Notas Comerciais foi adquirida pela Securitizadora a totalidade dos Créditos Imobiliários da 1ª Série (e das demais Séries), representados pela CCI 1.

b) taxas de juros ou de retornos incidentes sobre os direitos creditórios cedidos Remuneração

A Remuneração dos CRI será calculada de acordo com a fórmula descrita na seção "Principais Características da Oferta", na página 7 deste Prospecto, também descrita abaixo:

$$\boldsymbol{J = VNA\ x\ (Fator\ de\ Juros - 1)}$$

Onde:

J = Valor unitário dos juros acumulados na data do cálculo. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNA = Conforme acima definido;

Fator de Juros = Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme abaixo:

$$\boldsymbol{Fator\ de\ Juros} = \left(\frac{\boldsymbol{i}}{\boldsymbol{100}} + \boldsymbol{1}\right)^{\frac{\boldsymbol{dup}}{\boldsymbol{252}}}$$

Onde:

i = 9,0000 ao ano;
dup = Conforme acima definido.

c) descrição das garantias eventualmente previstas para o conjunto de ativos

Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI. Não obstante, as Obrigações Garantidas previstas nos Documentos da Operação (conforme definido no Termo de Securitização), serão garantidas pelas seguintes garantias ("Garantias"):

Alienação Fiduciária de Imóvel: A alienação fiduciária do Imóvel (adiante definido) a ser constituída pela Devedora, na qualidade de fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel ("Alienação Fiduciária de Imóvel").

Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora: A alienação fiduciária constituída sobre a totalidade das Quotas de emissão a Devedora, pelas Garantidoras, na qualidade de proprietárias das Quotas e fiduciantes, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas ("Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora").

Aval: A garantia fidejussória constituída pelos Avalistas, como principais pagadores, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, de todas as Obrigações Garantidas, bem como de todas as obrigações pecuniárias devidas pela Devedora, nos termos do Instrumento de Emissão e dos outros Documentos da Operação ("Aval").

Cessão Fiduciária de Recebíveis: A cessão fiduciária dos Recebíveis constituída pela Devedora, na qualidade de fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis ("Cessão Fiduciária de Recebíveis").

Fundo de Despesas: O fundo de recursos a ser constituído na Conta do Patrimônio Separado, para fazer frente ao pagamento das Despesas Recorrentes e Extraordinárias da Operação ("Fundo de Despesas").

Fundo de Reserva: O fundo de recursos a ser constituído na Conta do Patrimônio Separado, para fazer frente ao pagamento de eventuais inadimplementos da Remuneração ou Amortização ("Fundo de Reserva").

Fundo de Obras: O fundo de recursos a ser constituído na Conta do Patrimônio Separado, para fazer frente ao pagamento das despesas relativas às obras de edificação do Empreendimento no Imóvel ("Fundo de Obras").

Endosso do Seguro: O endosso da apólice de seguro de riscos de engenharia a ser contratada pela Devedora em relação ao desenvolvimento do Empreendimento ("Endosso do Seguro").

TODAS AS GARANTIAS SÃO E SERÃO COMPARTILHADAS EM IGUAL PROPORÇÃO COM TODAS AS SÉRIAS DOS CRI DA 258ª EMISSÃO.

10.2. Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios à securitizadora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão

Os Créditos Imobiliários da 1ª Série foram adquiridos pela Securitizadora por meio da subscrição das Notas Comerciais da 1ª Série, no âmbito de uma colocação privada, de forma definitiva, sem direito de regresso, hipótese de recompra facultativa, substituição ou recomposição dos Créditos Imobiliários da 1ª Série, que se encontram livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza.

10.3. Indicação dos níveis de concentração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados

A totalidade (100%) dos Créditos Imobiliários da 1ª Série são devidos exclusivamente pela Devedora, na qualidade de emitente das Notas Comerciais da 1ª Série.

10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito

Não aplicável aos Créditos Imobiliários da 1ª Série.

Não obstante, em relação aos Recebíveis, a Devedora adota a seguinte política de análise em relação aos adquirentes das futuras unidades autônomas do Empreendimento Alvo (objeto da destinação dos recursos): é feita a aprovação dos valores referente a financiamento nos bancos no momento da venda e, além disso, são verificados os birôs de crédito e também comprovante de renda (IR, holerite e movimentação bancária).

10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento

Não aplicável aos Créditos Imobiliários da 1ª Série.

Não obstante, em relação aos Recebíveis, a Devedora adota os seguintes procedimentos de cobrança junto aos adquirentes das futuras unidades autônomas do Empreendimento Alvo (objeto da destinação dos recursos): os boletos possuem instrução de protesto automática após 10 (dez) dias de vencidos porém temos uma equipe de cobrança que entra em contato antes disso na tentativa de reverter, após protesto são feitas novas tratativas e com 30 (trinta) dias é encaminhada notificação extrajudicial de cobrança, se ainda assim não tivermos sucesso após a segunda parcela em aberto ou é feita notificação de rescisão unilateral ou é iniciado processo judicial de cobrança, a depender do total que já foi pago até o momento.

Ainda, foi contratada a **NEO SERVICOS ADMINISTRATIVOS E RECUPERACAO DE CRÉDITO LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, Conjunto 72, Vila Olímpia, CEP 04551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.409.378/0001-46 ("Servicer") para realizar o monitoramento e acompanhamento dos recebimentos dos Recebíveis – os quais serão integralmente pagos na Conta do Patrimônio Separado, observada sua utilização na forma da Cascata de Pagamentos.

10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que comporão o patrimônio da securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo

Não aplicável aos Créditos Imobiliários da 1ª Série.

Para o Empreendimento Alvo, não há inadimplência de Recebíveis registrada até a presente data.

10.7. Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da securitizadora, nem possam ser por ela obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a securitizadora tenha a respeito, ainda que parciais

Todas as informações acima foram disponibilizadas à Securitizadora.

10.8. Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados

Os Créditos Imobiliários da 1ª Série poderão ser pagos de forma antecipada, conforme regras estabelecidas no Termo de Emissão de Notas Comerciais, exclusivamente por meio de:

Amortização Extraordinária Compulsória. A qualquer momento a partir da Data de Emissão dos CRI da 1ª Série o saldo devedor das Notas Comerciais (de forma proporcional para todas as Séries) deverá ser extraordinariamente amortizado, de forma compulsória, com os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado se e quando existirem, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

Liquidação Antecipada Compulsória. As Notas Comerciais serão liquidadas antecipadamente, de forma compulsória, nas seguintes hipóteses: (i) se os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado se e quando existirem, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos forem superiores ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor das Notas Comerciais; ou (ii) na ocorrência de declaração de Vencimento Antecipado das obrigações das Notas Comerciais, nos termos da Cláusula Sétima do Termo de Emissão de Notas Comerciais.

Os recursos oriundos do pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários serão destinados ao pagamento antecipado dos CRI (de forma proporcional para todas as Séries, sem distinção ou preferência), conforme critérios estabelecidos no Termo de Securitização, alterando, assim, o fluxo de pagamentos dos CRI da 1ª Série inicialmente previsto. Este processo não terá interferência na rentabilidade prevista para os CRI da 1ª Série, porém, o prazo e o fluxo de pagamentos dos CRI da 1ª Série poderão sofrer alterações.

10.9. Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos

Amortização Extraordinária Compulsória ou Liquidação Extraordinária Compulsória. A qualquer momento a partir da Data de Emissão dos CRI da 1ª Série o saldo devedor das Notas Comerciais (de forma proporcional para todas as Séries) deverá ser extraordinariamente amortizado, de forma compulsória, com os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado se e quando existirem, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos. Nessa hipótese não haverá a incidência de qualquer prêmio ou penalidade pelo pagamento antecipado.

Amortização Extraordinária Facultativa ou Liquidação Extraordinária Facultativa. As Notas Comerciais, e consequentemente os CRI, poderão ser amortizadas extraordinariamente ou resgatadas antecipadamente pela Devedora, exclusivamente após a conclusão das obras do Empreendimento, conforme atestado pelo Relatório de Medição, conforme previsto no Termo de Emissão de Notas Comerciais. Nessa hipótese, o valor devido pela Devedora será acrescido de um prêmio equivalente a 4,00% (quatro por cento) sobre o saldo devedor atualizado das Notas Comerciais ("Amortização Extraordinária Facultativa" e "Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo", respectivamente).

Vencimento Antecipado. Na ocorrência de qualquer um dos eventos antecipados abaixo indicados, poderá ser declarada pela Assembleia Especial de Investidores dos CRI o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, acarretando na obrigação do pagamento antecipado da totalidade dos Créditos Imobiliários (sem qualquer preferência ou distinção entre as Séries). Os Eventos de Vencimento Antecipado encontram-se descritos no Termo de Emissão de Notas Comerciais.

10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do agente fiduciário e demais prestadores de serviço, com destaque para:

12) procedimentos para recebimento e cobrança dos créditos, bem como medidas de segregação dos valores recebidos quando da liquidação dos direitos creditórios

A totalidade dos Créditos Imobiliários serão recebidos na Conta do Patrimônio Separado (sem qualquer distinção entre as Séries).

b) procedimentos do agente fiduciário e de outros prestadores de serviço com relação a inadimplências, perdas, falências, recuperação, incluindo menção quanto a eventual execução de garantias

Em caso de inadimplemento, perdas, falências, recuperação e outros eventos adversos (Eventos de Vencimento Antecipado descritos na Cláusula Sétima do Termo de Emissão de Notas Comerciais), o Agente Fiduciário e/ou a Securitizadora convocarão uma Assembleia Especial de Investidores para deliberação pelo Vencimento Antecipado das Obrigações Garantidas. Uma vez aprovada a declaração do vencimento antecipado, dar-se-á início à cobrança dos Créditos Imobiliários e execução as Garantias, na forma descritas nos Documentos da Operação e na legislação em vigor.

c) procedimentos do agente fiduciário e de outros prestadores de serviço com relação à verificação do lastro dos direitos creditórios

A Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI a cada 6 (seis) meses, no dia 30 dos meses de janeiro e julho, tendo como base os meses de junho e dezembro, sendo o primeiro envio devido em 30 de julho de 2024, por meio do relatório com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos, descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento no respectivo período, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento dos CRI, juntamente acompanhado dos relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelo Empreendimento e do cronograma físico financeiro de avanço de obras do Empreendimento do respectivo semestre.

12) procedimentos de outros prestadores de serviço com relação à guarda da documentação relativa aos direitos creditórios

A Securitizadora será responsável pela guarda de uma via eletrônica do Instrumento de Emissão de Notas Comerciais, recebendo a Instituição Custodiante outra via eletrônica. A Securitizadora também será responsável pela guarda de uma via eletrônica de todos os Documentos da Operação devidamente registrados nos competentes Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registros de Títulos e Documentos e Juntas Comerciais, conforme aplicável.

10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios

A Emissora não possui nenhuma taxa de desconto para a aquisição dos Créditos Imobiliários da 1ª Série e/ou das demais Séries. Não obstante, os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio em qualquer Data de Integralização, a ser definido, se for o caso, no ato de subscrição dos CRI, desde que aplicados de forma igualitária à totalidade dos CRI subscritos e integralizados na mesma Data de Integralização, em termos objetivos, em função das condições de mercado, conforme disposto no inciso III do §1º do artigo 170 da Lei nº 6.404 de 1976.

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES

11.1. Identificação dos originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, devendo ser informado seu tipo societário, e características gerais de seu negócio, e, se for o caso, descrita sua experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização

Não aplicável.

11.2. Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil

Não aplicável.

12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COOBRIGADOS

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios

Os Créditos Imobiliários da 1ª Série (e das demais Séries) são devidos exclusivamente e de forma concentrada pela Devedora, em decorrência da emissão das Notas Comerciais – sem prejuízo da garantia fidejussória do Aval outorgada nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais.

12.2. Nome do devedor ou do obrigado responsável pelo pagamento ou pela liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos ativos que compõem o patrimônio da securitizadora ou do patrimônio separado, composto pelos direitos creditórios sujeitos ao regime fiduciário que lastreiam a operação; tipo societário e características gerais de seu negócio; natureza da concentração dos direitos creditórios cedidos; disposições contratuais relevantes a eles relativas

A Devedora (**CPR1 AMERICANA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Rio Claro, Estado de São Paulo, na Estrada Rio Claro – Piracicaba, RCL 473, s/n, Box 21, Zona Central, CEP 13500-970, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 44.206.107/0001-66) é uma sociedade de propósito específico integrando do grupo socioeconômico da **CAPRETZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Rio Claro, Estado de São Paulo, na Avenida 1 JE, s/nº, CXPST 478, Bairro Jardim Europa, CEP 13502-820, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.637.287/0001-89 (Avalista dos Créditos Imobiliários), e tem como objetivo única e exclusivamente a consecução o Empreendimento no Imóvel.

Desde 2003 no mercado da construção civil e mais de 1 milhão de metros quadrados de construção, a CAPREM Construtora já realizou o sonho da casa própria de milhares de famílias. São mais de 5.000 unidades habitacionais entregues.

Com mais de 20 anos de experiência no mercado imobiliário, a CAPREM comercializa empreendimentos desde o planejamento até a construção dos decorados e dos plantões de vendas. Durante todos esses anos, a CAPREM alcançou mais de 750 mil m² de construção, e entregou aproximadamente cerca de 5.000 unidades habitacionais.
A totalidade das quotas sociais de emissão a Devedora e tituladas pelas Garantidoras serão objeto da Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora, sendo, portanto, Garantia outorgada em relação ao adimplemento das Obrigações Garantidas.

12.3. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social

Não aplicável. Tendo em vista que é constituída sob a forma de sociedade empresarial limitada, não há a obrigação de apresentação ou de arquivamento na CVM de suas demonstrações financeiras, na forma da regulamentação em vigor.

12.4. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado

Conforme **Anexo X** ao presente Prospecto.

12.5. Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência, em relação aos devedores responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios e que sejam destinatários dos recursos oriundos da emissão, ou aos coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios

Conforme **Anexo XI** ao presente Prospecto.

13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES

13.1. Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre o Coordenador Líder e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais ao fundo, contemplando: a) vínculos societários existentes; b) descrição individual de transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da oferta.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Securitizadora

Na data deste Prospecto, além **(i)** do relacionamento decorrente da Oferta; e **(ii)** do relacionamento decorrente da distribuição, compra e venda de certificados de recebíveis nas quais a Securitizadora atuou como contraparte do Coordenador Líder, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Securitizadora e o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e a Securitizadora.

O Coordenador Líder poderá, no futuro, manter relacionamento comercial com a Securitizadora, 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 o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades da Securitizadora.

A Securitizadora declara que não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Devedora

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da Oferta, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Securitizadora e o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico.

O Coordenador Líder poderá, 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 de seu grupo socioeconômico, podendo vir a contratar com o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades da Devedora – incluindo, mas não se limitando, na realização de oferta pública das demais Séries dos CRI, quando emitidas.

A Devedora declara que não há qualquer conflito de interesse referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta. Ainda, a Devedora declara que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Devedora e o Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Coordenador Líder e as sociedades de seu conglomerado econômico não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com o Agente Fiduciário.

Exceto pelo disposto acima, o Agente Fiduciário não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico. Não há obrigações contratuais entre as partes que restrinjam a contratação de terceiros por parte do Agente Fiduciário. Por fim, o Agente Fiduciário declara, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre as partes que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Ademais, o Coordenador Líder 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 Coordenador Líder.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Custodiante

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Coordenador Líder e as sociedades de seu conglomerado econômico não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com o Custodiante.

Exceto pelo disposto acima, o Custodiante não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico. Não há obrigações contratuais entre as partes que restrinjam a contratação de terceiros por parte do Custodiante. Por fim, o Custodiante declara, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre as partes que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Ademais, o Coordenador Líder utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de custodiante nas emissões de valores mobiliários em que atua. O Custodiante presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Coordenador Líder.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Agente Escriturador

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Coordenador Líder e as sociedades de seu conglomerado econômico não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com o Agente Escriturador.

Exceto pelo disposto acima, o Agente Escriturador não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico. Não há obrigações contratuais entre as partes que restrinjam a contratação de terceiros por parte do Agente Escriturador. Por fim, o Custodiante declara, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre as partes que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Ademais, o Coordenador Líder utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de escriturador nas emissões de valores mobiliários em que atua. O Agente Escriturador presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Coordenador Líder.

14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

14.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição dos valores mobiliários junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelo Coordenador Líder e demais consorciados, especificando a quantidade que cabe a cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução

O *Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública Pelo Rito de Registro Automático, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 258ª Emissão, 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela CPR1 Americana Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.* foi celebrado entre a Securitizadora, o Coordenador Líder e a Devedora, em 01 de dezembro de 2023, e disciplina a forma de colocação dos CRI, bem como a relação existente entre a Devedora, a Securitizadora e o Coordenador Líder ("Contrato de Distribuição").

O cumprimento, pelo Coordenador Líder, das obrigações assumidas nos termos do Contrato de Distribuição é condicionado à satisfação, anteriormente à data de concessão do registro automático da Oferta pela CVM ou até a data de liquidação financeira para as obrigações que possam ser verificadas após a concessão dos registros da Oferta, conforme o Contrato de Distribuição, das seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes"):

(a) perfeita formalização dos Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes;

(b) registro do Termo de Securitização, do Prospecto, da Lâmina e demais materiais relacionados à Oferta dos CRI da respectiva Série ("Documentos da Oferta") na B3, conforme aplicável;

(c) emissão dos CRI da respectiva Série de forma plena, válida, eficaz e exequível, nos termos da Resolução CVM 160;

(d) recebimento, pela Emissora e pelo Coordenador Líder da Oferta Automática dos CRI do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelos assessores legais contratados no âmbito da emissão dos CRI, atestando, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder e à Emissora, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a consistência das informações fornecidas pelas partes, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas; e

(e) as declarações dadas pela Devedora no Documentos da Operação, conforme aplicáveis, permaneçam verdadeiras, válidas, completas, consistentes, suficientes e corretas e não tenham sido modificadas, mediante a apresentação de declaração de veracidade a ser entregue ao Coordenador Líder, com cópia à Emissora.

O não cumprimento em até 60 (sessenta) dias, contados da Data de Emissão, das Condições Precedentes, observados os prazos específicos previstos nos Documentos da Operação, acarretará no cancelamento dos CRI, bem como na rescisão dos Documentos da Operação sem ônus para as Partes, ressalvada a obrigação da Devedora de no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento de notificação da Emissora neste sentido, pagar ou reembolsar, conforme o caso, a Emissora de todos os custos e despesas efetivamente incorridos até a data da rescisão.

Para informações acerca do risco de não cumprimento das Condições Precedentes e consequente cancelamento do registro da Oferta, veja a Seção "*4. Fatores de Risco*", na página 21 e seguintes deste Prospecto.

Desde que integralmente cumpridas ou renunciadas as Condições Precedentes, o Coordenador Líder realizará a distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, sobre a totalidade do volume da Oferta, para o volume de R$ 22.300.000,00 (vinte e dois milhões e trezentos mil reais).

14.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a comissão de coordenação; b) a comissão de distribuição; c) a comissão de garantia de subscrição; d) outras comissões (especificar); e) o custo unitário de distribuição; f) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e g) outros custos relacionados.

CRI 1ª Série								
Despesas Iniciais	**Periodicidade**	**Titular**	**Valor Bruto**	**% valor da emissão**	**% valor da Oferta (CRI da 1ª Série)**	**Valor Liquido**	**% valor da emissão**	**% valor da Oferta (CRI da 1ª Série)**
Fee da Securitizadora	Flat	True	28.137,31	0,030419%	0,126176%	25.000,00	0,027027%	0,112108%
Administração do CRI	Flat	True	3.939,22	0,004259%	0,017665%	3.500,00	0,003784%	0,015695%
Pesquisa Reputacional	Flat	True	0,00	0,000000%	0,000000%	0,00	0,000000%	0,000000%
Escriturador e liquidante	Flat	Itau	1.710,75	0,001849%	0,007672%	1.520,00	0,001643%	0,006816%
Registro de Valores Mobiliários (B3)	Flat	B3	24.275,00	0,026243%	0,108857%	24.275,00	0,026243%	0,108857%
Registro/Depósito de Ativos de Renda Fixa (B3)	Flat	B3	925,00	0,001000%	0,004148%	925,00	0,001000%	0,004148%
Taxa de Liquidação Financeira	Flat	B3	214,90	0,000232%	0,000964%	214,90	0,000232%	0,000964%
Auditoria Juridica, Financeira e Cadastro	Flat	Neo	3.000,00	0,003243%	0,013453%	3.000,00	0,003243%	0,013453%
Taxa para registro da base de dados de CRI's	Flat	Anbima	2.979,00	0,003221%	0,013359%	2.979,00	0,003221%	0,013359%
Custódia da CCI	Flat	Vortx	9.561,37	0,010337%	0,042876%	8.000,00	0,008649%	0,035874%
Implantação e Registro de CCIs	Flat	Vortx	11.951,72	0,012921%	0,053595%	10.000,00	0,010811%	0,044843%
Escriturador de NC	Flat	Vortx	46.611,69	0,050391%	0,209021%	39.000,00	0,042162%	0,174888%
Implantação Agente Fiduciário	Flat	OT	3.414,91	0,003692%	0,015314%	3.000,00	0,003243%	0,013453%
Agente Fiduciário	Flat	OT	16.505,41	0,017844%	0,074015%	14.500,00	0,015676%	0,065022%
Auditoria do P.S	Flat	Agente Contratado	2.025,89	0,002190%	0,009085%	1.800,00	0,001946%	0,008072%
Contabilidade do P.S	Flat	Agente Contratado	236,35	0,000256%	0,001060%	210,00	0,000227%	0,000942%
Taxa de fiscalização CVM - 1ªSerie	Flat	CVM	6.690,00	0,007232%	0,030000%	6.690,00	0,007232%	0,030000%
Taxa de fiscalização CVM - 2ªSerie	Flat	CVM	6.660,00	0,007200%	0,029865%	6.660,00	0,007200%	0,029865%
Taxa de fiscalização CVM - 3ªSerie	Flat	CVM	6.750,00	0,007297%	0,030269%	6.750,00	0,007297%	0,030269%
Taxa de fiscalização CVM - 4ªSerie	Flat	CVM	5.190,00	0,005611%	0,023274%	5.190,00	0,005611%	0,023274%
Taxa de fiscalização CVM - 5ªSerie	Flat	CVM	2.460,00	0,002659%	0,011031%	2.460,00	0,002659%	0,011031%
Assessor Legal	Flat	CVM	136.337,38	0,147392%	0,611378%	136.337,38	0,147392%	0,611378%

Coordenador Líder	Flat	GUIDE	38.738,24	0,041879%	0,173714%	38.738,24	0,041879%	0,173714%
Fee de Estruturação	Flat	AVIN	917.298,37	0,991674%	4,113446%	738.150,00	0,798000%	3,310090%
Fee de Distribuição	Flat	AVIN	315.918,98	0,341534%	1,416677%	254.220,00	0,274832%	1,140000%
Fee de Canal	Flat	BTG	490.600,00	0,530378%	2,200000%	490.600,00	0,530378%	2,200000%
Fee de Performance	Flat	AVIN	260.910,00	0,282065%	1,170000%	260.910,00	0,282065%	1,170000%
Fee de Originação	Flat	AVIN	418.416,80	0,452342%	1,876309%	336.700,00	0,364000%	1,509865%
Marketing de Distribuição	Flat	AVIN	80.464,77	0,086989%	0,360829%	64.750,00	0,070000%	0,290359%
Total			**2.841.923,06**	**3,072349%**	**12,744050%**	**2.486.079,52**	**2,6876535%**	**11,148339%**

Despesas Recorrentes	**Periodicidade**	**Titular**	**Valor Bruto**	**% valor da emissão**	**% valor da Oferta (CRI da 1ª Série)**	**Valor Liquido**	**% valor da emissão**	**% valor da Oferta (CRI da 1ª Série)**
Administração do CRI	Mensal	True	3.939,22	0,004259%	0,017665%	3.500,00	0,0038%	0,015695%
Escriturador e liquidante	Mensal	Itau	1.710,75	0,001849%	0,007672%	1.520,00	0,0016%	0,006816%
Custódia da CCI (B3)	Mensal	B3	703,00	0,000760%	0,003152%	703,00	0,0008%	0,003152%
Contabilidade do P.S	Mensal	Agente Contratado	236,35	0,000256%	0,001060%	210,00	0,0002%	0,000942%
Monitoramento da Carteira	Mensal	Neo	1.300,00	0,001405%	0,005830%	1.300,00	0,0014%	0,005830%
Verificação da Dest. De Recursos	Semestral	OT	1.365,96	0,001477%	0,006125%	1.200,00	0,0013%	0,005381%
Escriturador de NC	Anual	Vortx	43.165,47	0,046665%	0,193567%	39.000,00	0,0422%	0,174888%
Agente Fiduciário	Anual	OT	16.505,41	0,017844%	0,074015%	14.500,00	0,0157%	0,065022%
Custódia da CCI	Anual	Vortx	8.854,45	0,009572%	0,039706%	8.000,00	0,0086%	0,035874%
Auditoria do P.S	Anual	Agente Contratado	2.025,89	0,002190%	0,009085%	1.800,00	0,0019%	0,008072%
Taxa de Assessoria	Trimestral	AVIN	12.426,99	0,013435%	0,055726%	10.000,00	0,0108%	0,044843%
Total (Anual)			**167.955,05**	**0,181573%**	**0,753162%**	**152.496,00**	**0,164861%**	**0,683839%**

**À DEFINIR*

* * * * *

15. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS

É imprescindível a leitura e análise dos seguintes documentos, conforme arquivados na CVM, e anexos ou incorporados por referência a este Prospecto:

Documentos e Informações anexos a este Prospecto:

ANEXO I **TERMO DE SECURITIZAÇÃO**
ANEXO II **TERMO DE EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS**
ANEXO III **CÓPIA DO ESTATUTO SOCIAL VIGENTE DA SECURITIZADORA**
ANEXO IV **CÓPIA DA ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA EMISSORA QUE APROVOU A EMISSÃO**
ANEXO V - **DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA NO ARTIGO 27, INCISO I, ALÍNEA "C" DA RESOLUÇÃO CVM 160;**
ANEXO VI - **DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DA SECURITIZADORA NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160;**
ANEXO VII - **DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 24, § 1º DA RESOLUÇÃO CVM 160;**
ANEXO VIII - **DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE**
ANEXO IX - **CRONOGRAMA INDICATIVO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**
ANEXO X - **RELATÓRIO DE IMPACTOS NOS INDICADORES FINANCEIROS DA DEVEDORA E DOS AVALISTAS**

Documentos e Informações incorporados por referência a este Prospecto:

Formulário de Referência da Securitizadora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80 e divulgado via sistema Empresas.Net;

Os documentos incorporados por referência a este Prospecto, listados acima, podem ser obtidos na sede social da Securitizadora ou nas páginas de internet da CVM, da B3 e da Securitizadora, conforme aplicável, de acordo com o que segue:

FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA

Securitizadora: **https://truesecuritizadora.com.br/wp-content/uploads/2022/12/Formulario-de-Referencia-True-2022-vers%C3%A3o-5.pdf**

CVM: acessar https://www.gov.br/cvm, 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 o documento desejado "ITR – Informações Trimestrais ou DFP – Demonstrações Financeiras Padronizadas, Fato Relevante, Comunicado ao Mercado, entre outros", 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). selecionar "Todos", depois clicar em "Gerar PDF".

É RECOMENDADA AOS INVESTIDORES A LEITURA DESTE PROSPECTO E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "4. *FATORES DE RISCO*", A PARTIR DA PÁGINA 21 DESTE PROSPECTO PRELMINAR, BEM COMO A SEÇÃO "*4. FATORES DE RISCO*" CONSTANTE, DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

16.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora

TRUE SECURITIZADORA S.A.
Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º Andar, Conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição
CEP 04506-000, São Paulo – SP
At.: Arley Custódio Fonseca
E-mail: middle@truesecuritizadora.com.br, jurídico@truesecuritizadora.com.br e operacoes@truesecuritizadora.com.br

16.2 Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta;

GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar
CEP 01451-000 - São Paulo, SP
At.: Luis Gustavo Pereira
Telefone: (11) 3576-6641
E-mail: lpereira@guide.com.br com cópia para mercadodecapitais@guide.com.br e juridico@guide.com.br

16.3 Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto

Na qualidade de assessores jurídicos da Emissão e da Oferta:

DALÓ & TOGNOTTI ADVOGADOS
Rua Urussui, nº 300 – 1º Andar, Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP 04542-903
At.: Sr. Francisco Timoni
Telefone: + 55 (11) 4304-9010
E-mail: contato@dtadvs.com.br

16.4 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais da Emissora

BLB AUDITORES INDEPENDENTES
Avenida Presidente Vargas, 2.121 6º andar conjunto 603, Jardim América
CEP 14020-260 Ribeirão Preto, SP
Att.: Sr. Ramenrson Galindo
Tel.: (11) 2306-599
E-mail: remerson@blbbrasil.com.br

16.5 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte
CEP 04534-004, São Paulo – SP
At.: Antonio Amaro e Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.precificacao@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br

16.6 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do Agente de Liquidação da emissão

ITAÚ UNIBANCO S.A.
Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04344-902
São Paulo - SP
At.: Haudrey Miranda Telefone 11 3072-6162
E-mail: haudrey.miranda@itau-unibanco.com.br

16.7 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão

ITAÚ UNIBANCO S.A.
Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04344-902
São Paulo - SP
At.: Haudrey Miranda Telefone 11 3072-6162
E-mail: haudrey.miranda@itau-unibanco.com.br

PARA FINS DO DISPOSTO NO ITEM 14 DO ANEXO A DA RESOLUÇÃO CVM 160, ESCLARECIMENTOS SOBRE A SECURITIZADORA E A OFERTA, BEM COMO ESTE PROSPECTO, PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER NO ENDEREÇO DESCRITO ACIMA E JUNTO À CVM NO SEGUINTE *WEBSITE*: HTTP://WWW.GOV.BR/CVM/PT-BR

PARA FINS DO DISPOSTO NO ARTIGO 27, INCISO I, ALÍNEA "C" DA RESOLUÇÃO CVM 160, A DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA DE QUE SEU REGISTRO DE EMISSOR ENCONTRA-SE ATUALIZADO ENCONTRA-SE ANEXA A ESTE PROSPECTO, NA FORMA DE ANEXO V.

A SECURITIZADORA E O COORDENADOR LÍDER PRESTARAM DECLARAÇÕES DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160, AS QUAIS SE ENCONTRAM ANEXAS A ESTE PROSPECTO, NAS FORMAS DE ANEXO VI E ANEXO VII.

17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTE PROSPECTO, NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA (CONFORME DEFINIDOS ABAIXO), E EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS VALORES MOBILIÁRIOS CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1 DA SEÇÃO "7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA", NA PÁGINA 39 DESTE PROSPECTO.

ANEXO I

TERMO DE SECURITIZAÇÃO

(SEGUE NAS PRÓXIMAS PÁGINAS COM NUMERAÇÃO E PAGINAÇÃO PRÓPRIAS)

ANEXO II

TERMO DE EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS

(SEGUE NAS PRÓXIMAS PÁGINAS COM NUMERAÇÃO E PAGINAÇÃO PRÓPRIAS)

ANEXO III

CÓPIA DO ESTATUTO SOCIAL DA SECURITIZADORA

(SEGUE NAS PRÓXIMAS PÁGINAS COM NUMERAÇÃO E PAGINAÇÃO PRÓPRIAS)

ANEXO IV

CÓPIA DA ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA EMISSORA QUE APROVOU A EMISSÃO

(SEGUE NAS PRÓXIMAS PÁGINAS COM NUMERAÇÃO E PAGINAÇÃO PRÓPRIAS)

ANEXO V

DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA NO ARTIGO 27, INCISO I, ALÍNEA "C" DA RESOLUÇÃO CVM 160

(SEGUE NAS PRÓXIMAS PÁGINAS COM NUMERAÇÃO E PAGINAÇÃO PRÓPRIAS)

ANEXO VI

DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DA SECURITIZADORA NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

(SEGUE NAS PRÓXIMAS PÁGINAS COM NUMERAÇÃO E PAGINAÇÃO PRÓPRIAS)

ANEXO VII

DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 24, § 1º DA RESOLUÇÃO CVM 160

(SEGUE NAS PRÓXIMAS PÁGINAS COM NUMERAÇÃO E PAGINAÇÃO PRÓPRIAS)

ANEXO VIII

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

(SEGUE NAS PRÓXIMAS PÁGINAS COM NUMERAÇÃO E PAGINAÇÃO PRÓPRIAS)

ANEXO IX

CRONOGRAMA INDICATIVO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

TABELA 1: IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

IMÓVEL	PROPRIETÁRIO	MATRÍCULA / CARTÓRIO	ENDEREÇO	USO DOS RECURSOS	PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS NO IMÓVEL	MONTANTE DE RECURSOS DESTINADOS AO IMÓVEL (DESTINATÁRIO) DECORRENTES DE OUTRAS FONTES DE RECURSOS	IMÓVEL OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
Condomínio Signa Residence	CPR1 Americana Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	16.779 do Cartório de Registro de Imóveis de Americana/SP	Rua Cuba, nº 268, Bairro Santo Antônio, CEP 13465-773, Americana/SP	Construção	100%	R$ 0,00	Não

TABELA 2: CRONOGRAMA INDICATIVO DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS (DESTINAÇÃO FUTURA)

IMÓVEL	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL (R$)	2º SEMESTRE 2023	1º SEMESTRE 2024	2º SEMESTRE 2024	1º SEMESTRE 2025	2º SEMESTRE 2025	1º SEMESTRE 2026	2º SEMESTRE 2026
Condomínio Signa Residence	R$ 92.500.000,00	R$ 1.210.048	R$ 11.146.913,00	R$ 15.917.854,00	R$ 21.788.782,00	$ 25.157.811,00	R$ 14.915.871,00	R$ 2.362.721,00

ANEXO X

RELATÓRIO DE IMPACTOS NOS INDICADORES FINANCEIROS DA DEVEDORA E DOS AVALISTAS

Índice de Liquidez (em milhares de R$)	**Em 31 de dezembro de 2022**	
	Índice Efetivo	**Índice Ajustado (4)**
Ativo Circulante	R$ 98.292.013,82	R$ 120.592.013,82
Passivo Circulante	R$ 34.512.231,98	R$ 34.512.231,98
Capital Circulante Líquido (1)	R$ 63.779.781,84	R$ 86.079.781,84
Ativo Circulante	R$ 98.292.013,82	R$ 120.592.013,82
Passivo Circulante	R$ 34.512.231,98	R$ 34.512.231,98
Liquidez Corrente (2)	**2,85**	**3,49**
Ativo Circulante	R$ 98.292.013,82	R$ 120.592.013,82
(-) Imóveis a comercializar - circulante	R$ 11.102.705,04	R$ 11.102.705,04
Ativos Circulante menos estoque circulante	R$ 87.189.308,78	R$ 109.489.308,78
Passivo Circulante	R$ 34.512.231,98	R$ 34.512.231,98
Liquidez Seca (3)	**2,53**	**3,17**

(1) O capital circulante líquido corresponde ao ativo circulante subtraído o passivo circulante da Devedora.
(2) O índice de liquidez corrente corresponde ao quociente entre (i) o ativo circulante e (ii) o passivo circulante da Devedora.
(3) O índice de liquidez seca corresponde ao quociente entre (i) o ativo circulante subtraído os imóveis a comercializar e (ii) o passivo circulante da Devedora.
(4) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos da oferta no valor de R$ 22.300.000,00 (vinte e dois milhões e trezentos mil reais).

Índice de atividade (em milhares de R$)	**Em 31 de dezembro de 2022**	
	Índice Efetivo	**Índice Ajustado(6)**
Imóveis a comercializar	R$ 11.102.705,04	R$ 11.102.705,04
Ativos destinados a venda	-	-
Estoques imóveis a comercializar (1)	R$ 11.102.705,04	R$ 11.102.705,04
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados (2)	-R$ 11.475.591,89	-R$ 11.475.591,89
Prazo médio de estocagem(3)	**-0,97**	**-0,97**
Receita operacional liquida(4)	R$ 25.957.104,70	R$ 25.957.104,70
Ativo total	R$ 79.493.467,66	R$ 101.793.467,66
Giro do Ativo Total(5)	**0,33**	**0,25**

(1) Estoques de imóveis a comercializar é o total dos custos incorridos das unidades imobiliárias a comercializar (imóveis prontos e em construção) e com terrenos para futuras incorporações somados ao total de ativos imobiliários destinados a venda.
(2) Custos dos imóveis vendidos e dos serviços prestados no período de seis meses compreendidos entre 1 de janeiro de 2022 e 31 de dezembro de 2022.
(3) O prazo médio de estocagem corresponde ao quociente do (i) saldo de estoques em 31 de dezembro de 2022 pelos (ii) custos dos imóveis vendidos e dos serviços prestados.
(4) Receita operacional liquida no período de seis meses compreendidos entre 01 de janeiro de 2022 e 31 de dezembro de

2022.
(5) O giro do ativo total é dado pela divisão da receita operacional liquida pelo ativo total da devedora em 31 de dezembro de 2022.
(6) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos da oferta no valor de R$ 22.300.000,00 (vinte e dois milhões e trezentos mil reais).

Índice de endividamento (em milhares de R$)	**Em 31 de dezembro de 2022**	
	Índice Efetivo	**Índice Ajustado (2)**
Passivo circulante	R$ 34.512.231,98	R$ 34.512.231,98
Passivo não circulante	R$ 84.852.743,78	R$ 107.152.743,78
Passivo Circulante + não circulante	R$ 119.364.975,76	R$ 141.664.975,76
Ativo Total	R$ 98.292.013,82	R$ 120.592.013,82
Indice de Endividamento Geral (1)	**82%**	**85%**

(1) O índice de endividamento geral corresponde ao quociente entre (i) a soma do passivo circulante e do passivo não circulante pelo (ii) ativo total.
(2) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos da oferta no valor de R$ 22.300.000,00 (vinte e dois milhões e trezentos mil reais).

Índice de Lucratividade (em milhares de R$)	**Em 31 de dezembro de 2022**	
	Índice Efetivo	**Índice Ajustado (6)**
Receita Líquida (1)	R$ 25.957.104,70	R$ 25.957.104,70
Lucro Bruto (1)	R$ 18.940.255,89	R$ 18.940.255,89
Margem Bruta (2)	**73%**	**73%**
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social (1)	-R$ 9.511.951,29	-R$ 9.511.951,29
Margem Operacional (3)	**-36,64%**	**-36,64%**
Lucro Líquido (1)	R$ 4.833.984,43	R$ 4.833.984,43
Margem Líquida (4)	**18,62%**	**18,62%**
Patrimônio Liquido no inicio do período (1)	R$ 25.927.809,00	R$ 25.927.809,00
Patrimônio Liquido no final do período (1)	R$ 25.927.809,00	R$ 24.910.998,48
Retorno sobre o Patrimônio Liquido (5)	**18,64%**	**19,41%**

(1) No período compreendido entre 01 de janeiro de 2022 a 30 de junho de 2022.
(2) A margem bruta corresponde ao quociente da divisão do lucro bruto pela receita liquida do semestre findo em 30 de junho de 2022 da Devedora.
(3) A margem operacional corresponde ao quociente da divisão do lucro antes do imposto de renda e da contribuição social pela receita liquida do semestre findo em 30 de junho de 2022 da Devedora.
(4) A margem liquida é calculada por meio da divisão do lucro líquido pela receita liquida do semestre findo em 30 de junho de 2022 da Devedora.
(5) O retorno sobre o patrimônio líquido é calculado por meio da divisão do lucro líquido do período pelo patrimônio líquido médio da devedora no período.
(6) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos da oferta no valor de R$ 22.300.000.00 (vinte e dois milhões e trezentos mil reais).

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Exceto se expressamente indicado neste *Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 258ª Emissão da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela CPR1 Americana Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.* ("Prospecto"), palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Prospecto, terão o significado previsto na capa deste Prospecto, ou no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Devidos pela CPR1 Americana Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. Lastro de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 258ª Emissão, 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries, da True Securitizadora S.A.*, celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, cujo exemplar encontra-se no **Anexo I** a este Prospecto, à página 56 ("Termo de Securitização").

2.1. Breve descrição da Oferta

A Oferta consistirá na distribuição pública de 22.300 (vinte e duas mil e trezentas) unidades de certificados de recebíveis imobiliários, todos nominativos e escriturais, da 1ª Série da 258ª Emissão da Securitizadora ("CRI da 1ª Série"), observado o montante mínimo de 1.000 (mil) unidades de CRI da 1ª Série, sob o rito de registro automático perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea 'b)', da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), da Resolução CVM nº 60, de 23 dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), do *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*, expedido pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), atualmente em vigor ("Código ANBIMA"), bem como com as demais disposições aplicáveis, sob a coordenação da **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brig. Faria Lima, 3.064 - 12º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 65.913.436/0001-17 ("Coordenador Líder"), e com a participação de instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários, que serão convidadas e contratadas pelo Coordenador Líder, por meio da celebração de termos de adesão ao Contrato de Distribuição (conforme definido abaixo), para participar da Oferta ("Participantes Especiais" e, quando em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta"), a serem identificadas no Anúncio de Início da Oferta (conforme definido nesse Prospecto) e no Prospecto.

2.2. Apresentação da Securitizadora

ESTE ITEM É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DA EMISSORA, DE MODO QUE AS SUAS INFORMAÇÕES COMPLETAS ESTÃO NO SEU FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA. LEIA-O ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

Breve histórico das ofertas públicas realizadas

A Emissora é uma sociedade por ações, suas controladoras são 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.

Saldo atualizado das ofertas públicas emitidas

Em Novembro/2023, a Emissora possui, em circulação: **(i)** 442 (quatrocentas e quarenta duas) emissões de certificados de recebíveis imobiliários ativas, que resultam no montante de R$54.537.617.021,89; e **(ii)** 53

(cinquenta e três) emissões de certificados de recebíveis do agronegócio, no montante de R$12.374.782.000,00; **(iii)** 4 (quatro emissões de Debêntures no montante de R$8.014.464.000,00; e **(iv)** 1 (uma) emissões de Certificados de Recebíveis no montante de R$100.000.000,00.

Principais Concorrentes

A Emissora possui como principais concorrentes no mercado de créditos imobiliários e do agronegócio outras companhias securitizadoras, dentre as principais: Opea Securitizadora S.A., Eco Securitizadora de Direitos Creditórios do Agronegócio S.A., Gaia Agro Securitizadora S.A. e Octante Securitizadora S.A.

Resumo das Demonstrações Financeiras da Emissora

Adicionalmente, as informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020, são elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, as normas da CVM e os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), que estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB).

Porcentagem de CRA e CRI emitidos com patrimônio separado

Até a presente data, todos os certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários emitidos pela Emissora contam com patrimônio separado.

Porcentagem de CRA e CRI emitidos com coobrigação

Até a presente data, nenhum dos certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários emitidos pela Emissora contam com coobrigação por parte da Emissora.

Patrimônio Líquido da Securitizadora

O patrimônio líquido da Emissora em 31 de dezembo de 2022 era de R$7.838.882,88 (sete milhões, oitocentos e trinta e oito mil, duzentos e oitocentos e oitenta e dois reais e oitenta e oito centavos).

Pendências Judiciais e Trabalhistas

A Emissora não possui processos judiciais, administrativos ou arbitrais relevantes, conforme item 11 do Formulário de Referência da Emissora.

2.3. Informações que a Securitizadora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no Termo de Securitização

Os CRI da 1ª Série são lastreados nos Créditos Imobiliários da 1ª Série, concentrados e devidos pela Devedora, os quais foram vinculados aos CRI da 1ª Série por meio do Termo de Securitização, sendo que foram objeto de distribuição pública sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, e depositados nos termos do artigo 4º da Resolução CVM nº 31, de 19 de maio de 2021, conforme alterada, para distribuição pública no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, conforme o caso, administrados e operacionalizado pela B3, sendo a custódia eletrônica distribuição liquidada financeiramente por meio da B3.

As demais Séries dos CRI relacionadas aos CRI da 1ª Série compartilharão as garantias e o patrimônio separado, não havendo qualquer direito de preferência ou prioridade na futura oferta pública dos CRI das demais Séries.

2.4. Identificação do público-alvo

A Oferta será destinada a investidores que atendam às características de: **(i)** investidor profissional, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Resolução CVM 30" e

"Investidor Profissional", respectivamente); e/ou **(ii)** investidor qualificado, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30 ("Investidor Qualificado" e, em conjunto com os Investidores Profissionais, "Investidores").

2.5. Valor total da Emissão

O valor total da Oferta será de R$ 22.300.000,00 (vinte e dois milhões e trezentos mil reais) na Data de Emissão dos CRI da 1ª Série ("Valor Total da Emissão"), observado o montante mínimo de colocação correspondente a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ("Montante Mínimo"), sendo que, uma vez atingido o Montante Mínimo o Coordenador Líder poderá encerrar a Oferta independentemente da colocação do Valor Total da Emissão.

2.6. Resumo das Principais Características da Oferta

Os CRI da 1ª Série objeto da presente Oferta possuem as seguintes características:

a) Valor Nominal Unitário	O valor nominal unitário dos CRI da 1ª Série, correspondente a R$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão.
b) Quantidade	Serão emitidos 22.300 (vinte e duas mil e trezentas) unidades de CRI da 1ª Série.
c) Opção de Lote Adicional	Não haverá lote adicional ou suplementar de CRI, nos termos dos artigos 50 e 51 da Resolução CVM 160.
d) Código ISIN	Código ISIN dos CRI da 1ª Série: 'BRAPCSCRILK6'
e) Classificação de Risco	Os CRI da 1ª Série não serão objeto de classificação de risco.
f) Data de Emissão	Os CRI da 1ª Série foram emitidos em 04 de dezembro de 2023 ("Data de Emissão").
g) Prazo e Data de Vencimento	Os CRI da 1ª Série terão prazo de 1.472 (um mil quatrocentos e setenta e dois) dias corridos, com vencimento em 15 de dezembro de 2027 ("Data de Vencimento dos CRI da 1ª Série").
h) Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados de bolsa ou balcão	Os CRI da 1ª Série serão depositados: **(i)** para distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3; e **(ii)** para negociação no mercado secundário, por meio do Balcão B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.
i) Juros remuneratórios e atualização monetária – índices e forma de cálculo	**Atualização Monetária:** O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, será atualizado monetariamente, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI até a Data de Vencimento, pela variação positiva acumulada do IPCA, aplicada mensalmente em toda data de Atualização, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, automaticamente, conforme fórmula abaixo: $$VNA = VNe \times C$$ *Onde:* *VNA = Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;* *VNe = Valor Nominal Unitário, na data da primeira integralização, ou saldo do Valor Nominal Unitário após incorporação dos juros, atualização monetária ou amortização,*

	se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; *C = Fator resultante da variação positiva acumulada do IPCA calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, aplicado anualmente (em cada Data de Atualização, conforme definida abaixo), da seguinte forma:* $$C = \prod_{k=1}^{n} \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$ *<u>Onde</u>:* *n = Quantidade de números índices IPCA considerados desde a última Data de Atualização até a data de efetiva atualização monetária;* *NIk = Valor do número-índice do IPCA referente ao segundo mês anterior ao mês da Data de Pagamento, divulgado no mês anterior ao mês da Data de Pagamento;* *NIk-1 = Valor do número-índice do IPCA referente ao mês imediatamente anterior à NIk;* *dup = Número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI ou da última Data de Pagamento, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "dup" um número inteiro;* *dut = Número de Dias Úteis entre a última Data de Pagamento, inclusive, e a próxima Data de Pagamento, exclusive, sendo "dut" um número inteiro. Na primeira Data de Pagamento após a 1ª (primeira) integralização, "dut" será igual a 22 (vinte e dois).* *A aplicação do IPCA observará o disposto abaixo:* ***(i)*** *O número do IPCA deverá ser utilizado considerando-se o número idêntico de casas decimais daquele divulgado;* ***(ii)*** *Considera-se como "Data de Atualização" todo dia 15 (quinze) de cada mês, e caso a referida data não seja Dia útil, o primeiro Dia Útil subsequente;* ***(iii)*** *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;* ***(iv)*** *Caso na Data de Pagamento o índice do IPCA ainda não tenha sido publicado ou não esteja disponível por algum motivo, deverá ser utilizada a última variação mensal calculada;* ***(v)*** *Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a*

	data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do IPCA por proibição legal ou judicial, será utilizado o novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao IPCA; ***(vi)*** *Na falta de um novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao IPCA, nos termos acima previstos, a Securitizadora deverá em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento da inexistência de um novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao IPCA, convocar Assembleia Especial de Investidores (para uma ou mais séries), do novo parâmetro para cálculo da Atualização Monetária. Tal assembleia deverá ser realizada dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da publicação do edital de convocação ou, caso não se verifique quórum para realização da Assembleia Especial de Investidores em primeira convocação, no prazo de 8 (oito) dias contados da nova publicação do edital de convocação;* ***(vii)*** *Tanto o IPCA quanto o novo índice citado no item "(ii)" ou "(iii)", acima, conforme o caso, deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo;* ***(viii)*** *Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de cálculo da Atualização Monetária ou caso a Assembleia Especial de Investidores não seja realizada no prazo indicado no Termo de Securitização, a Devedora deverá realizar a liquidação antecipada dos CRI, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data:* ***(a)*** *de encerramento da respectiva Assembleia Especial de Investidores ou em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo em referida assembleia; ou* ***(b)*** *em que tal assembleia deveria ter ocorrido; e* **(ix)** *Caso o IPCA ou seu substituto venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Investidores, a referida assembleia não será mais realizada, e o IPCA, a partir da sua validade, voltará a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária, permanecendo o último IPCA conhecido anteriormente a ser utilizada até data da divulgação da referida IPCA.* **Remuneração:** A Remuneração dos CRI será calculada de acordo com a seguinte fórmula: $$J = VNA\ x\ (Fator\ de\ Juros - 1)$$ *Onde:* *J = Valor unitário dos juros acumulados na data do cálculo. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;* *VNA = Conforme acima definido;*

	Fator de Juros = Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme abaixo: $$\boldsymbol{Fator\ de\ Juros} = \left(\frac{i}{100} + 1\right)^{\frac{dup}{252}}$$ *Onde:* *i = 9,0000 ao ano;* *dup = Conforme acima definido.*
j) Pagamento da remuneração – periodicidade e data de pagamentos	A Remuneração dos CRI será paga mensalmente conforme cronograma previsto no Anexo II ao Termo de Securitização.
k) Repactuação	Não há repactuação programada dos CRI da 1ª Série.
l) Amortização e hipóteses de vencimento antecipado – existência, datas e condições	**Amortização Programada.** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do resgate antecipado, ou ainda da amortização extraordinária, nos termos deste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado, ou seu saldo, conforme o caso, será amortizado nas Datas de Pagamento dos CRI, conforme descrito no Anexo II ao Termo de Securitização e calculado conforme a fórmula abaixo: $$\boldsymbol{AMi} = \boldsymbol{VNA} \times \boldsymbol{TAi}$$ *Onde:* *AMi = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;* *VNA = Conforme acima definido;* *TAi = Taxa de Amortização i-ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o Anexo II ao Termo de Securitização.* Amortização Extraordinária dos CRI da 1ª Série: na forma da Cláusula Sexta do Termo de Securitização, poderá ocorrer a Amortização Extraordinária compulsória ou facultativa dos CRI da 1ª Série (em igual proporção às demais Séries) de acordo com os procedimentos ali previstos, de forma parcial (observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI) ou total, caso: **(i)** sejam antecipados os Recebíveis (adiante definidos) de forma que sejam utilizados para amortização extraordinária dos Créditos Imobiliários e, por conseguinte, dos CRI, na forma da Cascata de Pagamentos; **(ii)** venha a ocorrer qualquer Evento de Vencimento Antecipado (adiante definido) conforme previsto estabelecida na Cláusula 6.5.1 do Termo de Securitização; e/ou **(ii)** venha a ocorrer um resgate uma amortização extraordinária facultativa por parte da Devedora, observado, nesse caso, o pagamento do Prêmio (adiante definido).

m) Garantias	Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI**.** Não obstante, as Obrigações Garantidas previstas nos Documentos da Operação (conforme definido no Termo de Securitização), serão garantidas pelas seguintes garantias ("Garantias"): Alienação Fiduciária de Imóvel**:** A alienação fiduciária do Imóvel (adiante definido) a ser constituída pela Devedora, na qualidade de fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel ("Alienação Fiduciária de Imóvel"). Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora: A alienação fiduciária constituída sobre a totalidade das Quotas de emissão a Devedora, pelas Garantidoras, na qualidade de proprietárias das Quotas e fiduciantes, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas ("Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora"). Aval: A garantia fidejussória constituída pelos Avalistas, como principais pagadores, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, de todas as Obrigações Garantidas, bem como de todas as obrigações pecuniárias devidas pela Devedora, nos termos do Instrumento de Emissão e dos outros Documentos da Operação ("Aval"). Cessão Fiduciária de Recebíveis: A cessão fiduciária dos Recebíveis constituída pela Devedora, na qualidade de fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis ("Cessão Fiduciária de Recebíveis"). Fundo de Despesas: O fundo de recursos a ser constituído na Conta do Patrimônio Separado, para fazer frente ao pagamento das Despesas Recorrentes e Extraordinárias da Operação ("Fundo de Despesas"). Fundo de Reserva: O fundo de recursos a ser constituído na Conta do Patrimônio Separado, para fazer frente ao pagamento de eventuais inadimplementos da Remuneração ou Amortização ("Fundo de Reserva"). Fundo de Obras: O fundo de recursos a ser constituído na Conta do Patrimônio Separado, para fazer frente ao pagamento das despesas relativas às obras de edificação do Empreendimento no Imóvel ("Fundo de Obras"). Endosso do Seguro: O endosso da apólice de seguro de riscos de engenharia a ser contratada pela Devedora em relação ao desenvolvimento do Empreendimento ("Endosso do Seguro"). **TODAS AS GARANTIAS SÃO E SERÃO COMPARTILHADAS EM IGUAL PROPORÇÃO COM TODAS AS SÉRIAS DOS CRI DA 258ª EMISSÃO.**
n) Lastro	Os CRI da 1ª Série são nos Créditos Imobiliários da 1ª Série oriundos das Notas Comerciais da 1ª Série, representados pela CCI 1, integrais**. Para mais informações sobre os Créditos Imobiliários da 1ª Série, veja a Seção "*10. Informações sobre os direitos creditórios*", na página 40 deste Prospecto.**

o) Existência ou não de regime fiduciário	Nos termos dos artigos 25, 26 e seguintes da Lei nº 14.430, do inciso VIII, do artigo 2º do Suplemento A à Resolução CVM 60, da Cláusula IX do Termo de Securitização e conforme declaração constante do Anexo III ao Termo de Securitização, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e sobre as Garantias a eles vinculadas, bem como valores depositados na Conta Centralizadora. **O REGIME FIDUCIÁRIO ABRANGE TODAS AS SÉRIES DA 258ª EMISSÃO SEM DISTINÇÃO, SUBORDINAÇÃO OU PREFERÊNCIA.**
p) Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado	A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos de liquidação do Patrimônio Separado poderá ensejar a assunção imediata da administração extraordinária do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar imediatamente uma Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação total do Patrimônio Separado, conforme o caso: **(i)** pedido ou requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; **(ii)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal; **(iii)** decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; **(iv)** inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização que dure por mais de 2 (dois) Dias Úteis do inadimplemento, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente à ela imputado; **(v)** desvio de finalidade do Patrimônio Separado; ou **(vi)** comprovada violação, pela Emissora, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, às Leis Anticorrupção e à Legislação Socioambiental.
q) Tratamento Tributário	Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas no Termo de Securitização 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 transações com CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões de legislação e regulamentação aplicáveis à hipótese vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos. <u>Imposto de Renda</u> Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos produzidos pelos CRI é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e **(iv)** acima

	de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o Investidor efetuou o investimento, até a data da alienação (artigo 1° da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 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. <u>Pessoas Jurídicas Não Financeiras</u> O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação, gerando o direito a ser compensado com o 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 IN RFB 1.585). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder ao resultado da multiplicação de R$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número dos meses do respectivo período de apuração; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento). Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente para fatos geradores ocorridos a partir de 1° de julho de 2015, conforme Decreto 8.426. Não há uniformidade de interpretação quanto à tributação aplicável sobre eventual ganho de capital auferido por pessoa jurídica não financeira na alienação de CRI. Em virtude dessas divergências de interpretação, recomenda-se aos Investidores que consultem seus assessores tributários em relação ao tema. <u>Instituições Financeiras, Fundos de Investimentos e Outros</u> Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF, conforme leis e normativos aplicáveis a cada caso. Não obstante a dispensa de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento). A Lei nº 14.183, publicada em 15 de julho de 2021, alterou as alíquotas aplicáveis às entidades financeiras e assemelhadas nos seguintes termos: **(i)** 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022, no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das de capitalização,

	distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos, sociedades de crédito imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil, cooperativas de crédito e associações de poupança e empréstimo; e **(ii)** 20% (vinte por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022, no caso dos bancos de qualquer espécie. As carteiras de fundos de investimentos, em regra (com exceção de fundos imobiliários), não estão sujeitas à tributação. 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% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente. <u>Pessoas Físicas</u> 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. De acordo com a posição da RFB, a isenção de imposto de renda (na fonte e na declaração) sobre a Remuneração dos CRI auferida por pessoas físicas abrange, ainda, o ganho de capital por elas auferido na alienação ou cessão dos CRI (artigo 55, parágrafo único da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015). <u>Entidades Imunes e Isentas</u> Pessoas jurídicas isentas e optantes pela inscrição no Simples Nacional terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (artigo 76, II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora (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). <u>Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior</u> Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior decorrentes de investimento em CRI efetuado de acordo com as normas previstas na Resolução do CMN 4.373, de 29 de setembro de 2014, 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 JTF, conforme artigo 85, §4°, da Instrução RFB 1.585. Os rendimentos auferidos pelos demais investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN n° 4.373, de 29 de setembro de 2014, estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Exceção é feita para o caso de investidor residente ou domiciliado em JTF, em que uma alíquota de até 25% (vinte e cinco por cento) poderia ser aplicável. Conceitualmente, são entendidos como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à

	sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. Destaque-se, ainda, que a Portaria MF nº 488 reduziu de 20% (vinte por cento) para 17% (dezessete por cento) a alíquota máxima para fins de classificação de determinada jurisdição como "JTF", desde que referida jurisdição esteja alinhada com os padrões internacionais de transparência fiscal, nos termos definidos pela Receita Federal do Brasil na Instrução Normativa RFB nº 1.530, de 19 de dezembro de 2014 e mediante requerimento da jurisdição interessada. De todo modo, a despeito do conceito legal e das alterações trazidas pela Portaria MF nº 488, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "JTF" as jurisdições listadas no artigo 1º da IN RFB 1.037. Não obstante, a Lei 14.596, de 14 de junho de 2023, (conversão da Medida Provisória 1.152, de 28 de dezembro de 2022), determina que são considerados "JTF" os países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento) independentemente do cumprimento de qualquer condição. Referida lei entrará em vigor em 2024 (exceto para os contribuintes que optarem pela antecipação dos efeitos da Lei para 2023). <u>Imposto sobre Operações Financeiras – IOF</u> Imposto sobre Operações de Câmbio – IOF/Câmbio: como regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do CMN (Resolução CMN nº 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, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração. Imposto sobre Títulos e Valores Mobiliários – IOF/Títulos: as operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme estabelecido pelo Decreto 6.306/07. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento. Atualmente, tramitam no Congresso projetos de Lei e de Emenda à Constituição que podem trazer significativas mudanças ao sistema tributário nacional. Caso sejam aprovados, as regras de tributação aqui descritas poderão ser significativamente alteradas. Destacamos a recente aprovação da PEC 45 pela Câmara dos Deputados. Referida proposta reforma a tributação brasileira do consumo, extinguindo, dentre outros tributos, o PIS e a COFINS e criando a CBS, o IBS e o IS. A proposta será agora analisada pelo Senado Federal e sua eventual conversão em emenda constitucional alterará significativamente os comentários acima. Referido projeto ainda prevê que o presidente deverá, no prazo de 180 dias contados da publicação da emenda constitucional resultante, enviar ao Congresso Nacional, projeto de lei complementar visando à reforma da tributação da renda. Tal projeto (e sua conversão em lei) também poderá impactar significativamente a tributação descrita nesta seção.

r) Outros Direitos, Vantagens e Restrições	Não Aplicável.
s) Quórum mínimo estabelecido para as deliberações das Assembleias, conforme previsto no Termo de Securitização	Deliberações da Assembleia Especial de Investidores: observado o disposto no Termo de Securitização, as deliberações da Assembleia Especial de Investidores que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse comum dos Titulares dos CRI de uma ou mais Séries em específico, serão aprovadas pelos Titulares dos CRI que representem a maioria dos Titulares dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Especial de Investidores. Em caso de ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado previsto no Termo de Emissão de Notas Comerciais, a Emissora deverá convocar Assembleia Especial de Investidores de todas as séries dos CRI em circulação para deliberarem sobre a declaração (ou não) do referido Vencimento Antecipado, observado que, em caso de não instalação, por qualquer razão, em segunda convocação, da respectiva Assembleia Especial de Investidores, será decretado o Vencimento Antecipado das Obrigações Garantidas, que poderá culminar com o resgate antecipado dos CRI.

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da oferta

Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para: **(i)** pagamento do preço de integralização das Notas Comerciais da 1ª Série (lastro); **(ii)** pagamento das Despesas e demais custos relacionados à Emissão; e **(iii)** constituição do Fundo de Despesas, Fundo de Reserva e Fundo de Obras.

a) os ativos ou atividades para os quais serão destinados os recursos oriundos da emissão

A Devedora, por sua vez, utilizará os recursos decorrentes da integralização das Notas Comerciais da 1ª Série exclusiva e integralmente para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas para construção do empreendimento imobiliário residencial denominado "Condomínio Signa Residence", nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1965, conforme em vigor ("Lei nº 4.591"), composto por 208 futuras unidades autônomas distribuídas em 2 torres, com área construída total de 41.574,29m², em edificação sobre o imóvel localizado na Rua Cuba, nº 268, Bairro Santo Antônio, CEP 13465-773, na Cidade de Americana, Estado de São Paulo, com área de terreno de 7.284,18m², objeto da matrícula nº 16.779 do Cartório de Registro de Imóveis de Americana/SP (respectivamente, "Empreendimento" ou "Empreendimento Alvo" e "Imóvel").

b) eventual obrigação do agente fiduciário de acompanhar essa destinação de recursos e a periodicidade desse acompanhamento

A Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI para fins de comprovação do atendimento à destinação dos recursos a cada 6 (seis) meses, no dia 30 dos meses de janeiro e julho, tendo como base os meses de junho e dezembro, sendo o primeiro envio devido em 30 de julho de 2024, por meio do relatório com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos, descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento no respectivo período, nos moldes do Anexo IV ao Termo de Securitização, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento dos CRI, juntamente acompanhado dos relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelo Empreendimento e do cronograma físico financeiro de avanço de obras do Empreendimento do respectivo semestre ("Relatório Semestral").

A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão, diretamente ou por meio de consultores contratados para este fim, o acompanhamento físico de quaisquer obras, estando tal verificação, quando aplicável, restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário dos CRI dos relatórios e documentos acima previstos. Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI considerará como corretas e verídicas as informações eventualmente fornecidas pela Devedora a respeito de qualquer acompanhamento físico da Destinação de Recursos informada no Relatório Semestral.

c) a data limite para que haja essa destinação

Os recursos deverão ser utilizados pela Devedora até a Data de Vencimento dos CRI, qual seja 15 de dezembro de 2027.

d) cronograma indicativo da destinação de recursos, com informações no mínimo semestrais

O **Anexo IX** do presente Prospecto descreve a destinação futura dos referidos recursos, ou seja, despesas a incorrer, incluindo o cronograma de sua aplicação nas obras do Imóvel.

O cronograma indicativo é meramente tentativo e indicativo, sendo que, caso necessário, a Emissora poderá destinar os recursos provenientes do Termo de Emissão em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação da Emissora de realizar a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo **(i)** não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco será

necessário aditar o Termo de Emissão ou quaisquer outros Documentos da Operação, e **(ii)** não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado e tampouco exigirá o aditamento do referido cronograma, desde que a Devedora comprove a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI**.** 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**.**

Sendo verificado eventual resgate ou vencimento antecipado, nos termos dos Documentos da Operação, as obrigações da Devedora com relação à Destinação de Recursos, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário dos CRI e as obrigações do Agente Fiduciário dos CRI com relação a verificação da destinação de recursos, perdurarão até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada**.**

e) a capacidade de destinação de todos os recursos oriundos da emissão dentro do prazo previsto, levando-se em conta, ainda, outras obrigações eventualmente existentes de destinação de recursos para os mesmos ativos ou atividades objeto da presente emissão

A Devedora é sociedade integrante de grupo socioeconômico voltado para atividades imobiliárias, tendo histórico comprovado de projetos de incorporação residencial.

3.2. NÃO SERÃO UTILIZADOS RECURSOS, DIRETA OU INDIRETAMENTE, PARA AQUISIÇÃO DE ATIVOS DE PARTES RELACIONADAS.

3.3. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação da providências que serão adotadas

Tendo em vista que os CRI da 1ª Série representa apenas parte da totalidade dos recursos necessários, faz-se mister a realização de futura oferta pública das demais Séries dos CRI da 258ª Emissão, quando de sua emissão, nos termos previstos no Termo de Securitização**.**

3.4. O PRESENTE CRI NÃO SE TRATA DE TÍTULO QUALIFICADO COMO "VERDE", "SOCIAL", "SUSTENTÁVEL" OU TERMO CORRELATO.

4. FATORES DE RISCO

O investimento nos CRI da 1ª Série envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora e suas atividades, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI da 1ª Série objeto da Emissão. Abaixo são colocados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI da 1ª Série, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e/ou aos Créditos Imobiliários e, consequentemente, gerar uma perda financeira para o Investidor.

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI da 1ª Série, 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 os fatores de risco disponíveis no formulário de referência da Emissora, as demais informações contidas neste Prospecto e em outros Documentos da Oferta, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

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 ou sobre a Devedora e, consequentemente, gerar uma perda financeira para o Investidor, quer se dizer que o risco, incerteza poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora ou dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, gerar uma perda financeira para o Investidor, 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.

Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à Oferta e à Securitizadora, incluindo, mas sem limitação, são:

4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e à securitizadora, incluindo:

a) riscos associados ao nível de subordinação, caso aplicável, e ao consequente impacto nos pagamentos aos investidores em caso de insolvência

Os Créditos Imobiliários constituem a totalidade do Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento destes pela Emissora, 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 imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários e do agronegócio por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio, cujos patrimônios são administrados separadamente do patrimônio da Emissora, nos termos da Lei 14.430 e da Lei 11.076, de 30 de dezembro de 2004. O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os Créditos Imobiliários.

Dessa forma, qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes valores 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 ou pelos Avalistas na forma prevista no Termo de Emissão de Notas Comerciais, a Devedora e os Avalistas não terão qualquer obrigação de realizar novamente tais pagamentos e/ou transferências.

b) riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador para concessão de crédito

Não aplicável, tendo em vista que os Créditos Imobiliários da 1ª Série são oriundos das Notas Comerciais da 1ª Série emitidas pela Devedora e subscritas de forma privada pela Emissora.

c) eventuais restrições de natureza legal ou regulatória que possam afetar adversamente a validade da constituição da cessão dos direitos creditórios para a securitizadora, bem como o comportamento do conjunto dos direitos creditórios cedidos e os fluxos de caixa a serem gerados

Não aplicável, tendo em vista que os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários da 1ª Série que são representados pelas CCI 1, as quais, por sua vez, representam os Créditos Imobiliários da 1ª Série decorrentes das Notas Comerciais da 1ª Série.

d) riscos específicos e significativos relacionados com o agente garantidor da dívida, se houver, na medida em que sejam relevantes para a sua capacidade de cumprir o seu compromisso nos termos da garantia

Não aplicável.

e) F*atores de Risco relacionados aos CRI e à Oferta*

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

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange o pagamento dos CRI pela Emissora.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, o valor a ser recebido pelos Titulares de CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares de CRI.

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

(iii) Baixa Liquidez no Mercado Secundário: O mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os Titulares de CRI que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento.

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

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária

e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os Titulares de CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

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

(vi) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, 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 Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

(vii) Manutenção do Registro de Companhia Securitizadora: A sua atuação como Emissora de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora 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 CRI.

(viii) Crescimento da Emissora e de seu Capital: O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

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

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

(xi) Risco de Estrutura: A presente emissão de CRI tem o caráter de "operação estruturada"; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de fatores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange às operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.

(xii) Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros: A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a

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

(xiii) Risco Tributário: Este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares de CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas.

(xiv) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora: O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

(xv) Risco em Função do Registro Automático da Oferta: A oferta dos CRI está sujeita ao rito de registro automático de distribuição na CVM, destinada exclusivamente a Investidores Qualificados, nos termos do Artigo 26 e seguintes da Resolução CVM nº 160, de forma que as informações prestadas pela Devedora, pelos Avalistas, pelas Garantidoras, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário dos CRI não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

(xvi) Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida no Termo de Securitização, a eventos de amortização extraordinária parcial ou resgate antecipado total. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares de CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

(xvii) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta do Patrimônio Separado: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos do Termo de Securitização.

(xviii) Risco de ausência de Quórum para deliberação em Assembleia Especial de Investidores: Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Especial de Investidores necessitam de quórum mínimo para serem aprovados. O respectivo quórum mínimo pode não ser atingido e, portanto, a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI. Adicionalmente, as deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais de Investidores são aprovadas respeitando os quóruns específicos estabelecidos no Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade dos CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular dos CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial de Investidores, os Investidores poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses.

(xix) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada: A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se a identificar eventuais contingências relacionadas à Devedora, aos Avalistas, ao Imóvel e aos antecessores proprietários nos últimos 10 (dez) anos, com escopo limitado. A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários e/ou o Imóvel / Empreendimento, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.

(xx) Risco de não constituição das Garantias: Na presente data, as Garantias não se encontram devidamente constituídas e exequíveis, na medida em que os referidos contratos não foram registrados nos cartórios competentes. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados nos Contratos de Garantia, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou,

eventualmente, de impossibilidade na completa constituição das referidas garantias. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão das referidas garantias caso as condições acima não sejam implementadas.

(xxi) Risco Relacionado à Ausência de Classificação de Risco: Os CRI, bem como a presente Oferta, não foram objeto de classificação de risco de modo que os Titulares de CRI não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco. Caberá aos potenciais investidores, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Oferta e na aquisição dos CRI, inclusive, mas não se limitando, àqueles riscos descritos no Termo de Securitização.

(xxii) Risco da atuação do Agente Fiduciário dos CRI atuar em outra emissão da Emissora: Na presente data, o Agente Fiduciário dos CRI atua como agente fiduciário em outra emissão de valores mobiliários da Emissora. Na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito da Emissão, o Agente Fiduciário dos CRI poderá se encontrar em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares de CRI e os titulares dos valores mobiliários da outra emissão.

(xxiii) Risco da não comprovação da Destinação de Recursos: Com base em precedentes analisados pelo Colegiado da CVM ao longo do tempo, passou a ser possível a emissão de CRI lastreados em créditos considerados imobiliários por conta da destinação dos recursos oriundos da emissão de tais títulos. A Devedora se obrigou a comprovar a destinação de recursos para fins de enquadramento do crédito durante a vigência da emissão até a data de vencimento. Caso a Emissão tenha sua quitação antecipada, antes da efetiva comprovação total da destinação de recursos, dessa forma pode ser interpretado a não caracterização total do lastro conforme exigido, o que poderá impactar diretamente a Emissão e os Investidores.

(xxiv) Risco de Avalista Pessoa Física: Os Avalistas são pessoas físicas, sendo que, em caso de seu falecimento, os valores relativos ao aval estarão limitados ao montante da herança, sendo a obrigação transmitida aos herdeiros dentro do limite de seu quinhão hereditário. Neste caso, os valores podem não ser suficientes para arcar com todas as Obrigações Garantidas, acarretando perda aos investidores.

(xxv) Risco de Performance do Empreendimento: O Empreendimento encontra-se em fase de construção, sendo que, em caso de paralisação, interrupção, atraso ou não conclusão das obras, a Devedora poderá não ter capacidade de adimplir com as obrigações pecuniárias decorrentes dos Créditos Imobiliários.

(xxvi) Risco decorrente de processos judiciais: A Devedora é parte em ações judiciais na esfera trabalhista, portanto não há garantia de que a Devedora obtenha êxito nos processos judiciais em que é parte, podendo haver resultados desfavoráveis. Eventuais condenações judiciais da Devedora na esfera trabalhista, dentre outras que possa haver litígio, podem afetar negativamente a capacidade financeira e reputacional da Devedora.

(xxvii) Capacidade da Devedora, dos Avalistas e das Garantidoras de honrar suas obrigações: A Securitizadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora, dos Avalistas ou das Garantidoras de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente emissão realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pela Devedora, pelos Avalistas e pelas Garantidoras poderão comprometer a capacidade destes de cumprir com o fluxo de pagamentos de suas obrigações no âmbito da Operação.

(xxviii) Risco de Concentração: Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI, uma vez que os pagamentos dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo pela Devedora dos valores devidos no âmbito do Instrumento de Emissão. Não há garantia que a Devedora terá recursos suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito do Instrumento de Emissão. Sendo assim, caso a Devedora não cumpra com qualquer obrigação assumida no âmbito do Instrumento de Emissão, a Securitizadora poderá não dispor de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento dos CRI aos Titulares de CRI.

(xxix) Risco de Insuficiência da Garantia Real Imobiliária: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado do Imóvel e daqueles cujos Recebíveis são objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominantemente, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários.

(xxx) Riscos de Descaracterização do Lastro da Emissão: O lastro dos CRI é composto pelas Notas Comerciais que devem atender aos critérios legais e regulamentares estabelecidos para sua caracterização, principalmente no que diz respeito a destinação dos recursos para fins imobiliários. Assim, considerando que parte dos recursos será liberado antecipadamente pela Securitizadora para uso futuro no Empreendimento, bem como que a operação não conta com o monitoramento e medição, periódica, das obras e que a comprovação da efetiva utilização dos recursos no Empreendimento, será verificada apenas semestralmente, não é possível assegurar que os recursos serão integralmente aplicados no Empreendimento, sendo que, caso a Devedora não consiga comprovar a efetiva utilização dos recursos no Empreendimento, tal situação pode ensejar a descaracterização das Notas Comerciais e/ou dos CRI e, no limite, pode provocar o resgate antecipado ou, conforme aplicável, o vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos estabelecidos no Instrumento de Emissão e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI, em razão de sua má formalização, causando prejuízos aos Titulares de CRI.

(xxxi) Risco de Não colocação da totalidade das Séries dos CRI: Os CRI de cada série serão objeto de Ofertas Públicas distintas e realizadas em momentos diferentes e de forma independente, tendo em vista a data de emissão diversa de cada Série. Nesse sentido, e, em que pese o disposto no item 3.5 do Termo de Securitização (Market Flex), não há garantia de que a totalidade dos CRI será colocada, de forma que o volume total de recursos captado pela presente Emissão poderá não ser suficiente para a conclusão a sobras do Empreendimento o que poderá causar atraso na execução as obras, bem como dificuldade da Devedora em realizar o Pagamento dos Créditos Imobiliários e/ou diminuição da Cessão Fiduciária de Recebíveis em razão de eventuais distratos ou atrasos nos pagamentos dos Recebíveis.

Ainda, caso não seja atingido o montante para a Colocação Mínima, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores Qualificados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas Aplicações Financeiras Permitidas, calculados pro rata temporis, a partir da data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores Qualificados, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

(xxxii) Demais Riscos: Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

5. CRONOGRAMA

5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo:

a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer anúncios relacionados à oferta

Abaixo um cronograma indicativo e tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir do protocolo na CVM do pedido de registro automático da Oferta:

Nº	EVENTOS	DATA DE REALIZAÇÃO/ DATA PREVISTA (1)
1	Registro Automático da Oferta na CVM	**04/12/2023**
2	Divulgação do Anúncio de Início (2)	**04/12/2023**
3	Data Estimada para Liquidação Financeira dos CRI	**18/12/2023**
4	Data limite para encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento (3)	**01/06/2024**
5	Data de início da negociação dos CRI na B3 por Investidores Qualificados	**19/12/2023**

(1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser interpretada como modificação de Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias de suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado. Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da CVM, do Coordenador Líder e da Emissora, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.
(2) Data de Início da Oferta, a ser anunciada por meio do Anúncio de Início a ser disponibilizado no website da Emissora, do Coordenador Líder, da B3 e da CVM.
(3) Data de Encerramento da Oferta, a ser anunciada por meio do Anúncio de Encerramento a ser disponibilizado no website da Emissora, do Coordenador Líder, da B3 e da CVM.

Para mais informações sobre os efeitos de eventual modificação da Oferta, veja o item 7.3 da Seção "*7. Restrições a direito de investidores no contexto da Oferta*", deste Prospecto.

Nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do protocolo do requerimento de registro da Oferta, ou que o fundamentam, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM ("SRE") poderá: **(i)** deferir o requerimento de modificação da Oferta, conforme aplicável; **(ii)** reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta e tomar as providências cabíveis; ou **(iii)** caso referida alteração acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, deferir o requerimento de revogação da Oferta.

Nos termos do artigo 67, parágrafo 2º, da Resolução CVM 160, a modificação de Oferta não depende de aprovação prévia da SRE.

Nos termos do artigo 67, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160, o requerimento de revogação da Oferta deverá ser analisado pela SRE em 10 (dez) Dias Úteis contados da data do protocolo do pleito na CVM, acompanhado de todos os documentos e informações necessários à sua análise, sendo que, após esse período, o requerimento pode ser deferido, indeferido ou podem ser comunicadas exigências a serem atendidas.

A SRE deverá conceder igual prazo para atendimento a eventuais exigências formuladas no âmbito de requerimento de revogação da Oferta, devendo deferir ou indeferir o requerimento decorridos 10 (dez) Dias Úteis do protocolo da resposta às exigências comunicadas.

O requerimento de revogação da Oferta será automaticamente deferido, caso não haja manifestação da SRE nos prazos de que tratam os itens acima.

Nos termos do artigo 67, parágrafo 7º, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, a SRE poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento da Emissora, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias.

Nos termos do artigo 67, parágrafo 8º, da Resolução CVM 160, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores ou para renúncia à condição da Oferta estabelecida pela Emissora, não sendo necessário requerer junto à SRE tal modificação, sem prejuízo dos dispostos no artigo 67, parágrafo 9º, e do artigo 69, parágrafo 2º, ambos da Resolução CVM 160.

Para fins do disposto acima, o juízo acerca da melhoria decorrente da modificação da Oferta deverá ser feito pela Emissora com a Devedora.

Nos termos do artigo 68 da Resolução CVM 160, 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 CRI da 1ª Série ofertados, na forma e condições previstas nos termos e condições da Oferta.

A modificação deverá ser divulgada imediatamente por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta e a Securitizadora e o Coordenador Líder devem se certificar de que os potenciais Investidores estejam cientes, no momento do recebimento do documento de aceitação da Oferta, de que a Oferta foi alterada e das suas novas condições.

Nos termos do artigo 69, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser imediatamente comunicados a respeito da modificação efetuada diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

Os Investidores que revogarem a sua aceitação têm direito à restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI da 1ª Série ofertados, na forma e condições dos Documentos da Oferta e dos Prospectos, nos casos em que é exigida a divulgação destes.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a SRE: **(i)** poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a Oferta se: **(a)** estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; **(b)** esteja sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, em especial a Resolução da CVM nº 161 de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 161"); ou **(c)** tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro; 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 SRE deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido.

Nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, a Emissora deve divulgar imediatamente, por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, comunicado ao mercado informando sobre a suspensão ou o cancelamento, bem como dar conhecimento de tais eventos aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que, na hipótese de suspensão, informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir da Oferta.

Em caso de **(i)** cancelamento ou revogação da Oferta; ou **(ii)** caso o Investidor revogue sua aceitação, na hipótese de suspensão; e, em ambos os casos, se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será restituído integralmente, 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 revogação da Oferta, conforme o caso.

b) os prazos, condições e forma para:

(i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação:

As ordens de investimentos direcionadas ao Coordenador Líder, realizadas pelos Investidores, poderá ser revogada nos casos descritos na seção 7, subitem 7.3 deste Prospecto.

Os Investidores Qualificados interessados na subscrição dos CRI da 1ª Série preencherão e enviarão suas Ordens de Investimento.

O Coordenador Líder recomendará aos Investidores interessados que **(i)** leiam cuidadosamente os termos e condições estipuladas na Oferta, especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta, o Termo de Securitização e as informações constantes deste Prospecto, especialmente no item 4, que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta; **(ii)** verifiquem com o Coordenador Líder, antes de realizar sua intenção de investimento, a necessidade de manutenção de recursos em conta corrente ou conta de investimento nele aberta e/ou mantida, para fins de garantia da Ordem de Investimento; e **(iii)** entrem em contato com os Coordenador Líder para obter informações mais detalhadas acerca dos prazos estabelecidos para a realização do cadastro no Coordenador Líder, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados pelos Coordenador Líder, conforme o caso.

(ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso;

Prazo de Subscrição. O prazo máximo para colocação dos CRI da 1ª Série será de até 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da data de início da Oferta, conforme definido no artigo 48 da Resolução CVM 160, podendo ser encerrado quando da ocorrência de uma das seguintes hipóteses: **(i)** ao término do período de 180 (cento e oitenta) dias referido acima; **(ii)** subscrição e integralização da totalidade dos CRI da 1ª Série; ou **(iii)** encerramento da Oferta por decisão do Coordenador Líder, em conjunto com a Emissora, observado o disposto no artigo 57, §3º, da Resolução CVM 160 ("Prazo de Subscrição").

Preço de Subscrição e Forma de Integralização. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição ("Data de Integralização"), pelo Valor Nominal Unitário. Caso qualquer CRI da 1ª Série venha a ser integralizado em data diversa e posterior à Data da Primeira Integralização, a integralização deverá considerar o seu Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização até a data de sua efetiva integralização ("Preço de Integralização"). Os CRI da 1ª Série poderão ser subscritos com ágio ou deságio em qualquer Data de Integralização, a ser definido, se for o caso, no ato de subscrição dos CRI da 1ª Série, desde que aplicados de forma igualitária à totalidade dos CRI da 1ª Série subscritos e integralizados na mesma Data de Integralização, em termos objetivos, em função das condições de mercado, conforme disposto no inciso III do §1º do artigo 170 da Lei nº 6.404.

(iii) distribuição junto ao público investidor em geral;

Vedação à Negociação. Os CRI da 1ª Série não poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários ao público investidor em geral.

(iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelo Coordenador Líder em decorrência da prestação de garantia; e

Não se aplica, tendo em vista que não há garantia firme de colocação dos CRI da 1ª Série.

(v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso; e

Modificação da Oferta. Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 67 a 69 da Resolução CVM 160 (nos termos do artigo 67, parágrafo 2º, da Resolução CVM 160, uma vez que a Oferta foi submetida ao rito de registro automático, a modificação da Oferta não dependerá de aprovação prévia da SRE, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta devem ser imediatamente comunicados a respeito da modificação efetuada diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível

de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio. Se o Investidor revogar sua aceitação e se já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será devolvido, com seu consequente cancelamento, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Revogação e Suspensão da Oferta. Caso **(i)** seja verificada divergência relevante entre as informações constantes deste Prospecto que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento, nos termos do artigo 65, parágrafo 5º, da Resolução CVM 160; ou **(ii)** a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160 (nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, a SRE **(a)** poderá suspender, a qualquer tempo, a oferta que **(a.1)** estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; **(a.2)** esteja sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme previsto na Resolução CVM 161; e **(b)** 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 SRE deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro); o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à Instituição Participante da Oferta com quem tenha realizado sua intenção de investimento **(i)** até as 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de disponibilização do Prospecto, no caso da alínea (a) acima; e **(ii)** até as 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada, de forma direta ao Investidor, por escrito, a suspensão da Oferta, no caso da alínea (b) acima, 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, referido Preço de Integralização será devolvido, com seu consequente cancelamento, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes (sendo que, com base na legislação vigente nesta data, não há incidência de tributos), e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Cancelamento da Oferta. Caso **(i)** a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160 (nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, a SRE poderá cancelar, a qualquer tempo, a oferta que **(a)** estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; **(b)** esteja sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme previsto na Resolução CVM 161; ou **(c)** for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro da Oferta; **(ii)** a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 67 a 69 da Resolução CVM 160 (nos termos dos artigos 67 a 69 da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do protocolo do requerimento de registro da Oferta, ou que o fundamentem, a SRE pode, caso a situação acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, deferir requerimento de revogação da Oferta); ou **(iii)** o Contrato de Distribuição seja resilido pelo Coordenador Líder, decorrente de inadimplemento de qualquer das partes ou de não verificação das Condições Precedentes previstas no Contrato de Distribuição ou das condições previstas no artigo 58 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder e a Emissora comunicarão tal evento aos Investidores, que poderá ocorrer, inclusive, mediante divulgação de aviso ao mercado. Se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será devolvido, com seu consequente cancelamento, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta.

(vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral

As demais séries dos CRI serão emitidas nas datas abaixo, sendo certo que cada Série será objeto de oferta pública específica a ser oportunamente registrada sob o rito automático perante à CVM, de forma que as mesmas poderão ter suas características modificadas em decorrência de alterações relevantes das condições de mercado (Market Flex) e/ou da colocação parcial ou não colocação dos CRI das Séries anteriores, conforme previsto no Termo de Securitização.

NÃO HÁ QUALQUER PREFERÊNCIA OU PRIORIDADE PARA OS TITULARES DE CRI DE DETERMINADA SÉRIE EM RELAÇÃO À SUBSCRIÇÃO, RESERVA OU AQUISIÇÃO DOS CRI DAS DEMAIS SÉRIE.

6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S1

6.1. Capital social atual (incluindo identificação e as respectivas participações acionárias dos acionistas que detenham mais de 5% (cinco por cento) do capital social, por participação total e por espécie e classe).

Não aplicável, tendo em vista que a Emissora é uma companhia securitizadora registrada perante a CVM na categoria S1.

6.2. Situação patrimonial da securitizadora (endividamento de curto prazo, longo prazo e patrimônio líquido) e os impactos da captação de recursos da oferta na situação patrimonial e nos resultados da securitizadora, caso a emissão não conte com instituição do regime fiduciário.

Não aplicável, tendo em vista que a Emissora é uma companhia securitizadora registrada perante a CVM na categoria S1 e, nos termos do Termo de Securitização e conforme descrito neste Prospecto, foi constituído Regime Fiduciário sobre os CRI.

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários

Os CRI serão destinados, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b)" da Resolução CVM 160, aos Investidores, sendo que, em razão da existência de Créditos Imobiliários relacionados a Imóveis sem "habite-se", nos termos do artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os CRI não poderão ser destinados ao público investidor em geral. Nesse sentido, a negociação dos CRI em mercado secundário deverá ocorrer apenas entre Investidores Qualificados.

7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado

A Oferta e o investimento nos CRI é inadequada aos Investidores que: **(i)** não se enquadrem nas definições de Investidor; **(ii)** necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; **(iii)** não estejam dispostos a correr riscos relacionados à Devedora e/ou ao seu mercado de atuação; e/ou **(iv)** não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação ou que não tenham acesso à consultoria especializada.

O INVESTIDOR DEVERÁ LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "4. FATORES DE RISCO", NA PÁGINA 21 E SEGUINTES DESTE PROSPECTO, E OS ITENS 4.1 E 4.2 DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA.

7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 71 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

Nos termos do artigo 67, II, da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do requerimento de registro da Oferta, ou que o fundamentem, a CVM poderá reconhecer a ocorrência de modificação da oferta e tomar as providências cabíveis, sendo certo que, nos termos do parágrafo segundo do referido artigo 67, no caso de oferta submetida ao rito de registro automático, como a presente Oferta, a sua modificação não depende de aprovação prévia da CVM.

A não verificação de qualquer das Condições Precedentes estabelecidas no Contrato de Distribuição e na seção "Contrato de Distribuição de Valores Mobiliários", constante da página 50 deste Prospecto até a disponibilização do Anúncio de Início da Oferta, nos termos do artigo 13, parágrafo 4º e do artigo 59, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Início da Oferta"), será tratada como modificação da Oferta.

Nos termos do artigo 68 da Resolução CVM 160, a revogação torna ineficaz 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 a indicados na seção "Cronograma" neste Prospecto .

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 67 a 69 da Resolução CVM 160 (nos termos do artigo 67, parágrafo 2º, da Resolução CVM 160, uma vez que a Oferta foi submetida ao rito de registro automático, a modificação da Oferta não dependerá de aprovação prévia da SRE), **(i)** a modificação deve ser divulgada imediatamente por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; **(ii)** as Instituições Participantes da Oferta devem se certificar de que os potenciais Investidores estejam cientes, no momento do recebimento do documento de aceitação da Oferta, de que a oferta original foi alterada e de suas novas condições; e **(c)** os Investidores que já tiverem aderido à Oferta devem ser imediatamente comunicados a respeito da modificação efetuada diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão 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, com seu consequente cancelamento, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores

relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Nos termos do artigo 72 da Resolução CVM 160, a aceitação da Oferta somente poderá ser revogada pelos Investidores se tal hipótese estiver expressamente prevista nos Documentos da Operação, na forma e condições definidas no Contrato de Distribuição, ressalvadas as hipóteses previstas nos artigos 69 e 71 da Resolução CVM 160, as quais são inafastáveis.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: **(i)** poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a Oferta que: **(a)** estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; **(b)** estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou **(c)** 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 ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido.

A Emissora deverá divulgar imediatamente, por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, comunicado ao mercado informando sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta, bem como dar conhecimento de tais eventos aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que, na hipótese de suspensão, informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se a Oferta for cancelada ou 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.

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

A Oferta é irrevogável e não está sujeita a condições legítimas que não dependam da Emissora, da Devedora ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 58, da Resolução CVM 160. A liquidação financeira da Oferta está sujeita à verificação, pelo Coordenador Líder, do atendimento e cumprimento das Condições Precedentes do Contrato de Distribuição, elencadas no item 14.1 da Seção "*14. Contrato de Distribuição de Valores Mobiliários*", deste Prospecto, sendo que a não implementação de quaisquer dessas condições será tratada como modificação da Oferta.

8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores

Não foram estabelecidas parcelas da Oferta destinadas a investidores específicos, sendo a Oferta integralmente destinada aos Investidores.

8.3. Autorizações societárias necessárias à emissão ou distribuição dos certificados, identificando os órgãos deliberativos responsáveis e as respectivas reuniões em que foi aprovada a operação

A Emissão foi devidamente aprovada pela Emissora, nos termos do seu estatuto social e da legislação aplicável, de forma genérica, pela diretoria da Emissora, conforme a ata de reunião da diretoria da Emissora, realizada em 30 de setembro de 2022, registrada na JUCESP em 19 de outubro de 2022 sob n.º 622.578/22-4, por meio da qual foi autorizada, nos termos do artigo 16, parágrafo único do estatuto social da Emissora, a emissão de certificados de recebíveis do imobiliários da Emissora até o limite de R$ 100.000.000.000,00 (cem bilhões de reais), sendo que, até a presente data, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, inclusive já considerando os CRI objeto desta Emissão, não atingiu este limite.

8.4. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa

Não haverá procedimento de coleta de intenções de investimento (*bookbuilding*).

8.5. Regime de distribuição

No âmbito da Oferta, o Coordenador Líder realizará a colocação para o volume equivalente ao montante de R$ 22.300.000,00 (vinte e dois milhões e trezentos mil reais), sob o regime misto de melhores esforços de colocação, sendo certo que, uma vez atendidas as Condições Precedentes elencadas no item 14.1 da Seção "*14. Contrato de Distribuição de Valores Mobiliários*", deste Prospecto, bem como as demais condições que vierem a ser estabelecidas no Contrato de Distribuição e/ou renunciadas pelo Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, o Coordenador Líder efetuará a colocação da totalidade dos CRI da 1ª Série, correspondente a 22.300 (vinte e duas mil e trezentas) unidades de CRI da 1ª Série, sob o regime de melhores esforços de colocação, representando o montante de R$ 22.300.000,00 (vinte e dois milhões e trezentos mil reais), observado o Montante Mínimo.

Nos termos dos Art. 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial dos CRI da 1ª Série será permitida, sendo que a manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização, no mínimo, do Montante Mínimo ("Distribuição Parcial"). Em caso de colocação de montante superior ao Montante Mínimo porém inferior ao Valor da Oferta, o eventual saldo dos CRI da 1ª Série não colocado será cancelado pela Emissora, observado o disposto no Termo de Securitização.

Oferta a Mercado

Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, as Instituições Participantes da Oferta realizarão esforços de venda dos CRI a partir da data de divulgação do aviso ao mercado da Oferta, nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160 ("Aviso ao Mercado"), nos termos da Resolução CVM 160 e deste Prospecto nos Meios de Divulgação (conforme abaixo definido) ("Oferta a Mercado"). Simultaneamente à divulgação do Aviso ao Mercado, o Coordenador Líder deverá encaminhar à SRE e às entidades administradoras de mercado

organizado no qual os CRI da 1ª Série sejam admitidos à negociação, versão eletrônica do Aviso ao Mercado e deste Prospecto, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

As divulgações requeridas pela Resolução CVM 160 devem ser feitas, com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores: **(i)** das Instituições Participantes da Oferta; **(ii)** da Securitizadora; **(iii)** da B3; e **(iv)** da CVM. Adicionalmente, a critério do Coordenador Líder, a divulgação poderá ser feita em quaisquer outros meios que entender necessários para atender os fins da Oferta, observados os termos da Resolução CVM 160 ("Meios de Divulgação").

A Oferta a Mercado é irrevogável, exceto nos casos de **(i)** ocorrência de decretação de falência da Emissora; **(ii)** perda do registro de companhia securitizadora, nos termos do artigo 3º da Resolução CVM 60, pela Emissora; e **(iii)** ocorrência de qualquer das hipóteses de resilição do Contrato de Distribuição, nos termos lá previstos.

A Oferta a Mercado está sujeita ao atendimento das Condições Precedentes, que deverão ser satisfeitas até o Dia Útil anterior à data da concessão do registro automático da Oferta na CVM ou até a data de liquidação para as Condições Precedentes que possam ser verificadas após o registro da Oferta, conforme o caso, sendo certo que tais condições encontram-se previamente indicadas no Contrato de Distribuição e constarão do Aviso ao Mercado e deste Prospecto, e correspondem a um interesse legítimo do Coordenador Líder, cujo implemento não depende de atuação direta ou indireta do Coordenador Líder ou de pessoas a ele vinculadas.

Publicidade da Oferta

Após o início da Oferta a Mercado, é permitido à Devedora, à Emissora e às Instituições Participantes da Oferta dar ampla publicidade à Oferta, inclusive por meio da disseminação deste Prospecto, da Lâmina da Oferta, de material de caráter explicativo e educacional, de material publicitário, de apresentação a potenciais Investidores e entrevistas na mídia, observados os critérios de consistência, linguagem e qualidade previstos no artigo 12 da Resolução CVM 160.

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

Período e Pedido de Reserva

Após o início da Oferta a Mercado, os Investidores Qualificados interessados na subscrição dos CRI da 1ª Série deverão enviar ordens de investimento ("Ordem de Investimento") ao Coordenador Líder, indicando, em ambos os casos, a quantidade de CRI da 1ª Série desejada.

A Ordem de Investimento constitui ato de aceitação, pelos Investidores, dos termos e condições da Oferta e têm caráter irrevogável, exceto nas hipóteses de suspensão, modificação e cancelamento da Oferta previstas neste Prospecto ou na regulamentação em vigor.

A Ordem de Investimento deverão: **(i)** conter as condições de integralização e subscrição dos CRI da 1ª Série; **(ii)** possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada (conforme abaixo definido); **(iii)** incluir declaração assinada pelo subscritor de haver obtido exemplar deste Prospecto e da Lâmina da Oferta; e **(iv)** nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo subscritor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta.

As Ordens de Investimento assinadas devem ser mantidos pelo Coordenador Líder à disposição da CVM.

Deverá ser recomendado aos Investidores que: **(i)** leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados na Ordem de Investimento, em especial os procedimentos relativos à liquidação da Oferta, o Termo de Securitização e as informações constantes deste Prospecto, especialmente na seção "Fatores de Risco", que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta; e **(ii)** entrem em contato com a

Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar a sua Ordem de Investimento, para verificar os procedimentos adotados pela respectiva Instituição Participante da Oferta para cadastro do Investidor e efetivação da Ordem de Investimento ou, incluindo, sem limitação, prazos estabelecidos para a realização da Ordem de Investimento, e eventual necessidade de depósito prévio do investimento pretendido.

A Oferta será realizada em condições que assegurem tratamento equitativo aos Investidores, observado o disposto no artigo 7º da Resolução CVM 160.

Período de Distribuição

A distribuição dos CRI da 1ª Série junto aos Investidores para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos:

(i) concessão do registro da Oferta pela CVM; e

(ii) divulgação do Anúncio de Início da Oferta e do Prospecto nos Meios de Divulgação. Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início da Oferta, a Securitizadora deverá encaminhar à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI da 1ª Série sejam admitidos à negociação versão eletrônica do Anúncio de Início da Oferta e do Prospecto, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

Aceitação da Oferta

Os Investidores que manifestarem interesse na subscrição dos CRI da 1ª Série por meio de preenchimento da Ordem de Investimento e que tiverem suas intenções alocadas, estarão dispensados da apresentação do Boletim de Subscrição, sendo certo que a Ordem de Investimento, conforme aplicável, preenchida pelo Investidor passará a ser o documento de aceitação de que trata o artigo 9º da Resolução CVM 160.

Integralização dos CRI da 1ª Série

Na respectiva Data de Integralização, cada Instituição Participante da Oferta junto à qual a Ordem de Investimento ou Boletim de Subscrição tenha sido realizado entregará a cada Investidor o número de CRI da 1ª Série alocado a tal Investidor, ressalvadas as hipóteses de cancelamento da Ordem de Investimento.

Pessoas Vinculadas

Poderá ser aceita a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta, observado o previsto no artigo 56 da Resolução CVM 160. Para fins da Oferta, serão consideradas "Pessoas Vinculadas", conforme deverá ser obrigatoriamente indicado por cada um dos Investidores na respectiva Ordem de Investimento ou Boletim de Subscrição conforme o caso, sob pena de cancelamento, as seguintes pessoas: **(i)** controladores ou administradores da Devedora ou de outras pessoas vinculadas à Emissão ou à distribuição dos CRI da 1ª Série, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; **(ii)** controladores ou administradores, bem como empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; **(iii)** agentes autônomos que prestem serviços a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; **(iv)** demais profissionais que mantenham, com qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(v)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, por qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(vii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (iv); e **(ix)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

Sob pena de cancelamento de sua Ordem de Investimento ou Boletim de Subscrição, conforme o caso, pela Securitizadora ou pelo Participante Especial da Oferta que o receber, cada Investidor deverá informar em sua Ordem de Investimento ou Boletim de Subscrição conforme o caso, obrigatoriamente, sua qualidade de Pessoa Vinculada, caso seja esse o caso.

Caso seja verificado pelo Coordenador Líder excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI da 1ª Série ofertados, não será permitida a colocação de CRI da 1ª Série perante Investidores que sejam Pessoas Vinculadas e as Ordens de Investimento ou Boletim de Subscrição, conforme o caso, realizados por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 56, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, a vedação de colocação às Pessoas Vinculadas disposta acima, não se aplica aos casos em que, considerando o cancelamento previsto acima, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de CRI da 1ª Série ofertada. Nessa hipótese, a colocação dos CRI da 1ª Série perante Pessoas Vinculadas será permitida, porém limitada ao necessário para perfazer a quantidade de CRI da 1ª Série ofertada, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas dos CRI da 1ª Série por elas demandados.

Caso não seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI da 1ª Série ofertados, não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores.

Os Investidores devem estar cientes de que caso seja permitida a colocação perante Pessoas Vinculadas, nos termos acima previstos, o investimento nos CRI da 1ª Série por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI da 1ª Série no mercado secundário.

8.6. Formador de mercado

O Coordenador Líder recomendou à Emissora a contratação de instituição financeira para atuar no âmbito da Oferta, por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda dos CRI da 1ª Série, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Resolução CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, conforme alterada, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado é opcional, a critério da Emissora, e tem por finalidade fomentar a liquidez dos CRI da 1ª Série no mercado secundário. No âmbito da Oferta, não será contratado formador de mercado.

8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver

Não será constituído fundo de liquidez e estabilização no âmbito da Oferta.

8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

Não haverá lotes máximos ou mínimos de CRI da 1ª Série a serem subscritos por cada Investidor no âmbito da Oferta.

9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

9.1. Possibilidade de os direitos creditórios cedidos serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos titulares dos valores mobiliários ofertados

Não aplicável, tendo em vista que os Créditos Imobiliários da 1ª Série são representados pela CCI 1, a qual, por sua vez, representa os Créditos Imobiliários da 1ª série decorrentes das Notas Comerciais da 1 Série, que foram subscritas diretamente pela Securitizadora sem qualquer possibilidade de acréscimo, remoção ou substituição, sem prejuízo da ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado e Amortização Extraordinária.

9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes

Não há a possibilidade de reforço dos Créditos Imobiliários. As obrigações assumidas pela Devedora e pelas Garantidoras nos Documentos da Operação serão garantidas pelas Garantias.

9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados

Não aplicável.

9.4. Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos

Todos os recursos do Patrimônio Separado que estejam depositados na Conta do Patrimônio Separado deverão ser aplicados pela Emissora nas Aplicações Financeiras Permitidas.

As Aplicações Financeiras Permitidas, uma vez realizadas com recursos oriundos do Patrimônio Separado, passarão a estar incluídas expressamente no Patrimônio Separado e a estar sujeitas ao Regime Fiduciário, incluindo seu valor de principal e todos e quaisquer acréscimos a que a Emissora fizer jus (inclusive, sem limitação, rendimentos, juros, encargos, multas, bonificações etc.).

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS

10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios, tais como:

Exceto se expressamente indicado neste Prospecto, palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Prospecto, terão o significado previsto na capa deste Prospecto, ou no Termo de Securitização.

Os Créditos Imobiliários da 1ª Série, representados pela CCI 1 e oriundos das Notas Comerciais da 1ª Série, na forma, prazos e demais condições estabelecidos no Termo de Emissão das Notas Comerciais, foram subscritos pela Securitizadora por meio do competente boletim de subscrição das Notas Comerciais, no âmbito de uma colocação privada; sendo que os Créditos Imobiliários da 1ª Série possuem as seguintes características relevantes:

a) número de direitos creditórios cedidos e valor total

Por meio do boletim de subscrição das Notas Comerciais foi adquirida pela Securitizadora a totalidade dos Créditos Imobiliários da 1ª Série (e das demais Séries), representados pela CCI 1.

b) taxas de juros ou de retornos incidentes sobre os direitos creditórios cedidos Remuneração

A Remuneração dos CRI será calculada de acordo com a fórmula descrita na seção "Principais Características da Oferta", na página 7 deste Prospecto, também descrita abaixo:

$$J = VNA\ x\ (Fator\ de\ Juros - 1)$$

Onde:

J = Valor unitário dos juros acumulados na data do cálculo. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNA = Conforme acima definido;

Fator de Juros = Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme abaixo:

$$Fator\ de\ Juros = \left(\frac{i}{100} + 1\right)^{\frac{dup}{252}}$$

Onde:

i = 9,0000 ao ano;
dup = Conforme acima definido.

c) descrição das garantias eventualmente previstas para o conjunto de ativos

Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI. Não obstante, as Obrigações Garantidas previstas nos Documentos da Operação (conforme definido no Termo de Securitização), serão garantidas pelas seguintes garantias ("Garantias"):

Alienação Fiduciária de Imóvel: A alienação fiduciária do Imóvel (adiante definido) a ser constituída pela Devedora, na qualidade de fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel ("Alienação Fiduciária de Imóvel").

Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora: A alienação fiduciária constituída sobre a totalidade das Quotas de emissão a Devedora, pelas Garantidoras, na qualidade de proprietárias das Quotas e fiduciantes, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas ("Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora").

Aval: A garantia fidejussória constituída pelos Avalistas, como principais pagadores, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, de todas as Obrigações Garantidas, bem como de todas as obrigações pecuniárias devidas pela Devedora, nos termos do Instrumento de Emissão e dos outros Documentos da Operação ("Aval").

Cessão Fiduciária de Recebíveis: A cessão fiduciária dos Recebíveis constituída pela Devedora, na qualidade de fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis ("Cessão Fiduciária de Recebíveis").

Fundo de Despesas: O fundo de recursos a ser constituído na Conta do Patrimônio Separado, para fazer frente ao pagamento das Despesas Recorrentes e Extraordinárias da Operação ("Fundo de Despesas").

Fundo de Reserva: O fundo de recursos a ser constituído na Conta do Patrimônio Separado, para fazer frente ao pagamento de eventuais inadimplementos da Remuneração ou Amortização ("Fundo de Reserva").

Fundo de Obras: O fundo de recursos a ser constituído na Conta do Patrimônio Separado, para fazer frente ao pagamento das despesas relativas às obras de edificação do Empreendimento no Imóvel ("Fundo de Obras").

Endosso do Seguro: O endosso da apólice de seguro de riscos de engenharia a ser contratada pela Devedora em relação ao desenvolvimento do Empreendimento ("Endosso do Seguro").

TODAS AS GARANTIAS SÃO E SERÃO COMPARTILHADAS EM IGUAL PROPORÇÃO COM TODAS AS SÉRIAS DOS CRI DA 258ª EMISSÃO.

10.2. Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios à securitizadora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão

Os Créditos Imobiliários da 1ª Série foram adquiridos pela Securitizadora por meio da subscrição das Notas Comerciais da 1ª Série, no âmbito de uma colocação privada, de forma definitiva, sem direito de regresso, hipótese de recompra facultativa, substituição ou recomposição dos Créditos Imobiliários da 1ª Série, que se encontram livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza.

10.3. Indicação dos níveis de concentração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados

A totalidade (100%) dos Créditos Imobiliários da 1ª Série são devidos exclusivamente pela Devedora, na qualidade de emitente das Notas Comerciais da 1ª Série.

10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito

Não aplicável aos Créditos Imobiliários da 1ª Série.

Não obstante, em relação aos Recebíveis, a Devedora adota a seguinte política de análise em relação aos adquirentes das futuras unidades autônomas do Empreendimento Alvo (objeto da destinação dos recursos): é feita a aprovação dos valores referente a financiamento nos bancos no momento da venda e, além disso, são verificados os birôs de crédito e também comprovante de renda (IR, holerite e movimentação bancária).

10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento

Não aplicável aos Créditos Imobiliários da 1ª Série.

Não obstante, em relação aos Recebíveis, a Devedora adota os seguintes procedimentos de cobrança junto aos adquirentes das futuras unidades autônomas do Empreendimento Alvo (objeto da destinação dos recursos): os boletos possuem instrução de protesto automática após 10 (dez) dias de vencidos porém temos uma equipe de cobrança que entra em contato antes disso na tentativa de reverter, após protesto são feitas novas tratativas e com 30 (trinta) dias é encaminhada notificação extrajudicial de cobrança, se ainda assim não tivermos sucesso após a segunda parcela em aberto ou é feita notificação de rescisão unilateral ou é iniciado processo judicial de cobrança, a depender do total que já foi pago até o momento.

Ainda, foi contratada a **NEO SERVICOS ADMINISTRATIVOS E RECUPERACAO DE CRÉDITO LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, Conjunto 72, Vila Olímpia, CEP 04551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.409.378/0001-46 ("Servicer") para realizar o monitoramento e acompanhamento dos recebimentos dos Recebíveis – os quais serão integralmente pagos na Conta do Patrimônio Separado, observada sua utilização na forma da Cascata de Pagamentos.

10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que comporão o patrimônio da securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo

Não aplicável aos Créditos Imobiliários da 1ª Série.

Para o Empreendimento Alvo, não há inadimplência de Recebíveis registrada até a presente data.

10.7. Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da securitizadora, nem possam ser por ela obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a securitizadora tenha a respeito, ainda que parciais

Todas as informações acima foram disponibilizadas à Securitizadora.

10.8. Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados

Os Créditos Imobiliários da 1ª Série poderão ser pagos de forma antecipada, conforme regras estabelecidas no Termo de Emissão de Notas Comerciais, exclusivamente por meio de:

Amortização Extraordinária Compulsória. A qualquer momento a partir da Data de Emissão dos CRI da 1ª Série o saldo devedor das Notas Comerciais (de forma proporcional para todas as Séries) deverá ser extraordinariamente amortizado, de forma compulsória, com os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado se e quando existirem, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

Liquidação Antecipada Compulsória. As Notas Comerciais serão liquidadas antecipadamente, de forma compulsória, nas seguintes hipóteses: (i) se os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado se e quando existirem, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos forem superiores ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor das Notas Comerciais; ou (ii) na ocorrência de declaração de Vencimento Antecipado das obrigações das Notas Comerciais, nos termos da Cláusula Sétima do Termo de Emissão de Notas Comerciais.

Os recursos oriundos do pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários serão destinados ao pagamento antecipado dos CRI (de forma proporcional para todas as Séries, sem distinção ou preferência), conforme critérios estabelecidos no Termo de Securitização, alterando, assim, o fluxo de pagamentos dos CRI da 1ª Série inicialmente previsto. Este processo não terá interferência na rentabilidade prevista para os CRI da 1ª Série, porém, o prazo e o fluxo de pagamentos dos CRI da 1ª Série poderão sofrer alterações.

10.9. Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos

Amortização Extraordinária Compulsória ou Liquidação Extraordinária Compulsória. A qualquer momento a partir da Data de Emissão dos CRI da 1ª Série o saldo devedor das Notas Comerciais (de forma proporcional para todas as Séries) deverá ser extraordinariamente amortizado, de forma compulsória, com os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado se e quando existirem, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos. Nessa hipótese não haverá a incidência de qualquer prêmio ou penalidade pelo pagamento antecipado.

Amortização Extraordinária Facultativa ou Liquidação Extraordinária Facultativa. As Notas Comerciais, e consequentemente os CRI, poderão ser amortizadas extraordinariamente ou resgatadas antecipadamente pela Devedora, exclusivamente após a conclusão das obras do Empreendimento, conforme atestado pelo Relatório de Medição, conforme previsto no Termo de Emissão de Notas Comerciais. Nessa hipótese, o valor devido pela Devedora será acrescido de um prêmio equivalente a 4,00% (quatro por cento) sobre o saldo devedor atualizado das Notas Comerciais ("Amortização Extraordinária Facultativa" e "Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo", respectivamente).

Vencimento Antecipado. Na ocorrência de qualquer um dos eventos antecipados abaixo indicados, poderá ser declarada pela Assembleia Especial de Investidores dos CRI o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, acarretando na obrigação do pagamento antecipado da totalidade dos Créditos Imobiliários (sem qualquer preferência ou distinção entre as Séries). Os Eventos de Vencimento Antecipado encontram-se descritos no Termo de Emissão de Notas Comerciais.

10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do agente fiduciário e demais prestadores de serviço, com destaque para:

12) procedimentos para recebimento e cobrança dos créditos, bem como medidas de segregação dos valores recebidos quando da liquidação dos direitos creditórios

A totalidade dos Créditos Imobiliários serão recebidos na Conta do Patrimônio Separado (sem qualquer distinção entre as Séries).

b) procedimentos do agente fiduciário e de outros prestadores de serviço com relação a inadimplências, perdas, falências, recuperação, incluindo menção quanto a eventual execução de garantias

Em caso de inadimplemento, perdas, falências, recuperação e outros eventos adversos (Eventos de Vencimento Antecipado descritos na Cláusula Sétima do Termo de Emissão de Notas Comerciais), o Agente Fiduciário e/ou a Securitizadora convocarão uma Assembleia Especial de Investidores para deliberação pelo Vencimento Antecipado das Obrigações Garantidas. Uma vez aprovada a declaração do vencimento antecipado, dar-se-á início à cobrança dos Créditos Imobiliários e execução as Garantias, na forma descritas nos Documentos da Operação e na legislação em vigor.

c) procedimentos do agente fiduciário e de outros prestadores de serviço com relação à verificação do lastro dos direitos creditórios

A Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI a cada 6 (seis) meses, no dia 30 dos meses de janeiro e julho, tendo como base os meses de junho e dezembro, sendo o primeiro envio devido em 30 de julho de 2024, por meio do relatório com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos, descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento no respectivo período, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento dos CRI, juntamente acompanhado dos relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelo Empreendimento e do cronograma físico financeiro de avanço de obras do Empreendimento do respectivo semestre.

12) procedimentos de outros prestadores de serviço com relação à guarda da documentação relativa aos direitos creditórios

A Securitizadora será responsável pela guarda de uma via eletrônica do Instrumento de Emissão de Notas Comerciais, recebendo a Instituição Custodiante outra via eletrônica**.** A Securitizadora também será responsável pela guarda de uma via eletrônica de todos os Documentos da Operação devidamente registrados nos competentes Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registros de Títulos e Documentos e Juntas Comerciais, conforme aplicável**.**

10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios

A Emissora não possui nenhuma taxa de desconto para a aquisição dos Créditos Imobiliários da 1ª Série e/ou das demais Séries**.** Não obstante, os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio em qualquer Data de Integralização, a ser definido, se for o caso, no ato de subscrição dos CRI, desde que aplicados de forma igualitária à totalidade dos CRI subscritos e integralizados na mesma Data de Integralização, em termos objetivos, em função das condições de mercado, conforme disposto no inciso III do §1º do artigo 170 da Lei nº 6.404 de 1976**.**

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES

11.1. Identificação dos originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, devendo ser informado seu tipo societário, e características gerais de seu negócio, e, se for o caso, descrita sua experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização

Não aplicável.

11.2. Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil

Não aplicável.

12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COOBRIGADOS

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios

Os Créditos Imobiliários da 1ª Série (e das demais Séries) são devidos exclusivamente e de forma concentrada pela Devedora, em decorrência da emissão das Notas Comerciais – sem prejuízo da garantia fidejussória do Aval outorgada nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais.

12.2. Nome do devedor ou do obrigado responsável pelo pagamento ou pela liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos ativos que compõem o patrimônio da securitizadora ou do patrimônio separado, composto pelos direitos creditórios sujeitos ao regime fiduciário que lastreiam a operação; tipo societário e características gerais de seu negócio; natureza da concentração dos direitos creditórios cedidos; disposições contratuais relevantes a eles relativas

A Devedora (**CPR1 AMERICANA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Rio Claro, Estado de São Paulo, na Estrada Rio Claro – Piracicaba, RCL 473, s/n, Box 21, Zona Central, CEP 13500-970, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 44.206.107/0001-66) é uma sociedade de propósito específico integrando do grupo socioeconômico da **CAPRETZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Rio Claro, Estado de São Paulo, na Avenida 1 JE, s/nº, CXPST 478, Bairro Jardim Europa, CEP 13502-820, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.637.287/0001-89 (Avalista dos Créditos Imobiliários), e tem como objetivo única e exclusivamente a consecução o Empreendimento no Imóvel.

Desde 2003 no mercado da construção civil e mais de 1 milhão de metros quadrados de construção, a CAPREM Construtora já realizou o sonho da casa própria de milhares de famílias. São mais de 5.000 unidades habitacionais entregues.

Com mais de 20 anos de experiência no mercado imobiliário, a CAPREM comercializa empreendimentos desde o planejamento até a construção dos decorados e dos plantões de vendas. Durante todos esses anos, a CAPREM alcançou mais de 750 mil m² de construção, e entregou aproximadamente cerca de 5.000 unidades habitacionais.
A totalidade das quotas sociais de emissão a Devedora e tituladas pelas Garantidoras serão objeto da Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora, sendo, portanto, Garantia outorgada em relação ao adimplemento das Obrigações Garantidas.

12.3. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social

Não aplicável. Tendo em vista que é constituída sob a forma de sociedade empresarial limitada, não há a obrigação de apresentação ou de arquivamento na CVM de suas demonstrações financeiras, na forma da regulamentação em vigor.

12.4. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado

Conforme **Anexo X** ao presente Prospecto.

12.5. Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência, em relação aos devedores responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios e que sejam destinatários dos recursos oriundos da emissão, ou aos coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios

Conforme **Anexo XI** ao presente Prospecto**.**

13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES

13.1. Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre o Coordenador Líder e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais ao fundo, contemplando: a) vínculos societários existentes; b) descrição individual de transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da oferta.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Securitizadora

Na data deste Prospecto, além **(i)** do relacionamento decorrente da Oferta; e **(ii)** do relacionamento decorrente da distribuição, compra e venda de certificados de recebíveis nas quais a Securitizadora atuou como contraparte do Coordenador Líder, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Securitizadora e o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e a Securitizadora.

O Coordenador Líder poderá, no futuro, manter relacionamento comercial com a Securitizadora, 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 o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades da Securitizadora.

A Securitizadora declara que não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Devedora

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da Oferta, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Securitizadora e o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico.

O Coordenador Líder poderá, 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 de seu grupo socioeconômico, podendo vir a contratar com o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades da Devedora – incluindo, mas não se limitando, na realização de oferta pública das demais Séries dos CRI, quando emitidas.

A Devedora declara que não há qualquer conflito de interesse referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta. Ainda, a Devedora declara que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Devedora e o Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Coordenador Líder e as sociedades de seu conglomerado econômico não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com o Agente Fiduciário.

Exceto pelo disposto acima, o Agente Fiduciário não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico. Não há obrigações contratuais entre as partes que restrinjam a contratação de terceiros por parte do Agente Fiduciário. Por fim, o Agente Fiduciário declara, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre as partes que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Ademais, o Coordenador Líder 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 Coordenador Líder.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Custodiante

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Coordenador Líder e as sociedades de seu conglomerado econômico não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com o Custodiante.

Exceto pelo disposto acima, o Custodiante não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico. Não há obrigações contratuais entre as partes que restrinjam a contratação de terceiros por parte do Custodiante. Por fim, o Custodiante declara, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre as partes que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Ademais, o Coordenador Líder utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de custodiante nas emissões de valores mobiliários em que atua. O Custodiante presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Coordenador Líder.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Agente Escriturador

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Coordenador Líder e as sociedades de seu conglomerado econômico não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com o Agente Escriturador.

Exceto pelo disposto acima, o Agente Escriturador não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico. Não há obrigações contratuais entre as partes que restrinjam a contratação de terceiros por parte do Agente Escriturador. Por fim, o Custodiante declara, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre as partes que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Ademais, o Coordenador Líder utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de escriturador nas emissões de valores mobiliários em que atua. O Agente Escriturador presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Coordenador Líder.

14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

14.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição dos valores mobiliários junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelo Coordenador Líder e demais consorciados, especificando a quantidade que cabe a cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução

O *Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública Pelo Rito de Registro Automático, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 258ª Emissão, 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela CPR1 Americana Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.* foi celebrado entre a Securitizadora, o Coordenador Líder e a Devedora, em 01 de dezembro de 2023, e disciplina a forma de colocação dos CRI, bem como a relação existente entre a Devedora, a Securitizadora e o Coordenador Líder ("Contrato de Distribuição").

O cumprimento, pelo Coordenador Líder, das obrigações assumidas nos termos do Contrato de Distribuição é condicionado à satisfação, anteriormente à data de concessão do registro automático da Oferta pela CVM ou até a data de liquidação financeira para as obrigações que possam ser verificadas após a concessão dos registros da Oferta, conforme o Contrato de Distribuição, das seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes"):

(a) perfeita formalização dos Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes;

(b) registro do Termo de Securitização, do Prospecto, da Lâmina e demais materiais relacionados à Oferta dos CRI da respectiva Série ("Documentos da Oferta") na B3, conforme aplicável;

(c) emissão dos CRI da respectiva Série de forma plena, válida, eficaz e exequível, nos termos da Resolução CVM 160;

(d) recebimento, pela Emissora e pelo Coordenador Líder da Oferta Automática dos CRI do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelos assessores legais contratados no âmbito da emissão dos CRI, atestando, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder e à Emissora, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a consistência das informações fornecidas pelas partes, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas; e

(e) as declarações dadas pela Devedora no Documentos da Operação, conforme aplicáveis, permaneçam verdadeiras, válidas, completas, consistentes, suficientes e corretas e não tenham sido modificadas, mediante a apresentação de declaração de veracidade a ser entregue ao Coordenador Líder, com cópia à Emissora.

O não cumprimento em até 60 (sessenta) dias, contados da Data de Emissão, das Condições Precedentes, observados os prazos específicos previstos nos Documentos da Operação, acarretará no cancelamento dos CRI, bem como na rescisão dos Documentos da Operação sem ônus para as Partes, ressalvada a obrigação da Devedora de no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento de notificação da Emissora neste sentido, pagar ou reembolsar, conforme o caso, a Emissora de todos os custos e despesas efetivamente incorridos até a data da rescisão.

Para informações acerca do risco de não cumprimento das Condições Precedentes e consequente cancelamento do registro da Oferta, veja a Seção "*4. Fatores de Risco*", na página 21 e seguintes deste Prospecto.

Desde que integralmente cumpridas ou renunciadas as Condições Precedentes, o Coordenador Líder realizará a distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, sobre a totalidade do volume da Oferta, para o volume de R$ 22.300.000,00 (vinte e dois milhões e trezentos mil reais).

14.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a comissão de coordenação; b) a comissão de distribuição; c) a comissão de garantia de subscrição; d) outras comissões (especificar); e) o custo unitário de distribuição; f) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e g) outros custos relacionados.

CRI 1ª Série								
Despesas Iniciais	**Periodicidade**	**Titular**	**Valor Bruto**	**% valor da emissão**	**% valor da Oferta (CRI da 1ª Série)**	**Valor Liquido**	**% valor da emissão**	**% valor da Oferta (CRI da 1ª Série)**
Fee da Securitizadora	Flat	True	28.137,31	0,030419%	0,126176%	25.000,00	0,027027%	0,112108%
Administração do CRI	Flat	True	3.939,22	0,004259%	0,017665%	3.500,00	0,003784%	0,015695%
Pesquisa Reputacional	Flat	True	0,00	0,000000%	0,000000%	0,00	0,000000%	0,000000%
Escriturador e liquidante	Flat	Itau	1.710,75	0,001849%	0,007672%	1.520,00	0,001643%	0,006816%
Registro de Valores Mobiliários (B3)	Flat	B3	24.275,00	0,026243%	0,108857%	24.275,00	0,026243%	0,108857%
Registro/Depósito de Ativos de Renda Fixa (B3)	Flat	B3	925,00	0,001000%	0,004148%	925,00	0,001000%	0,004148%
Taxa de Liquidação Financeira	Flat	B3	214,90	0,000232%	0,000964%	214,90	0,000232%	0,000964%
Auditoria Juridica, Financeira e Cadastro	Flat	Neo	3.000,00	0,003243%	0,013453%	3.000,00	0,003243%	0,013453%
Taxa para registro da base de dados de CRI's	Flat	Anbima	2.979,00	0,003221%	0,013359%	2.979,00	0,003221%	0,013359%
Custódia da CCI	Flat	Vortx	9.561,37	0,010337%	0,042876%	8.000,00	0,008649%	0,035874%
Implantação e Registro de CCIs	Flat	Vortx	11.951,72	0,012921%	0,053595%	10.000,00	0,010811%	0,044843%
Escriturador de NC	Flat	Vortx	46.611,69	0,050391%	0,209021%	39.000,00	0,042162%	0,174888%
Implantação Agente Fiduciário	Flat	OT	3.414,91	0,003692%	0,015314%	3.000,00	0,003243%	0,013453%
Agente Fiduciário	Flat	OT	16.505,41	0,017844%	0,074015%	14.500,00	0,015676%	0,065022%
Auditoria do P.S	Flat	Agente Contratado	2.025,89	0,002190%	0,009085%	1.800,00	0,001946%	0,008072%
Contabilidade do P.S	Flat	Agente Contratado	236,35	0,000256%	0,001060%	210,00	0,000227%	0,000942%
Taxa de fiscalização CVM - 1ªSerie	Flat	CVM	6.690,00	0,007232%	0,030000%	6.690,00	0,007232%	0,030000%
Taxa de fiscalização CVM - 2ªSerie	Flat	CVM	6.660,00	0,007200%	0,029865%	6.660,00	0,007200%	0,029865%
Taxa de fiscalização CVM - 3ªSerie	Flat	CVM	6.750,00	0,007297%	0,030269%	6.750,00	0,007297%	0,030269%
Taxa de fiscalização CVM - 4ªSerie	Flat	CVM	5.190,00	0,005611%	0,023274%	5.190,00	0,005611%	0,023274%
Taxa de fiscalização CVM - 5ªSerie	Flat	CVM	2.460,00	0,002659%	0,011031%	2.460,00	0,002659%	0,011031%
Assessor Legal	Flat	CVM	136.337,38	0,147392%	0,611378%	136.337,38	0,147392%	0,611378%

Coordenador Líder	Flat	GUIDE	38.738,24	0,041879%	0,173714%	38.738,24	0,041879%	0,173714%
Fee de Estruturação	Flat	AVIN	917.298,37	0,991674%	4,113446%	738.150,00	0,798000%	3,310090%
Fee de Distribuição	Flat	AVIN	315.918,98	0,341534%	1,416677%	254.220,00	0,274832%	1,140000%
Fee de Canal	Flat	BTG	490.600,00	0,530378%	2,200000%	490.600,00	0,530378%	2,200000%
Fee de Performance	Flat	AVIN	260.910,00	0,282065%	1,170000%	260.910,00	0,282065%	1,170000%
Fee de Originação	Flat	AVIN	418.416,80	0,452342%	1,876309%	336.700,00	0,364000%	1,509865%
Marketing de Distribuição	Flat	AVIN	80.464,77	0,086989%	0,360829%	64.750,00	0,070000%	0,290359%
Total			**2.841.923,06**	**3,072349%**	**12,744050%**	**2.486.079,52**	**2,6876535%**	**11,148339%**

Despesas Recorrentes	**Periodicidade**	**Titular**	**Valor Bruto**	**% valor da emissão**	**% valor da Oferta (CRI da 1ª Série)**	**Valor Liquido**	**% valor da emissão**	**% valor da Oferta (CRI da 1ª Série)**
Administração do CRI	Mensal	True	3.939,22	0,004259%	0,017665%	3.500,00	0,0038%	0,015695%
Escriturador e liquidante	Mensal	Itau	1.710,75	0,001849%	0,007672%	1.520,00	0,0016%	0,006816%
Custódia da CCI (B3)	Mensal	B3	703,00	0,000760%	0,003152%	703,00	0,0008%	0,003152%
Contabilidade do P.S	Mensal	Agente Contratado	236,35	0,000256%	0,001060%	210,00	0,0002%	0,000942%
Monitoramento da Carteira	Mensal	Neo	1.300,00	0,001405%	0,005830%	1.300,00	0,0014%	0,005830%
Verificação da Dest. De Recursos	Semestral	OT	1.365,96	0,001477%	0,006125%	1.200,00	0,0013%	0,005381%
Escriturador de NC	Anual	Vortx	43.165,47	0,046665%	0,193567%	39.000,00	0,0422%	0,174888%
Agente Fiduciário	Anual	OT	16.505,41	0,017844%	0,074015%	14.500,00	0,0157%	0,065022%
Custódia da CCI	Anual	Vortx	8.854,45	0,009572%	0,039706%	8.000,00	0,0086%	0,035874%
Auditoria do P.S	Anual	Agente Contratado	2.025,89	0,002190%	0,009085%	1.800,00	0,0019%	0,008072%
Taxa de Assessoria	Trimestral	AVIN	12.426,99	0,013435%	0,055726%	10.000,00	0,0108%	0,044843%
Total (Anual)			**167.955,05**	**0,181573%**	**0,753162%**	**152.496,00**	**0,164861%**	**0,683839%**

**À DEFINIR*

* * * * *

15. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS

É imprescindível a leitura e análise dos seguintes documentos, conforme arquivados na CVM, e anexos ou incorporados por referência a este Prospecto:

Documentos e Informações anexos a este Prospecto:

ANEXO I	**TERMO DE SECURITIZAÇÃO**
ANEXO II	**TERMO DE EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS**
ANEXO III	**CÓPIA DO ESTATUTO SOCIAL VIGENTE DA SECURITIZADORA**
ANEXO IV	**CÓPIA DA ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA EMISSORA QUE APROVOU A EMISSÃO**
ANEXO V -	**DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA NO ARTIGO 27, INCISO I, ALÍNEA "C" DA RESOLUÇÃO CVM 160;**
ANEXO VI -	**DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DA SECURITIZADORA NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160;**
ANEXO VII -	**DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 24, § 1º DA RESOLUÇÃO CVM 160;**
ANEXO VIII -	**DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE**
ANEXO IX -	**CRONOGRAMA INDICATIVO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**
ANEXO X -	**RELATÓRIO DE IMPACTOS NOS INDICADORES FINANCEIROS DA DEVEDORA E DOS AVALISTAS**

Documentos e Informações incorporados por referência a este Prospecto:

Formulário de Referência da Securitizadora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80 e divulgado via sistema Empresas.Net;

Os documentos incorporados por referência a este Prospecto, listados acima, podem ser obtidos na sede social da Securitizadora ou nas páginas de internet da CVM, da B3 e da Securitizadora, conforme aplicável, de acordo com o que segue:

FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA

Securitizadora: **https://truesecuritizadora.com.br/wp-content/uploads/2022/12/Formulario-de-Referencia-True-2022-vers%C3%A3o-5.pdf**

CVM: acessar https://www.gov.br/cvm, 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 o documento desejado "ITR – Informações Trimestrais ou DFP – Demonstrações Financeiras Padronizadas, Fato Relevante, Comunicado ao Mercado, entre outros", 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). selecionar "Todos", depois clicar em "Gerar PDF".

É RECOMENDADA AOS INVESTIDORES A LEITURA DESTE PROSPECTO E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "4. *FATORES DE RISCO*", A PARTIR DA PÁGINA 21 DESTE PROSPECTO PRELMINAR, BEM COMO A SEÇÃO "*4. FATORES DE RISCO*" CONSTANTE, DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

16.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora

TRUE SECURITIZADORA S.A.
Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º Andar, Conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição
CEP 04506-000, São Paulo – SP
At.: Arley Custódio Fonseca
E-mail: middle@truesecuritizadora.com.br, jurídico@truesecuritizadora.com.br e operacoes@truesecuritizadora.com.br

16.2 Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta;

GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar
CEP 01451-000 - São Paulo, SP
At.: Luis Gustavo Pereira
Telefone: (11) 3576-6641
E-mail: lpereira@guide.com.br com cópia para mercadodecapitais@guide.com.br e juridico@guide.com.br

16.3 Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto

Na qualidade de assessores jurídicos da Emissão e da Oferta:

DALÓ & TOGNOTTI ADVOGADOS
Rua Urussui, nº 300 – 1º Andar, Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP 04542-903
At.: Sr. Francisco Timoni
Telefone: + 55 (11) 4304-9010
E-mail: contato@dtadvs.com.br

16.4 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais da Emissora

BLB AUDITORES INDEPENDENTES
Avenida Presidente Vargas, 2.121 6º andar conjunto 603, Jardim América
CEP 14020-260 Ribeirão Preto, SP
Att.: Sr. Ramenrson Galindo
Tel.: (11) 2306-599
E-mail: remerson@blbbrasil.com.br

16.5 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte
CEP 04534-004, São Paulo – SP
At.: Antonio Amaro e Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.precificacao@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br

16.6 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do Agente de Liquidação da emissão

ITAÚ UNIBANCO S.A.
Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04344-902
São Paulo - SP
At.: Haudrey Miranda Telefone 11 3072-6162
E-mail: haudrey.miranda@itau-unibanco.com.br

16.7 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão

ITAÚ UNIBANCO S.A.
Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04344-902
São Paulo - SP
At.: Haudrey Miranda Telefone 11 3072-6162
E-mail: haudrey.miranda@itau-unibanco.com.br

PARA FINS DO DISPOSTO NO ITEM 14 DO ANEXO A DA RESOLUÇÃO CVM 160, ESCLARECIMENTOS SOBRE A SECURITIZADORA E A OFERTA, BEM COMO ESTE PROSPECTO, PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER NO ENDEREÇO DESCRITO ACIMA E JUNTO À CVM NO SEGUINTE *WEBSITE*: HTTP://WWW.GOV.BR/CVM/PT-BR

PARA FINS DO DISPOSTO NO ARTIGO 27, INCISO I, ALÍNEA "C" DA RESOLUÇÃO CVM 160, A DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA DE QUE SEU REGISTRO DE EMISSOR ENCONTRA-SE ATUALIZADO ENCONTRA-SE ANEXA A ESTE PROSPECTO, NA FORMA DE ANEXO V.

A SECURITIZADORA E O COORDENADOR LÍDER PRESTARAM DECLARAÇÕES DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160, AS QUAIS SE ENCONTRAM ANEXAS A ESTE PROSPECTO, NAS FORMAS DE ANEXO VI E ANEXO VII.

17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTE PROSPECTO, NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA (CONFORME DEFINIDOS ABAIXO), E EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS VALORES MOBILIÁRIOS CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1 DA SEÇÃO "7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA", NA PÁGINA 39 DESTE PROSPECTO.

ANEXO I

TERMO DE SECURITIZAÇÃO

(SEGUE NAS PRÓXIMAS PÁGINAS COM NUMERAÇÃO E PAGINAÇÃO PRÓPRIAS)

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CPR1 AMERICANA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. LASTRO DA EMISSÃO DA 258ª EMISSÃO, 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA TRUE SECURITIZADORA S.A.

TRUE SECURITIZADORA S.A.,
CNPJ nº 12.130.744/0001-00
como Emissora,

celebrado com

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
como Agente Fiduciário,

lastreado em Creditórios Imobiliários devidos pela

CPR1 AMERICANA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.
como Devedora.

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CPR1 AMERICANA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. LASTRO DA EMISSÃO DA 258ª EMISSÃO, 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA TRUE SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular:

I. TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, sob o número 663, na categoria S1 perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º Andar, Conjuntos 21 e 22, Bairro Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Securitizadora");

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM nº 17:

II. OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Bairro Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário dos CRI");

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Devidos pela CPR1 Americana Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. Lastro de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 258ª Emissão, 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries, da True Securitizadora S.A.* ("Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 258ª Emissão, em 5 (cinco) Séries, da Securitizadora, de acordo com a Lei nº 14.430, a Resolução CVM nº 60, a Resolução CVM nº 160 e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente. Exceto se expressamente indicado: **(i)** palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo ou nos Documentos da Operação (abaixo definido); e **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

"Agente Fiduciário dos CRI"	A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Bairro Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34.
"Alienação Fiduciária de Imóvel"	A alienação fiduciária do Imóvel a ser constituída pela Devedora, na qualidade de fiduciante, em benefício da Securitizadora, na

	qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.
"Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora"	A alienação fiduciária constituída sobre a totalidade das Quotas, pelas Garantidoras, na qualidade de proprietárias das Quotas e fiduciantes, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.
"ANBIMA"	A **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS – ANBIMA**, pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco II, Conjunto 704, Bairro Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.271.171/0001-77.
"Anúncio de Encerramento"	O aviso a ser disponibilizado nos *websites* da Securitizadora e da CVM, na forma do Anexo M da Resolução CVM nº 160.
"Anúncio de Início"	O aviso a ser disponibilizado nos *websites* da Securitizadora e da CVM, na forma do §3º do artigo 59 da Resolução CVM nº 160.
"Assembleia de Titulares de Notas Comerciais"	Uma assembleia geral de titulares de Notas Comerciais, que deve ser convocada e instalada, e cujos temas devem ser deliberados, de acordo com as regras estabelecidas no Instrumento de Emissão para esse fim.
"Assembleia Especial de Investidores"	Uma assembleia especial de Titulares de CRI, que deve ser convocada e instalada, e cujos temas devem ser deliberados, de acordo com as regras estabelecidas no Termo de Securitização para esse fim. As assembleias poderão ser individualizadas por série dos CRI ou conjunta, conforme previsto no presente Termo de Securitização, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI das respectivas séries, conforme o caso.
"Atos Societários"	Quando mencionadas em conjunto: **(i)** a Ata de Reunião de Sócios da Devedora, realizada em 01 de dezembro de 2023 ("ARS"), na qual foram aprovadas as condições da Emissão de Notas Comerciais, nos termos do Contrato Social da Devedora e conforme disposto no Artigo 45 da Lei nº 14.195, bem como a constituição da Cessão Fiduciária de Recebíveis, do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesas; e **(ii)** a Ata de Reunião de Sócios da Capretz, realizada em 01 de dezembro de 2023, na qual foi

	aprovada a constituição da Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora e a outorga da Fiança.
"Atualização Monetária"	A atualização monetária, com base na variação positiva acumulada do IPCA.
"Aval"	A garantia fidejussória constituída pelos Avalistas, como principais pagadores, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, de todas as Obrigações Garantidas, bem como de todas as obrigações pecuniárias devidas pela Devedora, nos termos do Instrumento de Emissão e dos outros Documentos da Operação.
"Avalistas" ou "Garantidoras"	Quando mencionados em conjunto: **(i) CAPRETZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Rio Claro, Estado de São Paulo, na Avenida 1 JE, s/nº, CXPST 478, Bairro Jardim Europa, CEP 13502-820, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.637.287/0001-89 ("Capretz"); e **(ii) EMÍLIO CAPRETZ NETO,** brasileiro, engenheiro civil, casado sob o regime de separação total de bens, portador da Cédula de Identidade RG nº 34.723.854-3-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 326.279.528-38, residente e domiciliado na Cidade de Rio Claro, Estado de São Paulo, na Rua 2, nº 53 – A, Bairro Jardim do Horto, CEP 13506-892 ("Sr. Emílio").
"B3"	A **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3**, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, nº 48, Bairro Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25.
"Banco Liquidante"	O **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04.
"Boletins de Subscrição"	Os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores subscreverão cada uma das séries dos CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta.
"CCI 1"	A cédula de crédito imobiliário que representa os Créditos Imobiliários da 1ª Série, emitida pela Securitizadora, sob a forma escritural, por meio da Escritura de Emissão de CCI.

"CCI 2"	A cédula de crédito imobiliário que representa os Créditos Imobiliários da 2ª Série, emitida pela Securitizadora, sob a forma escritural, por meio da Escritura de Emissão de CCI.
"CCI 3"	A cédula de crédito imobiliário que representa os Créditos Imobiliários da 3ª Série, emitida pela Securitizadora, sob a forma escritural, por meio da Escritura de Emissão de CCI.
"CCI 4"	A cédula de crédito imobiliário que representa os Créditos Imobiliários da 4ª Série, emitida pela Securitizadora, sob a forma escritural, por meio da Escritura de Emissão de CCI.
"CCI 5"	A cédula de crédito imobiliário que representa os Créditos Imobiliários da 5ª Série, emitida pela Securitizadora, sob a forma escritural, por meio da Escritura de Emissão de CCI.
"CCI"	As CCI 1, CCI 2, CCI 3, CCI 4 e CCI 5, quando mencionadas em conjunto.
"Cessão Fiduciária de Recebíveis"	A cessão fiduciária dos Recebíveis constituída pela Devedora, na qualidade de fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.
"CETIP21"	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.2 deste Termo de Securitização.
"CNPJ/MF"	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda.
"Código Civil"	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor.
"Código de Processo Civil"	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor.
"Colocação Mínima"	é a distribuição parcial de qualquer das Série dos CRI, no montante mínimo de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) para cada Série, na forma prevista na Resolução CVM 160, que autoriza o encerramento da Oferta com a distribuição parcial dos CRI;
"Condições Precedentes CRI da 1ª Série"	As condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a integralização dos CRI da 1ª Série possa ser realizada, conforme previstas no Termo de Emissão.

"Condições Precedentes CRI da 2ª Série"	As condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a integralização dos CRI da 2ª Série possa ser realizada, conforme previstas no Termo de Emissão.
"Condições Precedentes CRI da 3ª Série"	As condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a integralização dos CRI da 3ª Série possa ser realizada, conforme previstas no Termo de Emissão.
"Condições Precedentes CRI da 4ª Série"	As condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a integralização dos CRI da 4ª Série possa ser realizada, conforme previstas no Termo de Emissão.
"Condições Precedentes CRI da 5ª Série"	As condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a integralização dos CRI da 5ª Série possa ser realizada, conforme previstas no Termo de Emissão.
"Condições Precedentes NC 1ª Série"	As condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a integralização das Notas Comerciais da 1ª Série possa ser realizada, conforme previstas no Termo de Emissão.
"Condições Precedentes NC 2ª Série"	As condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a integralização das Notas Comerciais da 2ª Série possa ser realizada, conforme previstas no Termo de Emissão.
"Condições Precedentes NC 3ª Série"	As condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a integralização das Notas Comerciais da 3ª Série possa ser realizada, conforme previstas no Termo de Emissão.
"Condições Precedentes NC 4ª Série"	As condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a integralização das Notas Comerciais da 4ª Série possa ser realizada, conforme previstas no Termo de Emissão.
"Condições Precedentes NC 5ª Série"	As condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a integralização das Notas Comerciais da 5ª Série possa ser realizada, conforme previstas no Termo de Emissão.
"Conta de Livre	A conta corrente nº 7124-2, agência nº 3149-8, do Banco do

Movimentação"	Brasil S.A. (001), de titularidade da Devedora.
"Conta do Patrimônio Separado"	A conta corrente nº 56703-8, agência nº 0350, do Banco Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Securitizadora.
"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel"	O *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*, celebrado nesta data, entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, com interveniência e anuência da Devedora, por meio do qual é constituída a Alienação Fiduciária de Imóvel.
"Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas"	O *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças"*, celebrado nesta data, entre as Garantidoras, na qualidade de proprietárias das Quotas e fiduciantes, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora.
"Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis"	O *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças*, celebrado nesta data, entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é constituída a Cessão Fiduciária de Recebíveis.
"Contrato de Distribuição"	O *"Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública Pelo Rito de Registro Automático, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 258ª Emissão, 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela CPR1 Americana Empreendimento Imobiliário SPE Ltda."*, celebrado nesta data, entre o Coordenador Líder e a Devedora.
"Contrato de Monitoramento de Obras"	O *"Contrato de Prestação de Serviços de Monitoramento de Obras"*, celebrado entre o Monitor de Obras, a Devedora e a Securitizadora.
"Contrato de Servicing"	O *"Contrato de Prestação de Serviços de Auditoria Imobiliária e Espelhamento de Créditos Imobiliários – Servicer"*, celebrado entre o Servicer, a Devedora e a Securitizadora.
"Contratos de Garantia"	Quando mencionados em conjunto: **(i)** o Instrumento de Emissão, para fins do Aval, do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesas; **(ii)** o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, para fins da Cessão Fiduciária de Recebíveis; **(iii)** o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, para fins da Alienação Fiduciária de Imóvel; **(iv)** o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, para fins da

	Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora; e **(v)** eventual instrumento de constituição de qualquer garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.
"Coordenador Líder"	A **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brig. Faria Lima, 3.064 – 12º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 65.913.436/0001-17.
"CPF/MF"	O Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda.
"Créditos Imobiliários"	Os Créditos Imobiliários da 1ª Série, os Créditos Imobiliários da 2ª Série, os Créditos Imobiliários da 3ª Série, os Créditos Imobiliários da 4ª Série e os Créditos Imobiliários da 5ª Série – quando mencionados em conjunto.
"Créditos Imobiliários da 1ª Série"	São todos os direitos creditórios decorrentes do Termo de Emissão e representados pelas Notas Comerciais da 1ª Série, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos das Notas Comerciais da 1ª Série, no valor, forma de pagamento e demais condições ora previstas, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, e a serem titulados pela Securitizadora, por força da subscrição das Notas Comerciais da 1ª Série pela Securitizadora, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Remuneração, Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no presente instrumento.
"Créditos Imobiliários da 2ª Série"	São todos os direitos creditórios decorrentes do Termo de Emissão e representados pelas Notas Comerciais da 2ª Série, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos das Notas Comerciais da 2ª Série, no valor, forma de pagamento e demais condições ora previstas, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, e a serem titulados pela Securitizadora, por força da subscrição das Notas Comerciais da 2ª Série pela Securitizadora, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Remuneração, Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no presente instrumento.
"Créditos Imobiliários da 3ª Série"	São todos os direitos creditórios decorrentes do Termo de Emissão e representados pelas Notas Comerciais da 3ª Série,

	correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos das Notas Comerciais da 3ª Série, no valor, forma de pagamento e demais condições ora previstas, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, e a serem titulados pela Securitizadora, por força da subscrição das Notas Comerciais da 3ª Série pela Securitizadora, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Remuneração, Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no presente instrumento.
"Créditos Imobiliários da 4ª Série"	São todos os direitos creditórios decorrentes do Termo de Emissão e representados pelas Notas Comerciais da 4ª Série, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos das Notas Comerciais da 4ª Série, no valor, forma de pagamento e demais condições ora previstas, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, e a serem titulados pela Securitizadora, por força da subscrição das Notas Comerciais da 4ª Série pela Securitizadora, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Remuneração, Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no presente instrumento.
"Créditos Imobiliários da 5ª Série"	São todos os direitos creditórios decorrentes do Termo de Emissão e representados pelas Notas Comerciais da 5ª Série, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos das Notas Comerciais da 5ª Série, no valor, forma de pagamento e demais condições ora previstas, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, e a serem titulados pela Securitizadora, por força da subscrição das Notas Comerciais da 5ª Série pela Securitizadora, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Remuneração, Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no presente instrumento.
"CRI"	Os CRI da 1ª Série, os CRI da 2ª Série, os CRI da 3ª Série, os CRI da 4ª Série e os CRI da 5ª Série, quando mencionados em conjunto.
"CRI da 1ª Série"	Os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série, da 258ª emissão da Securitizadora lastreados na CCI 1 que representa os Créditos Imobiliários da 1ª Série.
"CRI da 2ª Série"	Os certificados de recebíveis imobiliários da 2ª série, da 258ª

	emissão da Securitizadora lastreados na CCI 2 que representa os Créditos Imobiliários da 2ª Série.
"CRI da 3ª Série"	Os certificados de recebíveis imobiliários da 3ª série, da 258ª emissão da Securitizadora lastreados na CCI 3 que representa os Créditos Imobiliários da 3ª Série.
"CRI da 4ª Série"	Os certificados de recebíveis imobiliários da 4ª série, da 258ª emissão da Securitizadora lastreados na CCI 4 que representa os Créditos Imobiliários da 4ª Série.
"CRI da 5ª Série"	Os certificados de recebíveis imobiliários da 5ª série, da 258ª emissão da Securitizadora lastreados na CCI 5 que representa os Créditos Imobiliários da 5ª Série.
"CRI em Circulação", para fins de quórum	Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Devedora e pela Emissora, e os de titularidade de sociedades por elas controladas.
"Cronograma de Pagamentos"	O cronograma de pagamentos estipulado no Anexo I do Instrumento de Emissão, que estabelece cada uma das Datas de Pagamento nas quais ocorrerão os pagamentos das obrigações assumidas pela Devedora no Instrumento de Emissão.
"CVM"	A **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**, entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pela Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme em vigor, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 111, Centro, CEP 20050-006, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.507.878/0001-08.
"Data de Emissão das Notas Comerciais"	04 de dezembro de 2023, para todas as Séries das Notas Comerciais.
"Data de Emissão dos CRI"	04 de dezembro de 2023, para todas as Séries dos CRI.
"Data de Integralização das Notas Comerciais"	Cada uma das datas em que forem integralizadas, parcial ou totalmente, as Notas Comerciais, pela Securitizadora, ou seja qualquer data em que forem disponibilizados total ou parcialmente recursos de integralização de Notas Comerciais, pela Securitizadora à Devedora, observado que a integralização das Notas Comerciais pela Securitizadora, depende da integralização dos CRI pelos Investidores.
"Data de Integralização dos CRI"	Cada uma das datas em que forem integralizados parcial ou totalmente os CRI, pelos Titulares de CRI.

"Data de Pagamento"	Cada data de pagamento de amortização programada e cada data de pagamento de Remuneração, conforme estipuladas no Cronograma de Pagamentos.
"Data de Vencimento"	A última data de pagamento dos CRI estipulada no **Anexo II** deste Termo de Securitização, que será a mesma para os CRI de cada uma das séries.
"Despesas da Operação"	Quando mencionadas em conjunto: **(i)** as Despesas Flat; e **(ii)** as Despesas Recorrentes.
"Despesas Flat"	As despesas Iniciais *(flat)* necessárias para realização da Operação e assim identificadas no **Anexo IV** do Instrumento de Emissão.
"Despesas Recorrentes"	As despesas recorrentes necessárias para manutenção da Operação e assim identificadas no **Anexo IV** do Instrumento de Emissão.
"Destinação de Recursos"	A destinação dos recursos captados pela Devedora e oriundos da emissão das Notas Comerciais, a ser implementada de acordo com os termos da Cláusula 6.5 e seguintes deste Termo de Securitização.
"Devedora"	A **CPR1 AMERICANA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Rio Claro, Estado de São Paulo, na Estrada Rio Claro – Piracicaba, RCL 473, s/n, Box 21, Zona Central, CEP 13500-970, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 44.206.107/0001-66.
"Dia Útil"	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
"Documentos da Operação"	**(i)** O Instrumento de Emissão; **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** os Contratos de Garantia; **(iv)** este Termo de Securitização; **(v)** o Contrato de Distribuição; **(vi)** o Contrato de Monitoramento de Obras; **(vii)** o Contrato de Servicing; **(viii)** o(s) boletim(ins) de subscrição dos CRI e das Notas Comerciais; **(ix)** os documentos relativos à Oferta dos CRI, tai como anúncios, prospecto, lâmina e outros, conforme aplicável; e **(x)** quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados, quando mencionados em conjunto.

"Documentos de Destinação"	Os documentos necessários para comprovação dos pagamentos relativos às despesas envolvidas na Destinação de Recursos, incluindo contratos e números de notas fiscais acompanhados de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis, atos societários, cronograma físico financeiro e demais documentos comprobatórios necessários para acompanhamento da Destinação de Recursos pelo Agente Fiduciário dos CRI.
"Emissão"	258ª emissão de CRI da Emissora, realizada em 5 (cinco) Séries.
"Emissora"	A **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, devidamente qualificada no preâmbulo.
"Empreendimento"	O empreendimento imobiliário residencial denominado "Condomínio Signa Residence", identificado no **Anexo II** do Instrumento de Emissão, o qual encontra-se em desenvolvimento no Imóvel pela Devedora, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1965, conforme em vigor ("Lei nº 4.591"), composto por 208 futuras unidades autônomas distribuídas em 2 torres, com área construída total de 41.574,29m². As futuras unidades autônomas do Empreendimento são e serão destinadas à venda junto a terceiros adquirentes, por meio da celebração dos respectivos contratos de venda e compra e observado o Valor Mínimo de Venda ("Unidades" ou "Unidades Autônomas", "Adquirentes" e "Contratos de Compra e Venda", respectivamente).
"Encargos Moratórios"	Em caso de mora de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas nos Documentos da Operação, a Devedora, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, ficará sujeita ao pagamento dos seguintes encargos moratórios, em adição ao saldo devedor atualizado acrescido dos Juros Remuneratórios, calculados, cumulativamente, da seguinte forma: **(ii)** Juros Remuneratórios incidentes sobre o valor total inadimplido atualizado pela Atualização Monetária apurado na data de pagamento; **(iii)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, cobrados de forma *pro rata die*, sobre a importância inadimplida, atualizada pela Atualização Monetária apurado na data de pagamento, sem prejuízo da incidência da Remuneração, nos termos da alínea "(i)" acima; e

	(iv) multa de mora 2% (dois por cento) sobre o valor total inadimplido, atualizado pela Atualização Monetária apurado na data de pagamento, acrescida das parcelas referidas nas alíneas "(i)" e "(ii)" acima.
"Endosso do Seguro"	O endosso do Seguro, em favor da Securitizadora para vinculação ao Patrimônio Separado dos CRI, em garantia das Obrigações Garantidas.
"Escritura de Emissão de CCI"	O *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliários Integrais, sem Garantias Reais e Fidejussória sob a Forma Escritural*, celebrado nesta data, entre a Securitizadora, na qualidade de emissora, e a Instituição Custodiante, na qualidade de custodiante.
"Escriturador"	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, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64.
"Eventos de Vencimento Antecipado"	Os eventos listados na Cláusula Sexta do Instrumento de Emissão, cuja ocorrência pode ensejar o vencimento antecipado das Notas Comerciais.
"Fundo de Despesas"	O fundo a ser constituído na Conta do Patrimônio Separado, cujas regras de constituição e utilização são aquelas previstas na Cláusula 6.8 do Instrumento de Emissão.
"Fundo de Obras"	O fundo a ser constituído na Conta do Patrimônio Separado, cujas regras de constituição e utilização são aquelas previstas na Cláusula 2.4 do Instrumento de Emissão.
"Fundo de Reserva"	O fundo a ser constituído na Conta do Patrimônio Separado, cujas regras de constituição e utilização são aquelas previstas na Cláusula 6.7 do Instrumento de Emissão.
"Garantias"	**(i)** O Aval; **(ii)** a Cessão Fiduciária de Recebíveis; **(iii)** a Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora; **(iv)** a Alienação Fiduciária de Imóvel; **(v)** o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva; **(vi)** o Fundo de Obras; **(vii)** o Endosso do Seguro; e **(viii)** qualquer garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas, quando mencionados em

	conjunto.
"Imóvel"	O imóvel localizado na Rua Cuba, nº 268, Bairro Santo Antônio, CEP 13465-773, na Cidade de Americana, Estado de São Paulo, com área de terreno de 7.284,18m², objeto da matrícula nº 16.779 do Cartório de Registro de Imóveis de Americana/SP.
"Instituição Custodiante"	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, nº 215, 4º andar, Bairro Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88.
"Instrumento de Emissão" ou **"Termo de Emissão"**	O *Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 5 (cinco) Séries, para Colocação Privada, com Garantia Real e Fidejussória, da CPR1 Americana Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*, celebrado nesta data, entre a Devedora, na qualidade de emitente, a Securitizadora, na qualidade de subscritora, e os Avalistas.
"Investimentos Permitidos"	**(i)** certificados de depósito bancário – CDB, com liquidez diária, de emissão do Itaú Unibanco S.A.; e **(ii)** cotas de fundos de investimento classificados como renda fixa, com liquidez diária e de baixo risco, de emissão do Itaú Unibanco S.A., aplicações desde já autorizadas, que, para todos os fins de direito, integrarão o Patrimônio Separado.
"IPCA"	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"JUCESP"	A Junta Comercial do Estado de São Paulo.
"Lei nº 6.385"	A Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
"Lei nº 6.404"	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
"Lei nº 9.514"	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor.
"Lei nº 10.931"	A Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor.
"Lei nº 14.430"	A Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor.
"MDA – Módulo de Distribuição de Ativos"	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.2 deste de Securitização.

"Medida Provisória nº 2.158-35"	A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor.
"Monitor de Obras"	A **OGFI OUTSOURCING E GOVERNANÇA FINANCEIRA LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Elvira Ferraz, nº 250, Cj. 802, Vila Olímpia, CEP 04552-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.879.876/0001-00.
"Notas Comerciais"	As Notas Comerciais da 1ª Série, as Notas Comerciais da 2ª Série, as Notas Comerciais da 3ª Série, as Notas Comerciais da 4ª Série e as Notas Comerciais da 5ª Série quando mencionadas em conjunto – as quais totalizam 92.500 (noventa e dois mil e quinhentas) notas comerciais, no valor total de R$ 92.500.000,00 (noventa e dois milhões e quinhentos mil reais).
"Notas Comerciais da 1ª Série"	As 22.300 (vinte e duas mil e trezentas) notas comerciais escriturais da 1ª série da 1ª emissão da Devedora, por meio do Instrumento de Emissão, para colocação privada, no valor total de R$ 22.300.000,00 (vinte e dois milhões e trezentos mil reais).
"Notas Comerciais da 2ª Série"	As 22.200 (vinte e duas mil e duzentas) notas comerciais escriturais da 2ª série da 1ª emissão da Devedora, por meio do Instrumento de Emissão, para colocação privada, no valor total de R$ 22.200.000,00 (vinte e dois milhões e duzentos mil reais).
"Notas Comerciais da 3ª Série"	As 22.500 (vinte e duas mil e quinhentas) notas comerciais escriturais da 3ª série da 1ª emissão da Devedora, por meio do Instrumento de Emissão, para colocação privada, no valor total de R$ 22.500.000,00 (vinte e dois milhões e quinhentos mil reais).
"Notas Comerciais da 4ª Série"	As 17.300 (dezessete mil e trezentas) notas comerciais escriturais da 4ª série da 1ª emissão da Devedora, por meio do Instrumento de Emissão, para colocação privada, no valor total de R$ 17.300.000,00 (dezessete milhões e trezentos mil reais).
"Notas Comerciais da 5ª Série"	As 8.200 (oito mil e duzentas) notas comerciais escriturais da 5ª série da 1ª emissão da Devedora, por meio do Instrumento de Emissão, para colocação privada, no valor total de R$ 8.200.000,00 (oito milhões e duzentos mil reais).
"Obrigações Garantidas"	Quando mencionadas em conjunto: **(i)** todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora, pelos Avalistas e/ou pelas Garantidoras por força das Notas Comerciais e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Devedora, pelos Avalistas e/ou pelas Garantidoras nos demais Documentos da

	Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as despesas do Patrimônio Separado; **(ii)** obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares de CRI, sobretudo aquelas referentes ao pagamento de juros e amortização dos CRI nos termos do Termo de Securitização; incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; **(iii)** qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos; **(iv)** qualquer outro montante devido pela Devedora, pelos Avalistas e/ou pelas Garantidoras no âmbito dos Documentos da Operação; **(v)** qualquer custo ou Despesa da Operação, incluindo aqueles incorridos para emissão e manutenção das Notas Comerciais, da CCI e dos CRI; e **(vi)** inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias. A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Devedora, os Avalistas e/ou as Garantidoras se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e retardar a execução das Garantias.
"Oferta"	A oferta pública dos CRI com registro automático de distribuição na CVM, nos termos do Artigo 26 e seguintes da Resolução da CVM nº 160, destinada a investidores qualificados, conforme definidos no Artigo 12 da Resolução CVM nº 30.
"Operação"	A operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na Emissão de CRI, aos quais os Créditos Imobiliários e a CCI serão vinculados como lastro, na forma prevista no Termo de Securitização e demais Documentos da Operação.
"Participantes Especiais"	As instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários convidadas pela Emissora para auxiliarem na distribuição dos CRI.

"Patrimônio Separado"	O patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio da instituição de regime fiduciário nos termos do Artigo 25 e seguintes da Lei nº 14.430, o qual, de acordo com o disposto no Termo de Securitização, não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, inclusive, mas não se limitando aos custos da Instituição Custodiante. Esse patrimônio separado será composto por: **(i)** Créditos Imobiliários; **(ii)** CCI; **(iii)** Garantias; **(iv)** Conta do Patrimônio Separado e a Conta Vinculada (se aberta); **(v)** Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos após a instituição do regime fiduciário; e **(vi)** Quaisquer valores existentes na Conta do Patrimônio Separado.
"Períodos de Capitalização"	O intervalo de tempo que se inicia: **(i)** na primeira Data de Integralização dos CRI, inclusive, e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração, no caso do primeiro Período de Capitalização, exclusive; ou **(ii)** na última Data de Pagamento da Remuneração, inclusive, e termina na Data de Pagamento da Remuneração do respectivo período, exclusive, no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ou de resgate antecipado ou vencimento antecipado das Notas Comerciais.
"Prazo de Colocação"	O prazo de colocação dos CRI, contado do início da Oferta até a ocorrência de uma das seguintes hipóteses: **(i)** subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos investidores; **(ii)** encerramento da Oferta a exclusivo critério da Emissora; ou **(iii)** o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do anúncio de início de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160, o que ocorrer primeiro.
"Preço de Integralização"	O preço de integralização das Notas Comerciais será correspondente **(i)** ao Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização das Notas Comerciais; ou **(ii)** ao Valor Nominal Unitário atualizado acrescido da Remuneração, calculada desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (conforme o caso) até a data de integralização em questão.

"Prospecto"	Significa os respectivos *Prospectos da Oferta Pública de Distribuição de Certificado de Recebíveis Imobiliários da 258ª Emissão, 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries, da True Securitizadora S.A.*, conforme modelo constante no Anexo E à Resolução CVM 160 – os quais serão elaborados para cada uma das Séries quando a realização e sua Oferta após sua respectiva emissão
"Quotas"	As quotas representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Devedora, as quais são de titularidade das Garantidoras, bem como eventuais quotas que substituam ou venham a ser somadas às quotas de emissão da Devedora já existentes em decorrência de desdobramento, grupamento, conversão ou permuta, incluindo todas as Distribuições.
"Recebíveis"	Os recebíveis presentes e futuros decorrentes da comercialização das Unidades do Empreendimento (o que incluirá eventuais recursos que venham a ser objeto de pré-pagamento e/ou multa e juros em caso de descumprimento pelos respectivos Adquirentes e/ou eventual banco financiador, líquido de corretagem e impostos sobre a receita da venda).
"Regime Fiduciário"	O Regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias, a Conta do Patrimônio Separado, os recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos e quaisquer valores existentes na Conta do Patrimônio Separado, na forma do Artigo 25 da Lei nº 14.430, segregando-os do patrimônio comum da Securitizadora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado.
"Remuneração"	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1, alínea "(g)", deste Termo de Securitização.
"Resolução CVM nº 17"	A Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme em vigor.
"Resolução CVM nº 30"	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor.
"Resolução CVM nº 44"	A Resolução da CVM nº 44, de 24 de agosto de 2021, conforme em vigor.
"Resolução CVM nº 60"	A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor.
"Resolução CVM nº 80"	A Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme

	em vigor.
"Resolução CVM nº 81"	A Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme em vigor.
"Resolução CVM nº 160"	A Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor.
"Seguro"	O seguro de riscos de engenharia e danos físicos no Imóvel, visando à manutenção das obras do Empreendimento, a ser contratado pela Devedora nos termos previstos no Termo de Emissão.
"Servicer"	A **NEO SERVICOS ADMINISTRATIVOS E RECUPERACAO DE CRÉDITO LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, Conjunto 72, Vila Olímpia, CEP 04551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.409.378/0001-46.
"Titulares de CRI"	Os Titulares de CRI da 1ª Série, os Titulares de CRI da 2ª Série, os Titulares de CRI da 3ª Série, os Titulares de CRI da 4ª Série e os Titulares de CRI da 5ª Série, quando mencionados em conjunto.
"Titulares de CRI da 1ª Série"	Os investidores qualificados, assim definidos pelas normas aplicáveis da CVM, que vierem a subscrever ou adquirir os CRI da 1ª Série.
"Titulares de CRI da 2ª Série"	Os investidores qualificados, assim definidos pelas normas aplicáveis da CVM, que vierem a subscrever ou adquirir os CRI da 2ª Série.
"Titulares de CRI da 3ª Série"	Os investidores qualificados, assim definidos pelas normas aplicáveis da CVM, que vierem a subscrever ou adquirir os CRI da 3ª Série.
"Titulares de CRI da 4ª Série"	Os investidores qualificados, assim definidos pelas normas aplicáveis da CVM, que vierem a subscrever ou adquirir os CRI da 4ª Série.
"Titulares de CRI da 5ª Série"	Os investidores qualificados, assim definidos pelas normas aplicáveis da CVM, que vierem a subscrever ou adquirir os CRI da 5ª Série.
"Valor Inicial do Fundo de Despesas"	O valor do Fundo de Despesas será constituído com o montante equivalente a R$ 98.000,00 (noventa e oito mil reais), na Data da Primeira Integralização.
"Valor Inicial do Fundo de	O valor inicial do Fundo de Reserva será equivalente a R$

Reserva" ou "Valor Mínimo do Fundo de Reserva"	730.000,00 (setecentos e trinta mil reais).
"Valor Mínimo do Fundo de Despesas"	O valor do Fundo de Despesas deverá, sempre, a partir de sua constituição, ser equivalente a, no mínimo, R$ 49.000,00 (quarenta e nove mil reais), corrigidos pela variação do IPCA, desde a Data de Emissão.
"Valor Mínimo de Venda"	O valor mínimo para comercialização de cada Unidade Autônoma será de R$ 6.000,00 /m² (seis mil reais por metro quadrado), observado que no mínimo 30% (trinta por cento) do valor total de venda da respectiva Unidade Autônoma deverá ser recebido até a entrega das chaves.
"Valor Nominal Atualizado"	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização.
"Valor Nominal Unitário"	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1, alínea "(e)", deste Termo de Securitização.
"Valor Total da Emissão"	R$ 92.500.000,00 (noventa e dois milhões e quinhentos mil reais).

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

1.3. A Emissão dos CRI foi autorizada pela Emissora, nos termos do seu estatuto social e da legislação aplicável, de forma genérica, pela diretoria da Emissora, conforme a ata de reunião da diretoria da Emissora, realizada em 30 de setembro de 2022, registrada na JUCESP em 19 de outubro de 2022 sob n.º 622.578/22-4, por meio da qual foi autorizada, nos termos do artigo 16, parágrafo único do estatuto social da Emissora, a emissão de certificados de recebíveis do imobiliários da Emissora até o limite de R$ 100.000.000.000,00 (cem bilhões de reais), sendo que, até a presente data, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, inclusive já considerando os CRI objeto desta Emissão, não atingiu este limite.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, sem qualquer coobrigação, nos termos do Instrumento de Emissão, aos CRI da 258ª Emissão, em 5 (cinco) Séries, da Emissora, cujas características são descritas na Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

2.1.1. O valor integral da subscrição e integralização dos CRI, que será equivalente ao Preço de Integralização, ficará depositado e retido na Conta do Patrimônio Separado, e somente será liberado pela Emissora à Devedora, nos termos da Cláusula 4.8 e seguintes do Instrumento de

Emissão.

2.2. Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, de sua titularidade, com saldo devedor **R$ 92.500.000,00** (noventa e dois milhões e quinhentos mil reais), na Data de Emissão dos CRI da 1ª Série.

2.2.1. O presente Termo de Securitização e seus aditamentos serão **(i)** custodiados na Instituição Custodiante, nos termos dos Artigos 33 e 34 da Resolução CVM nº 60, nos termos da declaração contida no **Anexo IV** deste Termo de Securitização; e **(ii)** registrados na B3, conforme previsto no Artigo 26, § 1º da Lei nº 14.430.

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

2.4. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI: Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário, constituído pela Emissora em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, a CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado:

(a) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;

(b) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

(c) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão, incluindo mas sem se limitar a **(i)** emolumentos da B3 relativos tanto à CCI quanto aos CRI; **(ii)** remuneração da Emissora pela estruturação da Oferta; **(iii)** remuneração a ser paga à Instituição Custodiante**; (iv)** remuneração e eventuais reembolsos de despesas devidos ao Agente Fiduciário dos CRI; **(v)** despesas relativas a registro de ativos nos sistemas da B3, e atualização da classificação de risco dos CRI, se houver; e **(vi)** averbações em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso;

(d) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;

(e) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser excutidos por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e

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

2.5. A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora por meio da celebração do Instrumento de Emissão, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

2.6. As CCI representativas dos Créditos Imobiliários foram emitidas sob a forma escritural e a Escritura de Emissão de CCI encontra-se custodiada pela Instituição Custodiante, tendo sido a CCI devidamente registrada na B3, na forma prevista nos §§ 3º e 4º do Artigo 18 da Lei nº 10.931.

2.7. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o cálculo e envio de informação à Devedora previamente às suas datas de vencimento quanto ao valor das parcelas brutas decorrentes das Notas Comerciais, bem como o saldo devedor atualizado das Notas Comerciais, além do recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI na Conta do Patrimônio Separado, deles dando quitação.

2.8. Preço de Integralização: O pagamento do Preço de Integralização a ser realizado pela Securitizadora, dar-se-á com recursos oriundos da integralização dos CRI, de forma parcelada e será limitado ao Valor do Principal de cada uma das respectivas séries, sendo que, para todos os fins, o Valor do Principal será considerado como efetivamente desembolsado quando da realização do respectivo depósito aqui mencionado, observado o disposto abaixo.

2.8.1. O Preço de Integralização de cada uma das séries, correspondente às Notas Comerciais (observada a dedução dos valores correspondentes às Despesas Iniciais e ao Valor Inicial do Fundo de Reserva), será paga em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de verificação do cumprimento integral e cumulativo das Condições Precedentes – NC da respectiva série. Referidos recursos serão integralmente mantidos na Conta do Patrimônio Separado para a composição do Fundo de Obras.

2.8.2. Os recursos equivalentes a 50% (cinquenta por cento) do Fundo de Obras (advindos de cada Série), correspondentes às primeira integralização de cada série, serão liberados à Devedora, na Conta de Livre Movimentação, na respectiva Data de Pagamento do Preço de Integralização, e os recursos equivalentes a 47,5% (quarenta e sete inteiros e cinco décimos por cento) do Fundo de Obras serão liberados mensalmente, à Devedora na Conta de Livre Movimentação, de acordo com o avanço de obras do Empreendimento apurado no Relatório de Medição, na forma prevista no item 2.4.2 do Termo de Emissão das Notas Comercial.

2.8.3. O pagamento do Preço de Integralização de cada uma das séries ocorrerá por meio de

depósito dos recursos da integralização dos CRI da respectiva série, em até 2 (dois) Dias Úteis da data da verificação do cumprimento integral e cumulativo das Condições Precedentes – NP, mediante composição do Fundo de Obras na Conta do Patrimônio Separado.

2.8.3.1. Para fins de verificação de cumprimento das Condições Precedentes – NC de cada uma das séries, a Devedora deverá encaminhar à Securitizadora por correio eletrônico (e-mail), cópia digitalizada dos correspondentes comprovantes do cumprimento da totalidade das respectivas condições. O documento original (física ou eletrônica, conforme o caso) do respectivo comprovante deverá ser enviado à Securitizadora em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que estiver disponível.

2.8.3.2. Os recursos da tranche da 1ª Série, após o integral e cumulativo cumprimentos das respectivas Condições Precedentes – NC da 1ª Série, serão utilizados pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, para **(i)** pagamento das Despesas Iniciais; **(ii)** constituição do Fundo de Reserva, no Valor Inicial do Fundo de Reserva; e **(iii)** após os descontos listados nos itens "(i)" e "(ii)" composição do Fundo de Obras, cujo montante será liberado à Devedora exclusivamente de acordo com o disposto na Cláusula 2.4 do Termo de Emissão.

2.8.3.3. Fica desde já estabelecido que, até o atendimento das Condições Precedentes – NC de cada uma das séries (ou ainda, até que o cumprimento de tais Condições Precedentes – NC seja dispensado pelos Titulares de CRI da respectiva série), a Securitizadora não possui qualquer obrigação pecuniária perante a Devedora em relação aos valores correspondentes ao Valor do Principal que estejam mantidos em depósito na Conta do Patrimônio Separado, incluindo a obrigação de pagamento de qualquer remuneração ou correção monetária à Devedora sobre o Valor do Principal.

2.8.4. A Securitizadora deduzirá da tranche da 1ª Série os montantes abaixo descritos e os aplicará, por conta e ordem da Devedora, da seguinte forma e observada a seguinte ordem:

(i) Pagamento das Despesas Flat, diretamente pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora;

(ii) Constituição do Fundo de Reserva, por meio da retenção do Valor Inicial do Fundo de Reserva; e

(iii) Constituição do Fundo de Despesas, por meio da retenção do Valor Inicial do Fundo de Despesas.

2.8.5. Após o recebimento pela Devedora da totalidade dos recursos da Emissão de Notas Comerciais (observados os descontos acima mencionados), na Conta de Livre Movimentação de titularidade da Devedora, as obrigações de pagamento da Securitizadora serão consideradas cumpridas, representando plena e geral quitação pela Devedora à Securitizadora por tais obrigações, nos montantes ali previstos, sendo certo que os comprovantes de depósito e compensação serão considerados como recibos.

2.9. Garantias da Operação: Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, pela Devedora, pelos Avalistas e pelas Garantidoras, foram ou serão constituídas as seguintes garantias:

2.9.1. Aval: Os Avalistas assumiram, nos termos previstos no Instrumento de Emissão, como avalistas e principais pagadores, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, o pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, renunciando expressamente aos direitos e prerrogativas que lhe conferem os Artigos 333, parágrafo único, 364, 365, 366, 368, 821, 824, 827, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil e nos Artigos 130 e 794 do Código de Processo Civil. O Aval deve ser honrado, impreterivelmente, até o 2º (segundo) Dia Útil, após o inadimplemento das Obrigações Garantidas, mediante notificação enviada pela Securitizadora por e-mail aos Avalistas.

2.9.2. Cessão Fiduciária de Recebíveis: Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a Devedora e a Securitizadora formalizaram o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, por meio do qual a Devedora cedeu fiduciariamente a integralidade dos Recebíveis, em benefício da Securitizadora.

2.9.2.1. O Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e seus eventuais aditamentos deverão ser registrados perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de Rio Claro/SP, pela Devedora e às suas expensas, devendo ser realizado e comprovado nas condições e prazos previstos nos Documentos da Operação.

2.9.2.2. Os Recebíveis deverão ser direcionados exclusivamente para: ***(i)*** a Conta do Patrimônio Separado, conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; ou ***(ii)*** na Conta Vinculada, quando e se aberta pela Devedora, na forma do item 2.9.2.3 abaixo.

2.9.2.3. Ainda, tendo em vista a eventual necessidade de recebimento de parte dos Recebíveis, quais sejam aqueles decorrentes do repasse bancário, em conta corrente de titularidade da Devedora, a Devedora poderá abrir, quando e se necessário, conta corrente específica, de sua titularidade e vinculada à presente Operação, com a finalidade exclusiva de recebimento dos Recebíveis, e cuja única movimentação permitida será a transferência da totalidade de recursos para a Conta do Patrimônio Separado, com até 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência à Data de Apuração ("Conta Vinculada").

2.9.2.4. Se e quando houver necessidade de abertura da Conta Vinculada, a Devedora deverá comunicar à Securitizadora acerca da intenção e abertura da mesma, sendo que a Securitizadora apresentará à Devedora, em até 15 (quinze) dias corridos, até 3 (três) orçamentos de instituições financeiras para abertura e manutenção da Conta Vinculada, independentemente de deliberação pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores, devendo a Devedora selecionar uma destas.

2.9.2.5. Quando da abertura da Conta Vinculada, o presente instrumento e os demais Documentos da Operação, conforme necessário, deverão ser aditados para prever a Conta Vinculada e seus recursos como parte integrante da presente garantia de Cessão Fiduciária. Os custos dos aditamentos, bem como de abertura, manutenção e encerramento da Conta Vinculada serão arcados pelo Patrimônio Separado dos CRI.

2.9.2.6. Caso quaisquer recursos relativos aos Recebíveis sejam erroneamente transferidos ou depositados em conta diversa da Conta do Patrimônio Separado ou da Conta Vinculada, conforme o caso, por qualquer motivo, a Devedora ficará como fiel depositária destes recursos, obrigando-se a transferi-los para a Conta do Patrimônio Separado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomarem conhecimento do recebimento, sob pena de configurar um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos do Instrumento de Emissão.

2.9.3. Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora: Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, as Garantidoras e a Securitizadora formalizaram o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, por meio do qual as Garantidoras alienaram fiduciariamente as Quotas representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Devedora, em benefício da Securitizadora.

2.9.3.1. O Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e seus eventuais aditamentos deverão ser registrados perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de Rio Claro/SP, pela Devedora e às suas expensas, devendo ser realizado e comprovado nas condições e prazos previstos nos Documentos da Operação. As Garantidoras se obrigaram, ainda, a celebrar instrumento de alteração do Contrato Social da Devedora, para refletir a Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora, inclusive em razão da emissão de novas quotas, e a arquivar tal instrumento na JUCESP, às suas expensas, devendo ser realizado e comprovado nas condições e prazos previstos nos Documentos da Operação.

2.9.4. Alienação Fiduciária de Imóvel: Adicionalmente e sem prejuízo das demais Garantias, em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a Devedora outorga a Alienação Fiduciária de Imóvel, em favor da Securitizadora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

2.9.4.1. O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e eventuais aditamentos deverão ser objeto de prenotação para registro perante o Ofício de Registro de Imóveis de Americana/SP, , pela Devedora e às suas expensas, devendo ser realizado e comprovado nas condições e prazos previstos nos Documentos da Operação.

2.9.4.2. O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e eventuais aditamentos deverão ser registrados perante o Ofício de Registro de Imóveis de Americana/SP, pela Devedora e às suas expensas, devendo ser realizado e comprovado nas condições e prazos previstos nos Documentos da Operação.

2.9.4.3. O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e seus eventuais aditamentos deverão ser registrados, ainda, perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de Americana/SP, pela Devedora e às suas expensas, devendo ser realizado e comprovado nas condições e prazos previstos nos Documentos da Operação.

2.9.5. Fundo de Reserva: A Emissora constituirá o Fundo de Reserva, por conta e ordem da Devedora, com os recursos decorrentes do Preço de Integralização, mediante retenção do Valor

Inicial do Fundo de Reserva. Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados pela Securitizadora para cobrir eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias por parte da Devedora assumidas nos Documentos da Operação durante o prazo da Operação.

2.9.6. Fundo de Despesas: A Emissora constituirá o Fundo de Despesas, por conta e ordem da Devedora, com os recursos decorrentes do Preço de Integralização, mediante retenção do Valor Inicial do Fundo de Despesas. Os recursos do Fundo de Despesas serão utilizados pela Securitizadora para fazer frente às Despesas da Operação, devendo ser observado sempre o Valor Mínimo do Fundo de Despesas.

2.9.7. Fundo de Obras: A Emissora constituirá o Fundo de Obras, por conta e ordem da Devedora, com os recursos decorrentes do Preço de Integralização, mediante retenção dos valores de cada uma das integralizações, os quais serão utilizados e liberados na forma prevista no Instrumento de Emissão, para fazer frente ao custeio das obras do Empreendimento.

2.9.8. Endosso do Seguro: A Devedora deverá contratar, manter vigente até o total adimplemento das Obrigações Garantidas e endossar, em favor da Securitizadora, o Seguro, conforme previsto no Instrumento de Emissão.

2.10. Razões de Garantia: Ainda, a todo tempo, desde a Data de Emissão das Notas Comerciais até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, a Devedora deverá cumprir com as Razões de Garantia, conforme exposto abaixo.

2.10.1. Razão de Garantia I. A Razão de Garantia I deverá corresponder, sempre e a todo o momento, a partir da emissão das Notas Comerciais a, no mínimo, **120%** (cento e vinte por cento) e será calculada da forma prevista nesta Cláusula. A seguinte fórmula será utilizada para a verificação do cumprimento da Razão de Garantia I:

$$\boldsymbol{RG\ I = \frac{Recebíveis\ Elegíveis\ + 0{,}70\ do\ VGV\ do\ Estoque}{SD} \geq 120\%}$$

Onde:

RG I = Razão de Garantia I;

Recebíveis Elegíveis = Recebíveis Elegíveis considerarão apenas **(i)** as parcelas com prazo de vencimento dentro do prazo de amortização dos CRI descontados à taxa de juros da Operação; e **(ii)** parcelas de Contratos de Compra e Venda que não possuam 3 (três) ou mais parcelas em atraso independente se consecutivas ou alternadas, ou que tenham 1 (uma) única parcela atrasada há mais de 90 (noventa) dias;

VGV do Estoque = Quando considerados em conjunto, o valor correspondente às Unidades autônomas que, na respectiva Data de Verificação, estejam em estoque, ou seja, ainda não

tenham sido comercializadas ou, embora comercializadas, tenham sido objeto de distrato, que será obtido pela multiplicação da área privativa das mencionadas unidades em estoque pelo valor médio de venda do metro quadrado das Unidades Autônomas, conforme apurado pelo Servicer, com base nos últimos 10 (dez) Contratos de Promessa de Venda e Compra formalizados à época de elaboração do Relatório de Monitoramento, líquido do valor a ser destinado para a taxa de corretagem (considerando o seu valor máximo de 6% do valor de comercialização) e ao pagamento de impostos (considerando a alíquota de 4%).

SD = Saldo do Valor Nominal Atualizado das Notas Comerciais no último dia do mês antecedente à data de cálculo, deduzido os valores retidos na Conta do Patrimônio Separado – Informação a ser prestada pela Securitizadora até o 2º (segundo) Dia Útil do mês subsequente.

2.10.2. Razão de Garantia II. A Razão de Garantia II deverá corresponder, sempre e a todo o momento, a partir da emissão das Notas Comerciais a, no mínimo, a determinado percentual e será calculada da forma prevista nesta Cláusula. A seguinte fórmula será utilizada para a verificação do cumprimento da Razão de Garantia II:

$$\boldsymbol{RG\ II = \frac{Saldo\ a\ Integralizar\ + Valor\ Retido + Caixa}{Obras\ a\ Incorrer} \geq Percentual}$$

Onde:

RG II = Razão de Garantia II;

Saldo a Integralizar = Saldo a integralizar das Notas Comerciais no último dia do mês antecedente à data de cálculo – Informação a ser prestada pela Securitizadora até o 2º (segundo) Dia Útil do mês subsequente;

Valor Retido = Valor disponível na Conta do Patrimônio Separado (Fundo de Obras e Fundo de Reserva) no último dia do mês antecedente à data de cálculo – Informação a ser prestada pela Securitizadora até o 2º (segundo) Dia Útil do mês subsequente;

Caixa = Valor disponível na Conta de Livre Movimentação no último dia do mês antecedente à data de cálculo – Informação a ser prestada pela Devedora até o 2º (segundo) Dia Útil do mês subsequente;

Obras a Incorrer = Saldo financeiro de obra a incorrer do Empreendimento, a ser aferido pelo Monitor de Obras – Informação a ser prestada pelo Monitor de Obras até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente; e

Percentual = **90%** (noventa por cento) até que as obras atinjam, no mínimo 5% (cinco por cento) de evolução, e, após as obras atingirem, **95%** (noventa e cinco por cento), conforme verificado pelo último Relatório de Medição apresentado.

2.10.3. Verificação e Monitoramento das Razões de Garantia. A verificação do cumprimento das Razões de Garantia de cada uma das séries das Notas Comerciais será realizada pela

Securitizadora sempre até o 10º (décimo) Dia Útil de cada mês ("Data de Apuração").

2.10.3.1. As informações de "Recebíveis Elegíveis" e "VGV do Estoque" serão fornecidas pelo Servicer, enquanto a informação de "Caixa" será fornecida pela Emitente e de "Obras a Incorrer" será fornecida pelo Monitor de Obras, observadas as datas previstas acima, sem prejuízo de eventuais verificações esporádicas que a Securitizadora deseje realizar, ainda que em datas diferentes da Data de Apuração.

2.10.3.2. Para fins de verificação das Razões de Garantia, bem como do controle e monitoramento dos Recebíveis pela Securitizadora, a Devedora se obriga a prestar todas as informações necessárias para que o Servicer possa validar e apurar a soma do saldo devedor atualizado dos Recebíveis, o valor de vendas das Unidades do Empreendimento e acompanhar o seu recebimento na Conta do Patrimônio Separado.

2.10.4. Descumprimento das Razões de Garantia. Se, a qualquer tempo, for constatado o descumprimento de qualquer das Razões de Garantia de quaisquer das Notas Comerciais, observada a ressalva quanto à Razão de Garantia II prevista na Cláusula 2.10.3 acima, a Securitizadora, cumulativamente, deverá notificar a Devedora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, para informa-la a respeito do referido descumprimento, bem como poderá:

(i) interromper a liberação de qualquer tranche, independentemente da Série de Nota Comercial que tenha sua Razão de Garantia desenquadrada;

(ii) utilizar quaisquer recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado ou devido à Devedora para, em nome desta, amortizar extraordinariamente os CRI até que a respectiva Razão de Garantia seja reestabelecida; e/ou

(iii) caso tais recursos mencionados no item "(i)" acima não somem o montante suficiente para reenquadrar a Razão de Garantia I, notificar a Devedora e/ou os Avalistas para que efetuem a amortização extraordinária das respectivas Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão, com a finalidade de reenquadrar a Razão de Garantia I, o que deverá ser concluído em até 2 (dois) Dias Úteis contados da referida notificação, conforme a Cláusula 2.10.5 abaixo.

2.10.4.1. O desenquadramento da Razão de Garantia I e/ou Razão de Garantia II, por 2 (duas) Datas de Apuração consecutivas, poderá implicar em um Evento de Vencimento Antecipado.

2.10.5. Aportes. Caso, por qualquer motivo, e a qualquer tempo até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, a Razão de Garantia I de qualquer das Notas Comerciais deixe de observar o limite mínimo definido na Cláusula 5.2 acima, a Emitente e/ou os Avalistas deverão aportar recursos próprios na Conta do Patrimônio Separado para o restabelecimento do referido limite, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da notificação da Securitizadora neste sentido.

2.10.5.1. Caso o aporte descrito na Cláusula 5.6 não ocorra nos 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida comunicação, a Emitente e/ou os Avalistas se obrigam a pagar à Securitizadora uma multa não compensatória no valor equivalente 2,5% a.a. (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento ao ano) sobre o valor do aporte necessário para o restabelecimento do referido limite.

CLÁUSULA TERCEIRA – IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

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

(a) Emissão: 258ª;

(b) Séries: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª;

(c) Quantidade de CRI: 92.500 (noventa e dois mil e quinhentos), sendo: **(i)** 22.300 (vinte e dois mil e trezentos) da 1ª Série; **(ii)** 22.200 (vinte e dois mil e duzentos) da 2ª Série; **(iii)** 22.500 (vinte e dois mil e quinhentos) da 3ª Série, **(iv)** 17.300 (dezessete mil e trezentos) da 4ª Série; e **(v)** 8.200 (oito mil e duzentos) da 5ª Série;

(d) Valor Global: R$ 92.500.000,00 (noventa e dois milhões e quinhentos mil reais), sendo: **(a)** R$ 22.300.000,00 (vinte e dois milhões e trezentos mil reais) da 1ª Série, na Data de Emissão dos CRI da 1ª Série; **(b)** R$ 22.200.000,00 (vinte e dois milhões e duzentos mil reais) da 2ª Série, na Data de Emissão dos CRI da 2ª Série; **(c)** R$ 22.500.000,00 (vinte e dois milhões e quinhentos mil reais) da 3ª Série, na Data de Emissão dos CRI da 3ª Série; **(d)** R$ 17.300.000,00 (dezessete milhões e trezentos mil reais) da 4ª Série, na Data de Emissão dos CRI da 4ª Série; e **(e)** R$ 8.200.000,00 (oito milhões e duzentos mil reais) da 5ª Série, na Data de Emissão dos CRI da 5ª Série;

(e) Valor Nominal Unitário: R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão de cada série dos CRI;

(f) Atualização Monetária: IPCA/IBGE;

(g) Juros Remuneratórios: 9,00% a.a. (nove inteiros por cento ao ano), com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos durante o período de vigência dos CRI;

(h) Encargos Moratórios: **(i)** Juros Remuneratórios incidentes sobre o valor total inadimplido atualizado pela Atualização Monetária apurado na data de pagamento; **(ii)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, cobrados de forma *pro rata die*, sobre a importância inadimplida, atualizada pela Atualização Monetária apurado na data de pagamento, sem prejuízo da incidência da Remuneração, nos termos da alínea "(i)" acima; e **(iii)** multa de mora 2% (dois por cento) sobre o valor total inadimplido, atualizado pela Atualização Monetária apurado na data de pagamento, acrescida das parcelas referidas nas alíneas "(i)" e "(ii)" acima;

(i) Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização: De acordo com a tabela da respectiva série constante do **Anexo II** do Termo de Securitização;

(j) Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada: De acordo com a tabela da respectiva série constante do **Anexo II** do Termo de Securitização;

(k) Periodicidade e Forma de Pagamento da Remuneração: De acordo com a tabela da respectiva série constante do **Anexo II** do Termo de Securitização;

(l) Data do Primeiro Pagamento da Remuneração: De acordo com a tabela da respectiva série constante do **Anexo II** do Termo de Securitização;

(m) Prazo e Data de Vencimento: 1.472 (um mil quatrocentos e setenta e dois) dias corridos, com vencimento em 15 de dezembro de 2027, para todas as séries dos CRI;

(n) Data de Emissão dos CRI: 04 de dezembro de 2023, para todas as Séries;

(o) Local de Emissão: São Paulo – SP;

(p) Garantias: **(i)** Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora; **(ii)** Alienação Fiduciária de Imóvel; **(iii)** Cessão Fiduciária de Recebíveis; **(iv)** Aval; **(iv)** Endosso do Seguro; **(v)** Fundo de Despesas; **(vi)** Fundo de Reserva; e **(vii)** Fundo de Obras.

(q) Regime Fiduciário: Sim;

(r) Coobrigação, Subordinação, Preferência ou Garantia Flutuante: Não há qualquer subordinação ou preferência entre as Séries, bem como qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Securitizadora;

(s) Tipo de Lastro: Concentrado;

(t) Descrição do Lastro: Notas Comerciais da 1ª Emissão da Devedora;

(u) Identificação dos devedores e coobrigados: **CPR1 AMERICANA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Rio Claro, Estado de São Paulo, na Estrada Rio Claro – Piracicaba, RCL 473, s/n, Box 21, Zona Central, CEP 13500-970, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 44.206.107/0001-66;

(v) Destinação dos recursos: realização das obras de edificação do Empreendimento;

(w) Título Padronizado: Não;

(x) Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;

(y) Forma: Escritural;

(z) Revolvência: Não; e

(aa) Classificação ANBIMA*:* Para fins das regras e procedimentos para a classificação CRI divulgado pela ANBIMA, os CRI são classificados como residencial/concentrado /apartamentos ou casas/CCBs ou valores mobiliários representativos de dívida. Essa classificação foi realizada no momento inicial da Oferta Restrita, estando as características deste papel sujeitos a alterações.

3.2. Depósito dos CRI: Os CRI serão depositados para: **(i)** distribuição pública no mercado primário, sendo a distribuição liquidada financeiramente, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos; e **(ii)** negociação no mercado secundário, observado o disposto neste Termo, por meio do CETIP21, sendo que, ambos sistemas são administrados e operacionalizados pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

3.3. Oferta: A Oferta será realizada em conformidade com a Resolução CVM nº 160, sob regime de melhores esforços, a ser coordenada pelo Coordenador Líder, e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e está sujeita ao rito de registro automático de distribuição na CVM, destinada exclusivamente a investidores qualificados, nos termos da Resolução CVM nº 160.

2.3.1. A Oferta é destinada apenas a investidores qualificados, conforme definidos no Artigo 12 da Resolução CVM nº 30 ("Investidores Qualificados").

2.3.2. Os CRI serão distribuídos pelo Coordenador Líder, que poderá, a seu exclusivo critério, convidar Participantes Especiais, para participar da Oferta, exclusivamente no que se refere à distribuição dos CRI, devendo, para tanto, celebrar com tais instituições financeiras um termo de adesão às regras de distribuição previstas neste Termo de Securitização.

2.3.3. O Coordenador Líder e a Securitizadora iniciarão a Oferta após a divulgação do Anúncio de Início e seu resultado será divulgado no Anúncio de Encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160, quando verificado o encerramento do prazo máximo de colocação ou a distribuição da totalidade dos CRI. O prazo máximo de colocação dos CRI será de até 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início de distribuição da Oferta, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160.

2.3.4. Ao integralizar ou adquirir em mercado primário ou secundário os CRI, o Titular de CRI concede automática e antecipadamente a sua anuência expressa à B3, à Emissora e/ou ao Agente de Liquidação para disponibilizar a relação de Titulares dos CRI ao Coordenador Líder

2.3.5. Os CRI serão subscritos por meio da assinatura dos Boletins de Subscrição e serão integralizados no ato de subscrição, pelos Investidores Qualificados, de acordo com os termos dos referidos Boletins de Subscrição, devendo os Investidores Qualificados, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no Boletim de Subscrição, atestando que: I – estão cientes que a CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições; II – estão cientes que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas no Artigo 86, III da Resolução CVM nº 160; e III – são Investidores Qualificados, nos termos do Artigo 12 da Resolução CVM nº 30.

3.4. Distribuição Pública: Os CRI são objeto de distribuição pública, sob o rito automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, destinada exclusivamente a Investidores Qualificados e

Investidores Profissionais, nos termos estabelecidos nesta Cláusula. A Oferta foi realizada por meio da intermediação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação para o Valor Total da Emissão.

3.4.1 Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta de forma a assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; e (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos seus clientes, nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160.

3.4.2. O plano de distribuição pública dos CRI seguirá o procedimento descrito na Resolução CVM 160 e neste Termo de Securitização ("Plano de Distribuição"), conforme o seguinte:

a) Os CRI serão distribuídos aos investidores que possam ser enquadrados nas hipóteses previstas no artigo 12 da Resolução CVM 30 e que, conforme aplicável, atestem por escrito sua condição de Investidor Qualificado mediante termo próprio, de acordo com o Anexo B da Resolução CVM 30. Os CRI da 1ª Série não poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários ao público investidor em geral;

b) Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta de forma a assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; e (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos seus clientes, nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160;

c) O plano de distribuição pública dos CRI seguirá o procedimento descrito na Resolução CVM 160;

d) Após o registro da Oferta perante a CVM o Anúncio de Início, o Prospecto e a Lâmina serão divulgados em observância ao disposto no artigo 13 da Resolução CVM 160, momento em que a Oferta estará a mercado;

e) Após a divulgação do Anúncio de Início, o Prospecto e a Lâmina, poderão ser realizadas apresentações a potenciais Investidores da Oferta (*roadshow* e/ou *one-on-ones*) sobre os CRI e a Oferta;

f) Os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais investidores eventualmente utilizados no âmbito da Oferta são elaborados em conformidade com o previsto no Prospecto e nos demais Documentos da Operação, observada, ainda, a regulamentação aplicável da CVM, e deverão ser encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização;

g) A divulgação do Anúncio de Início será realizada antes da abertura ou após o encerramento do pregão, por meio da página da rede mundial de computadores: (a) da Securitizadora; (b) da CVM; e (b) da B3;

h) Desde que todas as condições precedentes previstas neste Termo de Securitização tenham sido satisfeitas, a exclusivo critério do Coordenador Líder , ou tenham sido expressamente renunciadas pelo Coordenador Líder, e observados os demais termos e condições deste Termo de Securitização, o período de distribuição somente terá início após, nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160: (i) obtenção do registro da Oferta na CVM; (ii) divulgação do Anúncio de

Início da Oferta; e (iii) divulgação do Prospecto;

i) O Anúncio de Início da Oferta e o Prospecto da Oferta serão divulgados em até 2 (dois) dias úteis após o deferimento do registro, aos quais será dada ampla publicidade observado o disposto nos artigos 13 e 59 da Resolução CVM 160;

j) São consideradas como pessoas vinculadas os investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160, do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 25 de maio de 2021 e da Resolução CVM nº 173, de 29 de novembro de 2022 controladores, diretos ou indiretos e/ou administradores dos Cedentes, da Devedora, da Securitizadora e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores do Coordenador Líder e das instituições subcontratadas da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder e das instituições subcontratadas da Oferta ou da Securitizadora diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder e às instituições subcontratadas da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, 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, pelo Coordenador Líder e pelas instituições subcontratadas da Oferta ou da Securitizadora; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Coordenador Líder, às instituições subcontratadas da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (v) acima; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam pessoas vinculadas ("Pessoas Vinculadas");

k) Não será admitida a distribuição parcial dos CRI, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160; e

l) o Coordenador Líder não concederá qualquer tipo de desconto aos investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta, sendo admitido ágio ou deságio na integralização, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI de uma respectiva série em cada Data de Integralização.

3.4.3. Uma vez realizada a Colocação Mínima, ficará ao exclusivo critério do Coordenador Líder, a colocação dos CRI remanescentes ou o encerramento da Oferta, conforme demanda de mercado. Nos termos dos Art. 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial dos CRI será permitida, sendo que a manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização, no mínimo, do Montante Mínimo ("Distribuição Parcial"). Em caso de colocação de montante superior ao Montante Mínimo porém inferior ao Valor da Oferta, o eventual saldo dos CRI não colocado será cancelado pela Emissora, sendo também canceladas pela Devedora as Notas Comerciais correspondentes.

3.5. Anteriormente ao início da Oferta dos CRI da 2ª Série, dos CRI da 3ª Série, dos CRI da 4ª Série e dos CRI da 5ª Série, respectivamente, o Coordenador Líder poderá, considerando as condições de mercado vigentes, propor alterações às condições originais dos CRI da respectiva Série, e, por

conseguinte, das séries das Notas Comerciais à eles vinculadas, inclusive em relação à Remuneração, Data de Pagamento ou Vencimento ("Market Flex").

3.5.1. Nessa hipótese, qualquer alteração dependerá de aprovação da Devedora e dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia especial, sendo certo que o Termo de Emissão, o presente Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação, conforme aplicável, deverão ser aditados.

3.5.2. Caso a alteração seja exclusivamente para fins de redução ou aumento (até o limite de 13,50% a.a. (treze inteiros e cinquenta centésimos por cento ao ano) para os juros remuneratórios) da Remuneração, referida alteração não dependerá de aprovação prévia em sede de assembleia especial de titulares de CRI, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, incorporar referidos ajustes nos Documentos da Operação, conforme aplicável, por meio dos competentes e respectivos aditamentos.

3.5.3. Da mesma forma, em caso haja a distribuição parcial dos CRI de qualquer Série (observado o montante mínimo previsto no Termo de Securitização), os CRI da respectiva Série que não forem integralizadas serão canceladas. Neste caso, o presente Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação, poderão ser aditados, sem necessidade de prévia deliberação da assembleia especial de titulares de CRI para: (i) cancelamento dos CRI correspondentes; e/ou (ii) alteração da quantidade de CRI das demais Séries para que os CRI não integralizados de determinada Série sejam incorporados nas Séries subsequentes.

3.6. Em razão da possibilidade de distribuição parcial de CRI, os Investidores Qualificados poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (i) da totalidade dos CRI objeto da Oferta; ou (ii) de uma quantidade mínima de CRI, equivalente à totalidade dos CRI por ele subscritos nos termos do respectivo Boletim de Subscrição, que não poderá ser inferior à Colocação Mínima.

CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI

4.1. Subscrição dos CRI: Os CRI serão subscritos por meio da assinatura de Boletim de Subscrição pelo Investidor Qualificados.

4.2. Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição. O Preço de Integralização será o Valor Nominal Unitário dos CRI na primeira Data de Integralização dos CRI, e, após a primeira Data de Integralização dos CRI, o montante correspondente ao Valor Nominal Atualizado dos CRI, acrescido da respectiva Remuneração *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI, ou desde a última Data de Pagamento dos CRI até a data da efetiva integralização. O Preço de Integralização poderá ser acrescido de eventual ágio ou deduzido de deságio, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI em cada Data de Integralização dos CRI. A integralização dos CRI será realizada via B3.

4.3. Titularidade dos CRI: A titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato em nome de cada titular e emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, serão admitidos extratos emitidos pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3 quando

os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

CLÁUSULA QUINTA – CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR E REMUNERAÇÃO DOS CRI

5.1. Forma de Pagamento dos CRI: Ressalvadas as hipóteses de amortização extraordinária parcial e resgate antecipado total dos CRI, o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será pago na forma do **Anexo II** do presente instrumento. Cada CRI fará jus a uma remuneração, que contemplará Atualização Monetária e Remuneração, conforme indicado na Cláusula 3.1, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI, a serem calculados da seguinte forma.

Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, será atualizado monetariamente, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI até a Data de Vencimento, pela variação positiva acumulada do IPCA, aplicada mensalmente em toda data de Atualização, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, automaticamente, conforme fórmula abaixo:

$$\boldsymbol{VNA = VNe\ x\ C}$$

Onde:

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

VNe = Valor Nominal Unitário, na data da primeira integralização, ou saldo do Valor Nominal Unitário após incorporação dos juros, atualização monetária ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator resultante da variação positiva acumulada do IPCA calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, aplicado anualmente (em cada Data de Atualização, conforme definida abaixo), da seguinte forma:

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

Onde:

n = Quantidade de números índices IPCA considerados desde a última Data de Atualização até a data de efetiva atualização monetária;

NIk = Valor do número-índice do IPCA referente ao segundo mês anterior ao mês da Data de Pagamento, divulgado no mês anterior ao mês da Data de Pagamento;

NIk-1 = Valor do número-índice do IPCA referente ao mês imediatamente anterior à NIk;

dup = Número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI ou da última Data de Pagamento, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "dup" um número inteiro;

dut = Número de Dias Úteis entre a última Data de Pagamento, inclusive, e a próxima Data de Pagamento, exclusive, sendo "dut" um número inteiro. Na primeira Data de Pagamento após a 1ª (primeira) integralização, "dut" será igual a 22 (vinte e dois).

A aplicação do IPCA observará o disposto abaixo:

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

(ii) *Considera-se como "Data de Atualização" todo dia 15 (quinze) de cada mês, e caso a referida data não seja Dia útil, o primeiro Dia Útil subsequente;*

(iii) *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;*

(iv) *Caso na Data de Pagamento o índice do IPCA ainda não tenha sido publicado ou não esteja disponível por algum motivo, deverá ser utilizada a última variação mensal calculada;*

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

(vi) *Na falta de um novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao IPCA, nos termos acima previstos, a Securitizadora deverá em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento da inexistência de um novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao IPCA, convocar Assembleia Especial de Investidores (para uma ou mais séries), do novo parâmetro para cálculo da Atualização Monetária. Tal assembleia deverá ser realizada dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da publicação do edital de convocação ou, caso não se verifique quórum para realização da Assembleia Especial de Investidores em primeira convocação, no prazo de 8 (oito) dias contados da nova publicação do edital de convocação;*

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

(viii) *Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de cálculo da Atualização Monetária ou caso a Assembleia Especial de Investidores não seja realizada no prazo indicado no Termo de Securitização, a Devedora deverá realizar a liquidação antecipada dos CRI, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data:* ***(a)*** *de encerramento da respectiva Assembleia Especial de Investidores ou em prazo superior que venha a ser definido em*

comum acordo em referida assembleia; ou ***(b)*** *em que tal assembleia deveria ter ocorrido; e*

(ix) *Caso o IPCA ou seu substituto venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Investidores, a referida assembleia não será mais realizada, e o IPCA, a partir da sua validade, voltará a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária, permanecendo o último IPCA conhecido anteriormente a ser utilizada até data da divulgação da referida IPCA.*

Remuneração: A Remuneração dos CRI será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$\boldsymbol{J = VNA\ x\ (Fator\ de\ Juros - 1)}$$

Onde:

J = Valor unitário dos juros acumulados na data do cálculo. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNA = Conforme acima definido;

Fator de Juros = Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme abaixo:

$$\boldsymbol{Fator\ de\ Juros = \left(\frac{i}{100} + 1\right)^{\frac{dup}{252}}}$$

Onde:

i = 9,0000 ao ano;
dup = Conforme acima definido.

Amortização Programada. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do resgate antecipado, ou ainda da amortização extraordinária, nos termos deste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado, ou seu saldo, conforme o caso, será amortizado nas Datas de Pagamento dos CRI, conforme descrito no **Anexo II** deste Termo de Securitização e calculado conforme a fórmula abaixo:

$$\boldsymbol{AMi = VNA \times TAi}$$

Onde:

AMi = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNA = Conforme acima definido;

TAi = Taxa de Amortização i-ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de

*acordo com o **Anexo II** deste Termo de Securitização.*

5.2. Prorrogação de Prazo: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

5.3. Datas de Pagamento: As datas de pagamento de Remuneração e da amortização dos CRI encontram-se descritas no **Anexo II** deste Termo de Securitização.

5.4. Intervalo entre o Recebimento e o Pagamento: Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de pelo menos 1 (um) Dia Útil entre o recebimento dos recursos necessários para realizar os pagamentos referentes aos CRI, advindos dos Créditos Imobiliários e a realização pela Emissora dos pagamentos referentes aos CRI, com exceção da Data de Vencimento dos CRI que não poderá ser prorrogada.

CLÁUSULA SEXTA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA COMPULSÓRIA OU FACULTATIVA, RESGATE TOTAL ANTECIPADO E DESTINAÇÃO DE RECURSOS

6.1. Antecipação dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais e representados pela CCI (independentemente da série e sempre em igual proporção), poderão ser antecipados por qualquer motivo previsto no Instrumento de Emissão. Nestes casos, a Emissora utilizará os recursos decorrentes desses eventos para a amortização extraordinária parcial e proporcional, mas limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Atualizado dos CRI, na próxima Data de Pagamento, ou, conforme o caso, caso haja o vencimento antecipado das Notas Comerciais ou a antecipação total dos Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais, para o resgate antecipado total dos CRI, em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de recebimento dos referidos recursos na Conta do Patrimônio Separado.

6.2. Valor do Saldo Devedor em Decorrência da Antecipação dos Créditos Imobiliários: A amortização extraordinária parcial e/ou o resgate antecipado total dos CRI, conforme previsto na Cláusula 6.1 deste Termo de Securitização, serão realizados pelo percentual do Valor Nominal Atualizado dos CRI, limitado a 98% (noventa e oito por cento), no caso de amortização extraordinária parcial, e pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, no caso de resgate antecipado total, acrescidos de Remuneração, na data do evento, de forma *pro rata die*, conforme disposto na Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização. Adicionalmente, os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude de um Evento de Vencimento Antecipado, do cumprimento das obrigações pecuniárias previstas no Instrumento de Emissão, ou da amortização extraordinária das Notas Comerciais, deverão ser creditados na Conta do Patrimônio Separado e aplicados única e exclusivamente ao pagamento dos CRI.

6.2.1. O pagamento da amortização extraordinária ou do resgate antecipado total deverá ser realizado na data indicada na comunicação da amortização extraordinária ou do resgate antecipado, que deverá ser informada à B3, e ao Agente Fiduciário com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis e será feito observados os procedimentos da B3, para os CRI custodiados eletronicamente na B3.

6.3. Amortização Extraordinária Compulsória: As Notas Comerciais, e respectivamente os CRI, serão amortizadas de forma extraordinária e compulsória, a qualquer momento a partir da primeira Data de

Integralização, nas hipóteses previstas na Ordem de Prioridade de Pagamentos e de acordo com o disposto nesta Cláusula 6.3 e seguintes ("Amortização Extraordinária Compulsória").

6.3.1. Considerando que as Notas Comerciais não serão custodiadas eletronicamente junto à B3, o pagamento de Amortização Extraordinária Compulsória de Notas Comerciais deverá ser feito diretamente na Conta do Patrimônio Separado.

6.3.2. Os recursos recebidos como produto de Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais devem ser utilizados pela Securitizadora para promover a amortização extraordinária dos CRI, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

6.3.3. Em qualquer hipótese, a amortização deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário.

6.3.4. Sem prejuízo do acima disposto, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos, os recursos retidos no Fundo de Amortização serão utilizados pela Securitizadora para a Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais após a conclusão das obras do Empreendimento.

6.4. Amortização Extraordinária Facultativa e Resgate Antecipado Facultativo: As Notas Comerciais, e consequentemente os CRI, poderão ser amortizadas extraordinariamente ou resgatadas antecipadamente pela Devedora, exclusivamente após a conclusão das obras do Empreendimento, conforme atestado pelo Relatório de Medição, de acordo com o disposto nesta Cláusula 6.4 e seguintes.

6.4.1. As Notas Comerciais resgatadas antecipadamente serão obrigatoriamente canceladas pela Devedora.

6.4.2. Considerando que as Notas Comerciais não serão custodiadas eletronicamente junto à B3, o pagamento do resgate de Notas Comerciais deverá ser feito diretamente na Conta do Patrimônio Separado.

6.4.3. Os recursos recebidos como produto de amortização ou resgate das Notas Comerciais devem ser utilizados pela Securitizadora para promover a amortização ou resgate dos CRI, conforme aplicável, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

6.4.4. A Devedora terá a opção de realizar a Amortização Extraordinária Facultativa ou o Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais a qualquer tempo, a partir da primeira Data de Integralização, sendo certo que o(a) referido(a) Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo será realizado(a) de acordo com as condições abaixo estabelecidas:

(i) A Devedora solicitará a Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo por meio de notificação à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias em relação à data do(a) efetivo(a) Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo;

(ii) A data de Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo

deverá, obrigatoriamente, ser uma Data de Pagamento;

(iii) Será devido o Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa ou Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo (conforme definidos abaixo);

(iv) A comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo deverá informar:

(a) A Data de Pagamento pretendida para a Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo;

(b) O valor da Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo, com a aplicação do Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa ou Prêmio de Pagamento Antecipado; e

(c) Quaisquer outras informações necessárias, a critério da Devedora, à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo.

6.4.5. Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo, o valor devido pela Devedora será acrescido de um prêmio equivalente a **4,00%** (quatro por cento) sobre o saldo devedor atualizado das Notas Comerciais ("Amortização Extraordinária Facultativa" e "Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo", respectivamente).

6.4.6. O valor da Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo e todos os pagamentos relacionados às Notas Comerciais com vencimento em data anterior à data da Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo serão devidos e deverão ser realizados pontualmente pela Devedora na forma prevista no Instrumento de Emissão.

6.5. Destinação dos Recursos dos Créditos Imobiliários: Os recursos líquidos obtidos por meio da emissão das Notas Comerciais, excluídos aqueles referentes às Despesas Flat, serão integralmente destinados, por ela ou por suas controladas, devendo a Devedora transferir os recursos obtidos por meio da presente emissão para as sociedades investidas e tomar todas as providências para que elas os utilizem no Imóvel / Empreendimento, especificados no **Anexo VII** ao presente instrumento, para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas para construção do Empreendimento no Imóvel ("Destinação Futura" ou "Destinação de Recursos"), conforme descritos na **Tabela 1** do **Anexo VII** do presente instrumento.

6.5.1. O **Anexo VII** do presente instrumento descreve a destinação futura dos referidos recursos, ou seja, despesas a incorrer, incluindo o cronograma de sua aplicação nas obras do Imóvel.

6.5.2. A Devedora se compromete, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio do presente Termo de Emissão, exclusivamente conforme Cláusula Segunda do Termo de Emissão.

6.5.3. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os titulares dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida na Cláusula Segunda do Termo de Emissão, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos titulares dos CRI, da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, conforme verificado por decisão judicial nesse sentido.

6.6. Cronograma. Os recursos captados por meio das Notas Comerciais deverão ser total e exclusivamente destinados ao Empreendimento até a Data de Vencimento dos CRI ou até a comprovação integral da Destinação de Recursos, o que ocorrer primeiro, conforme o cronograma indicativo de alocação de recursos previsto na **Tabela 2** do **Anexo VII**, e observado o disposto abaixo.

6.6.1. O cronograma indicativo é meramente tentativo e indicativo, sendo que, caso necessário, a Emissora poderá destinar os recursos provenientes do Termo de Emissão em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação da Emissora de realizar a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo **(i)** não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco será necessário aditar o Termo de Emissão ou quaisquer outros Documentos da Operação, e **(ii)** não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado e tampouco exigirá o aditamento do referido cronograma, desde que a Devedora comprove a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI. 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.

6.6.2. Sendo verificado eventual resgate ou vencimento antecipado, nos termos dos Documentos da Operação, as obrigações da Devedora com relação à Destinação de Recursos, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário dos CRI e as obrigações do Agente Fiduciário dos CRI com relação a verificação da destinação de recursos, perdurarão até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada.

6.7. Procedimento de Verificação. A Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI para fins de comprovação do atendimento à Cláusula 6.6, a cada 6 (seis) meses, no dia 30 dos meses de janeiro e julho, tendo como base os meses de junho e dezembro, sendo o primeiro envio devido em 30 de julho de 2024, por meio do relatório com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos, descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento no respectivo período, nos moldes do **Anexo IV** abaixo, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento dos CRI, juntamente acompanhado dos relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelo Empreendimento e do cronograma físico financeiro de avanço de obras do Empreendimento do respectivo semestre ("Relatório Semestral").

6.7.1. Adicionalmente ao disposto acima, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação a Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, sem

limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá entregar à Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação – ou em prazo menor, conforme comprovadamente exigido pelos referidos órgãos – cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da Destinação de Recursos.

6.7.2. O Agente Fiduciário dos CRI verificará semestralmente a destinação de recursos nos termos previstos nesta Cláusula. O Agente Fiduciário dos CRI compromete-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens na forma do inciso II do artigo 11 da Resolução CVM 17, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos mencionada na Cláusula 6.5 acima e na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

6.7.3. A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão, diretamente ou por meio de consultores contratados para este fim, o acompanhamento físico de quaisquer obras, estando tal verificação, quando aplicável, restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário dos CRI dos relatórios e documentos acima previstos. Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI considerará como corretas e verídicas as informações eventualmente fornecidas pela Devedora a respeito de qualquer acompanhamento físico da Destinação de Recursos informada no Relatório Semestral.

6.7.4. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Emissora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.

6.7.5. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados da Destinação de Recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento do Preço de Integralização, nos termos do Termo de Emissão.

6.7.6. Uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos das Notas Comerciais em observância à Destinação de Recursos, a Devedora ficará desobrigada com relação ao envio dos relatórios e Documentos de Destinação referidos nesta Cláusula Segunda (exceto se em razão de determinação de autoridade ou órgão fiscalizador), assim como o Agente Fiduciário dos CRI ficará desobrigado da responsabilidade de verificação da Destinação de Recursos.

6.7.7. A Devedora se compromete a disponibilizar ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora, até a Data de Vencimento dos CRI, os Documentos de Destinação que atestem a aplicação integral dos recursos oriundos do Termo de Emissão em observância à Destinação de Recursos.

6.7.8. A Devedora declara que é acionista ou sócio controlador, direta ou indiretamente, ou é sociedade controlada pelos sócios cuja destinação será realizada com os recursos deste instrumento, conforme definição constante do artigo 116 das Sociedades por Ações, e assume a obrigação de manter o controle acima até que comprovada, pelo Devedora, a integral utilização da parcela dos recursos destinados à respectiva sociedade no respectivo Empreendimento Imobiliário.

6.8. Descumprimento. O descumprimento das obrigações dispostas nesta Cláusula 6.7 deverá ser informado pelo Agente Fiduciário dos CRI à Securitizadora, e poderá resultar no vencimento antecipado das Notas Comerciais, na forma prevista na Cláusula Sétima abaixo.

CLÁUSULA SÉTIMA – OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

7.1. Fatos Relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora mediante publicação nos meios eletrônicos em que a Emissora publica seus atos societários, assim como imediatamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário dos CRI por meio de comunicação por escrito.

7.2. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, a partir do mês subsequente à integralização dos CRI, bem como a colocá-lo à disposição dos Investidores e Agente Fiduciário (disponibilizado no site da True - truesecuritizadora.com.br) dos CRI em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI, sem prejuízo das obrigações da Emissora perante a CVM.

7.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir, no mínimo as informações elencadas no Suplemento E da Resolução CVM nº 60, devendo o mesmo ser disponibilizado pela Emissora à CVM por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, conforme Artigo 47 da referida resolução.

7.3. Responsável pela Elaboração dos Relatórios Mensais: Tais relatórios de gestão serão preparados e fornecidos aos Investidores e ao Agente Fiduciário dos CRI pela Emissora (disponibilizados no site da True - truesecuritizadora.com.br).

7.3.1. A Emissora declara que verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no presente Termo de Securitização.

7.4. Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários: A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Emissora por parte da

Devedora.

7.4.1. 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 fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; **(ii)** encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI, 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 qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto neste Termo de Securitização, imediatamente após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora.

7.5. Relatório Anual: Em até 30 (trinta) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização do relatório anual do Agente Fiduciário dos CRI à CVM, a Emissora obriga-se, desde já a: **(i)** informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM nº 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário dos CRI. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social; e **(ii)** enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando **(ii.a)** que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e **(ii.b)** a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores, nos termos do *Código ANBIMA para Ofertas Públicas*, em vigor desde 02 de janeiro de 2023.

7.6. Demonstrações Financeiras da Emissora: A Emissora disponibilizará ao Agente Fiduciário dos CRI em até 90 (noventa) dias a contar da data de encerramento do exercício social ou dentro de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva data de publicação, o que ocorrer primeiro, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis, auditados, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia.

7.7. 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.

7.8. A Emissora neste ato declara que:

(a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia securitizadora e emissor atualizado perante a CVM;

(b) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e

ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para tanto;

(c) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(d) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela CCI;

(e) foram contratados escritórios especializados para avaliar os Créditos Imobiliários representados pela CCI, e, em conformidade com a opinião legal da operação, 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 e os demais Documentos da Operação de que seja parte;

(f) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições descritas no Instrumento de Emissão;

(g) observado o disposto no item "(e)" acima e nas condições enunciadas nos demais Documentos da Operação, 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 representados pela CCI e/ou as Garantias, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;

(h) conforme declarado pela Devedora, não tem conhecimento, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente ao Imóvel / Empreendimento;

(i) 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;

(j) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

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

(l) assegurará a existência e a validade as garantias vinculadas à Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;

(m) assegurou a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a Oferta;

(n) analisou e divulgou, na forma do **Anexo V**, eventuais conflitos de interesse aos investidores para

tomada de decisão de investimento;

(o) assegurará que os ativos financeiros vinculados à operação estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradora de créditos autorizada pelo Banco Central do Brasil, em conformidade às normas aplicáveis a cada ativo e às informações previstas neste Termo de Securitização;

(p) assegurará a existência e a integridade dos créditos imobiliários representados pela CCI que lastreiem a emissão, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;

(q) assegurará que os créditos imobiliários representados pela CCI sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à Operação; e

(r) assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI que lastreiem a emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3.

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

CLÁUSULA OITAVA – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS

8.1. Regime Fiduciário: Na forma do Artigo 25 e seguintes da Lei nº 14.430, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a Conta do Patrimônio Separado e as Garantias, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI. O Regime Fiduciário, mediante entrega deste Termo de Securitização na Instituição Custodiante, será registrado na B3 pela Emissora, conforme previsto no Artigo 26, § 1º da Lei nº 14.430.

8.2. Conta do Patrimônio Separado: A arrecadação dos Créditos Imobiliários ocorrerá diretamente na Conta do Patrimônio Separado para fins de pagamento dos CRI e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

8.3. Isenção de Ação ou Execução: Na forma do Artigo 27 da Lei nº 14.430, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias e os recursos porventura mantidos na Conta 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.

8.4. Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias, os Investimentos Permitidos e os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI, nos termos da Lei nº 14.430.

8.4.1. Os Créditos do Patrimônio Separado **(i)** responderão apenas pelas obrigações inerentes

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

8.4.2. O presente Termo de Securitização, seus respectivos anexos e eventuais aditamentos serão registrados em entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários na forma do Artigo 26, § 1º da Lei nº 14.430, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua celebração, devendo a Emissora, portanto, entregar à B3 1 (uma) via original ou eletrônica do Termo de Securitização.

8.5. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará o Patrimônio Separado promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da Amortização do principal, Remuneração e eventuais Encargos Moratórios (se aplicável) dos CRI aos Titulares de CRI, observado que, eventuais resultados, financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários, não é parte do Patrimônio Separado, sendo-lhe facultado realizar aplicações financeiras a qualquer tempo, observado que eventuais resultados financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários não integrarão o Patrimônio Separado.

8.6. A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como disponibilizará (disponibilizado no site da True - truesecuritizadora.com.br) e enviará ao Agente Fiduciário dos CRI em até 3 (três) meses após o término do exercício social, qual seja o dia 30 de junho de cada ano.

8.7. Declarações da Emissora: Sem prejuízo das demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, para fins do disposto nos termos da Resolução CVM nº 60, a Emissora declara que:

(a) com relação à CCI, a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante;

(b) 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;

(c) adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente instrumento, a Emissora obriga-se a disponibilizar (disponibilizado no site da True - truesecuritizadora.com.br) à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia; e

(d) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Emissora, da seguinte forma: à Emissora caberá: **(i)** o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; **(ii)** o controle

e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta do Patrimônio Separado; e **(iii)** a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação de garantias.

8.8. Tributos: Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora descrita neste Termo de Securitização serão suportados pela Devedora, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pela Devedora sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre de quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).

8.8.1. A Taxa de Administração, conforme definida na Cláusula 12.1 deste Termo de Securitização, será devida pela Devedora, com recursos do Patrimônio Separado, e paga a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à primeira Data de Integralização e, a partir de então, mensalmente, até o resgate total dos CRI.

8.8.2. Sobre os valores em atraso devidos pela Devedora à Emissora, incidirão multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis,* se necessário.

8.9. Guarda de Documentos: A Securitizadora será responsável pela guarda de uma via eletrônica do Instrumento de Emissão, recebendo a Instituição Custodiante outra via eletrônica. A Securitizadora também será responsável pela guarda de uma via eletrônica de todos os Documentos da Operação devidamente registrados nos competentes Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registros de Títulos e Documentos e Juntas Comerciais, conforme aplicável.

8.10. Ordem de Prioridade de Pagamentos: Deverão ser respeitadas as Ordens de Prioridade de Pagamentos da Cessão Fiduciária e, uma vez cumprida esta, se necessário, será observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos da Nota Comercial (em conjunto ou indistintamente, "Ordem de Prioridade de Pagamentos").

8.11. Ordem de Prioridade de Pagamentos da Cessão Fiduciária: A ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, na qual os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado como consequência do pagamento dos Recebíveis devem ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior ("Ordem de Prioridade de Pagamentos da Cessão Fiduciária"):

(i) Liberação para a Conta de Livre Movimentação dos seguintes montantes relativos exclusivamente aos Recebíveis recebidos no período: *(a)* 4% (quatro por cento) relativos aos tributos devidos pela Emitente dentro do Regime Especial de Tributação – RET, nos termos da Lei nº 10.931/04; e *(b)* Até 6% (seis por cento), relativos à comissão de intermediação devida pela Emitente à terceiros em razão da comercialização das Unidades do Empreendimento.

(ii) pagamento das Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento;

(iii) pagamento de quaisquer Despesas da Operação em aberto;

(iv) recomposição do Fundo de Despesas caso este seja inferior ao Valor Mínimo do Fundo de

Despesas, caso necessário;

(v) Liberação para a Conta de Livre Movimentação dos montantes devidos pela Emitente aos terceiros adquirentes de Unidade Autônoma do Empreendimento em razão de distratos formalizados de Contrato(s) de Compra e Venda e restituição da(s) Unidade(s), conforme apurado em Relatório do Servicer;

(vi) recomposição do Fundo de Reserva, caso necessário;

(vii) pagamento de parcela(s) de Juros Remuneratórios vencidas e não pagas, se aplicável;

(viii) pagamento da parcela mensal de Juros Remuneratórios imediatamente vincenda;

(ix) Complementação do Fundo de Obras com os valores equivalentes a 5% (cinco por cento) do custo de obra incorrido no último mês, conforme indicado no último Relatório de Medição elaborado pelo Medidor;

(x) utilização de eventuais valores excedentes para amortização extraordinária compulsória das Notas Comerciais e, por conseguinte, dos CRI (sempre de forma proporcional para todas as Séries, sem qualquer distinção ou preferência).

8.11.1. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos relativos aos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado e utilizados para pagamento das Notas Comerciais, permanecendo segregados de outros recursos.

8.12. Ordem de Prioridade de Pagamentos da Nota Comercial: A ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, a ser cumprida após a Ordem de Prioridade de Pagamentos da Cessão Fiduciária, se necessário (ou seja, se houverem Obrigações Garantidas em aberto na Data de Apuração), na qual os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários e de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias devem ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior ("Ordem de Prioridade de Pagamentos da Nota Comercial"):

(i) pagamento das Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento;

(ii) pagamento de quaisquer Despesas da Operação em aberto;

(iii) recomposição do Fundo de Despesas, caso necessário;

(iv) recomposição do Fundo de Reserva, caso necessário;

(v) pagamento de parcela(s) de Juros Remuneratórios vencidas e não pagas, se aplicável; e

(vi) pagamento da parcela mensal de Juros Remuneratórios imediatamente vincenda.

8.13. Insuficiência do Patrimônio Separado: A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará

causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à companhia Securitizadora, ou ao Agente Fiduciário dos CRI, caso a Securitizadora não o faça, convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado. A Assembleia Especial de Investidores deverá ser convocada na forma da Cláusula Quatorze do Termo de Securitização, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para primeira convocação e 8 (oito) dias de antecedência para segunda convocação e será instalada **(i)** em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou **(ii)** em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários. Na Assembleia Especial de Investidores, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário dos CRI, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: I – caso a Assembleia Especial de Investidores não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou II – caso a Assembleia Especial de Investidores seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

8.14. Aplicação de Recursos da Conta do Patrimônio Separado: Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão aplicados nos termos previstos pela Cláusula 8.10 deste Termo de Securitização. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os Titulares de CRI serão efetuados pela Emissora na medida em que existam recursos no Patrimônio Separado, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

8.14.1. Investimentos Permitidos: Os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado serão aplicados em Investimentos Permitidos. Todos os Investimentos Permitidos realizados nos termos desta Cláusula deverão ser resgatados de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta do Patrimônio Separado para a realização de qualquer pagamento devido. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos Investimentos Permitidos pertencerão com exclusividade à Securitizadora. Sendo esses rendimentos, líquidos de impostos e quaisquer outros encargos que forem deduzidos, acrescidos aos valores devidos à Devedora. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má fé da Securitizadora no ato do investimento em título sem liquidez diária.

CLÁUSULA NONA – AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI

9.1. Agente Fiduciário dos CRI: 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.

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

(a) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;

(b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no Artigo 5º da Resolução CVM nº 17;

(c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do Artigo 66 da Lei 6.404 e Seção III do Capítulo II da Resolução CVM nº 17;

(d) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(e) assegura e assegurará, nos termos do § 1º do Artigo 6º da Resolução CVM nº 17, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, conforme consta no **Anexo VI**, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;

(f) não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e

(g) verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade relativa as Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, uma vez que recebeu cópia eletrônica do Instrumento de Emissão assinada pelos Avalistas, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade das Garantias, na medida em que forem registradas junto aos Cartórios de Registro de Imóveis e Cartórios de Títulos e Documentos competentes, nos prazos previstos nos Documentos da Operação. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto das Garantias na data de assinatura do presente Termo de Securitização, cujos contratos das Garantias deverão ser registradas nos termos acima descritos, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias ou, ainda, de impossibilidade na completa constituição da referida garantia, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão da garantia caso as condições acima não sejam implementadas. Adicionalmente, **(i)** com base no valor convencionado pelas partes do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, o Imóvel é insuficiente em relação ao saldo devedor da Oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização; (ii) com base no valor patrimonial das quotas alienadas fiduciariamente, com data base da presente data, as Quotas são insuficientes em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização; e **(iii)** desde que observadas as

Razões de Garantias, a Cessão Fiduciária de Recebíveis poderá ser suficiente caso os dispositivos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis sejam respeitados, entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das Garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros.

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

(a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;

(b) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;

(c) verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;

(d) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;

(e) intimar, conforme o caso, a Emissora, a Devedora, os Avalistas e/ou as Garantidoras a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

(f) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, ao Escriturador, à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, a B3 a atender quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário dos CRI, inclusive referente à obtenção, a qualquer momento, da posição de Investidores;

(g) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração do Patrimônio Separado;

(h) promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na Cláusula 10.1 deste Termo de Securitização;

(i) renunciar à função de Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial de Investidores que deliberará sobre sua substituição;

(j) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;

(k) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(l) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não

o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;

(m) comunicar os Titulares de CRI, no prazo máximo 7 (sete) Dias Úteis, contado a partir da ciência de eventual inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto;

(n) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, mediante recebimento dos documentos emitidos e encaminhados pela Emissora, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado;

(o) disponibilizar aos Titulares de CRI e aos participantes do mercado, o Valor Nominal Unitário dos CRI, realizado em conjunto com a Emissora, através de seu *website*;

(p) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

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

(r) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Investidores (para uma ou mais Séries), conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei nº 6.404;

(s) comparecer à Assembleia Especial de Investidores a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;

(t) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(u) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme Artigo 15 da Resolução CVM nº 17;

(v) em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE nº 01/21, o Agente Fiduciário dos CRI poderá, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, o valor das Garantias prestadas (presentes e futuras) no âmbito da operação de securitização dos CRI em que estejam vinculadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido ofício.

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

9.4. Remuneração do Agente Fiduciário dos CRI: Serão devidos ao Agente Fiduciário dos CRI, às custas do Patrimônio Separado, honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes (i) à título de implementação, será devida parcela única de R$ 3.000,00 (três mil reais) devida em até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da Primeira Data de Integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, e (ii) parcela anual corresponde a R$ 14.500,00 (quatorze mil e quinhentos reais) cada, sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da Primeira Data de Integralização dos CRA e as demais nos anos subsequentes ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, até o resgate total dos CRI, (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 julho de 2024, e as demais verificações devidas a cada semestre subsequente até a utilização total dos recursos da Emissão.

9.4.1. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela "(ii)" será devido pela Securitizadora (com recursos do Patrimônio Separado) e/ou Devedora a título de "abort fee" até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da Operação.

9.4.2. As parcelas acima serão reajustadas anualmente pela variação positiva 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 até as datas de pagamento seguintes.

9.5. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação dada aos recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário dos CRI com relação à comprovação e verificação da destinação dos recursos 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.

9.6. A remuneração recorrente do Agente Fiduciário dos CRI será devida até a liquidação integral dos CRI ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário dos CRI no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário dos CRI.

9.7. As parcelas citadas na Cláusula 9.4 acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

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

9.9. Adicionalmente, a Devedora e/ou a Emissora (com recursos do Patrimônio Separado) antecipará ao Agente Fiduciário dos CRI todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Devedora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário dos CRI, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora (com recursos do Patrimônio Separado) e/ou pela Devedora. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Devedora. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário dos CRI: **(i)** publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; **(ii)** despesas com conferências e contatos telefônicos; **(iii)** obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; **(iv)** locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; **(v)** se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização; **(vi)** conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; **(vii)** revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; **(viii)** gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora e/ou Devedora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; **(ix)** as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; **(x)** custos e despesas relacionadas à B3/CETIP.

9.10. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário dos CRI este deverá ser efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e/ou à Devedora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

9.11. O crédito do Agente Fiduciário dos CRI por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário dos CRI poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

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

9.13. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições da oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias Especiais de Investidores presenciais ou virtuais, que implique à título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos documentos da operação e

implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, serão devidas ao Agente Fiduciário dos CRI, adicionalmente, a remuneração indicada no **Anexo IV**. Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

9.14. Substituição do Agente Fiduciário dos CRI: O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, para que seja deliberado pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial de Investidores pela permanência ou efetiva substituição do Agente Fiduciário dos CRI, elegendo, caso seja aprovada a segunda hipótese, novo agente fiduciário. A substituição do Agente Fiduciário dos CRI deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

9.15. Destituição do Agente Fiduciário dos CRI: O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser destituído:

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

(b) por deliberação em Assembleia Especial de Investidores, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares de CRI; ou

(c) por deliberação em Assembleia Especial de Investidores, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no Artigo 29 da Lei nº 14.430 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 9.3 deste Termo de Securitização.

9.16. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário dos CRI Eleito em Substituição: O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário dos CRI, nos termos das Cláusulas 9.14 e 9.15 acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

9.17. Substituição Permanente: A substituição do Agente Fiduciário dos CRI deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

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

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

9.20. Atuação Vinculada: O Agente Fiduciário dos CRI não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário dos CRI não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário dos CRI limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

9.21. Presunção de Veracidade: Caberá a Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração. O Agente Fiduciário dos CRI, não será, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

9.22. Renúncia: O Agente Fiduciário dos CRI deverá permanecer no exercício de suas funções até a escolha e aprovação do novo agente fiduciário, em caso de renúncia, situação em que se compromete a realizar a devolução de quaisquer valores recebidos referentes ao período após a sua renúncia.

CLÁUSULA DEZ – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Liquidação do Patrimônio Separado: Caso seja verificada: **(i)** a insolvência da Emissora, com relação às obrigações pecuniárias assumidas nesta Emissão; ou, ainda **(ii)** qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 10.4 abaixo, o Agente Fiduciário dos CRI, conforme disposto nos itens acima, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado.

10.2. Convocação da Assembleia Especial de Investidores: Em até 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos acima na forma do §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, deverá ser convocada uma Assembleia Especial de Investidores, com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua realização para primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação, e instalar-se-á, em primeira convocação e segunda convocação, com a presença de qualquer quantidade de beneficiários, nos termos do Artigo 28 da Resolução nº CVM 60. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado será válida por maioria simples dos CRI, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado não poderá ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado.

10.3. Deliberação Pela Liquidação do Patrimônio Separado: A Assembleia Especial de Investidores deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, 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.

10.4. Eventos que Ensejam a Assunção da Administração do Patrimônio Separado pelo Agente

Fiduciário dos CRI: Além da hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a critério da Assembleia Especial de Investidores, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário dos CRI, para liquidá-lo:

(a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora; e

(b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, por dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias junto aos investidores previstas neste Termo de Securitização, que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado.

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

10.4.2. A instituição liquidante instituída 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 Especial de Investidores não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia Especial de Investidores seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

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

10.4.4. 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: **(a)** caso a Assembleia de que trata a Cláusula 10.2 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou **(b)** caso a Assembleia de que trata a Cláusula 10.2 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

CLÁUSULA ONZE – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES

11.1 Assembleia Especial de Investidores: Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Investidores, que poderá ser individualizada por série dos CRI ou conjunta, conforme previsto no presente Termo, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI das respectivas séries, conforme o caso, aplicar-se-á à Assembleia Especial de Investidores, o disposto na Lei nº 14.430 e na Resolução CVM nº 60, e no que couber, o disposto na Lei nº 6.404 e na Resolução CVM nº 81, a respeito das assembleias gerais de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares de CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares de CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

11.2. Convocação: A Assembleia Especial de Investidores poderá ser convocada pelo **(i)** pela Emissora, **(ii)** pelo Agente Fiduciário dos CRI, **(iii)** por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, ou **(iv)** pela Devedora.

11.3. Forma de Convocação: Observado o disposto na Cláusula 11.2 deste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Especial de Investidores mediante edital publicado na forma da Cláusula 11.3.3 e Cláusula Quatorze, toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos na CCI ou em quaisquer outros Documentos da Operação, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente à Devedora.

11.3.1. Para os casos em que a Assembleia Especial de Investidores for realizada de modo exclusivamente ou parcialmente digital, o edital de convocação previsto na Cláusula 11.4. acima poderá ser publicado de forma resumida, com a indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa estará disponível a todos os Titulares de CRI.

11.3.2. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 11.3.1 acima, a Emissora deverá disponibilizar todas as informações relativas à convocação da Assembleia, a ser realizada de modo exclusivamente ou parcialmente digital, por meio de sistema eletrônico na página da CVM na rede mundial de computadores.

11.3.3. Nos termos da Resolução CVM nº 60, os editais de convocação de Assembleia Especial de Investidores, deverão ser serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (https://truesecuritizadora.com.br/), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do Artigo 26, § 5º do Artigo 44, Artigo 45, do inciso IV, "b" do Artigo 46 e do inciso I do Artigo 52 da Resolução CVM nº 60 e conforme Lei nº 14.430.

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

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

11.4. Prazo para Realização: A Assembleia Especial de Investidores mencionada na Cláusula 11.3 deverá ser realizada com no mínimo 20 (vinte) dias a contar da data da primeira publicação do edital relativo à primeira convocação, e 8 (oito) dias para segunda convocação, não sendo admitido que a segunda convocação da Assembleia Especial de Investidores seja publicada conjuntamente com a primeira convocação, com base no Ofício-Circular CVM/SEP 02/2012, e respeitada a legislação vigente à época.

11.5. Validade: As deliberações tomadas em Assembleias Especiais de Investidores, observados o respectivo *quórum* de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão

consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares de CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Especial de Investidores, ou que tenham se abstido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos Titulares de CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo máximo de 7 (sete) Dias Úteis contados da realização da Assembleia Especial de Investidores, por meio da disponibilização da ata da referida assembleia no site.

11.6. Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário dos CRI: Somente após definição da orientação pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial de Investidores, a Emissora e/ou Agente Fiduciário dos CRI deverão exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Especial de Investidores, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário dos CRI poderão permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou Agente Fiduciário dos CRI qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

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

> **11.7.1.** A Emissora será responsável, no limite do Patrimônio Separado, perante os Titulares de CRI, pelo ressarcimento do valor do respectivo Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da Emissora, no caso de aplicação do Artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35.

11.8. Legislação Aplicável: Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Investidores, no que couber, o disposto na Lei nº 14.430, a Resolução CVM nº 60, a Resolução CVM nº 81, bem como o disposto na Lei nº 6.404, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

11.9. Quórum de Instalação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, a Assembleia Especial de Investidores instalar-se-á, em primeira convocação e segunda convocação, com qualquer quantidade de beneficiários, nos termos do artigo 28 da Resolução CVM nº 60.

11.10. Votos: Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Especiais de Investidores, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não.

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

11.12. Caso os Titulares de CRI possam participar da Assembleia Especial de Investidores à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deverá conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares de CRI podem participar e votar à distância na Assembleia

Especial de Investidores, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a Assembleia Especial de Investidores será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

11.13. No caso de utilização de meio eletrônico para realização da Assembleia Especial de Investidores, 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 de CRI.

11.14. Quóruns: Os quóruns de deliberação das Assembleias Especiais de Investidores deverão levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação presentes.

11.15. Presença da Emissora: Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Especiais de Investidores.

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

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

11.18. Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação.

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

11.20. Dispensa: Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pela Emissora e pelo Agente Fiduciário dos CRI. Não obstante, após a emissão dos CRI, este instrumento e/ou os demais Documentos da Operação somente poderão ser alterados mediante anuência dos Titulares de CRI em circulação, observados os quóruns estabelecidos no Termo de Securitização, não sendo, entretanto, necessária a anuência dos Titulares de CRI em circulação sempre que tal alteração, conforme Resolução CVM nº 60: I – decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; II – decorrer da substituição de direitos creditórios pela Securitizadora; III – for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da emissora ou dos prestadores de serviços; IV – envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos no instrumento de

emissão; e V – decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos títulos de securitização emitidos. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos Titulares de CRI pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário dos CRI, através dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contado da data em que tiverem sido implementadas, na forma do § 4º do Artigo 25 da Resolução CVM nº 60.

11.21. Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias Especiais de Investidores serão encaminhadas somente à CVM, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, exceto se a Assembleia Especial de Investidores deliberar em sentido diverso.

CLÁUSULA DOZE – DESPESAS DA EMISSÃO

12.1. Em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como diante do disposto na Lei nº 14.430, e nos atos e instruções emanados pela CVM, que estabelecem as obrigações da Emissora, será devido à Emissora a remuneração indicada no **Anexo IV** ("Taxa de Administração"). Em qualquer Reestruturação (conforme definido no Anexo IX deste Termo de Securitização) 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 Especiais de Investidores, será devida à Securitizadora, uma remuneração adicional indicada no **Anexo IV**.

12.1.1. A remuneração definida nesta Cláusula 12.1 continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de Créditos Imobiliários inadimplidos, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

12.1.2. Caso a Devedora atrase o pagamento de qualquer remuneração prevista nesta Cláusula, estarão sujeitas a multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) incidente sobre o valor em atraso, bem como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor em atraso, calculados dia a dia.

12.1.3. Os valores referidos nesta Cláusula 12.1 serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

12.2. Despesas do Patrimônio Separado: São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

(a) as despesas com a gestão, cobrança, contabilização (registro contábil independente), auditoria, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários;

(b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, Escriturador, Instituição Custodiante, Agente Fiduciário dos CRI, contadores, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo mas sem limitação, depósito judicial e sucumbência, incorridas para resguardar os interesses

dos Titulares de CRI, do Agente Fiduciário dos CRI e/ou da Emissora e/ou relacionados a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e pagas pelos Titulares de CRI. No caso do risco de sucumbência, o Agente Fiduciário dos CRI poderá solicitar garantia aos Titulares de CRI. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Emissora ou contra o Agente Fiduciário dos CRI e/ou contra a Emissora intentadas, no exercício de suas funções, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares de CRI, ou Emissora dos CRI;

(c) as despesas com publicações em geral (por exemplo, edital de convocação e ata de Assembleia Especial de Investidores, anúncio de comunicação de disponibilidade do relatório anual do Agente Fiduciário dos CRI, entre outros), notificações, extração de certidões, fotocópias, despesas cartorárias, transporte, alimentação, viagens e estadias, contatos telefônicos e/ou *conference call,* necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário dos CRI e da Emissora, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pelo Patrimônio Separado, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente pela Emissora;

(d) as taxas e tributos, de qualquer natureza, atualmente vigentes, que tenham como base de cálculo receitas ou resultados apurados no âmbito do Patrimônio Separado;

(e) as eventuais taxas e tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os recursos do Patrimônio Separado, sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários;

(f) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da emissão dos CRI, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;

(g) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI; e

(h) demais despesas previstas em lei, na regulamentação aplicável, ou neste Termo de Securitização.

12.3. Despesas Suportadas pelos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 12.2 deste Termo de Securitização, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado.

12.3.1. As despesas do Patrimônio Separado serão arcadas pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI que remuneram aos CRI objeto desta Emissão, conforme o presente Termo de Securitização.

12.4. Responsabilidades dos Titulares de CRI: Observado o disposto nas Cláusulas 12.2 e 12.3 acima,

são de responsabilidade dos Titulares de CRI:

(a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 12.1 deste Termo de Securitização;

(b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI, observada a Cláusula 12.4.1 e 12.4.2 deste Termo de Securitização; e

(c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo, mas não se limitando, àqueles mencionados na Cláusula 13.1 deste Termo de Securitização.

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

12.4.2. Aporte de Recursos. Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com as obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta do Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que esse Titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pelos demais Titulares de CRI adimplentes com estas despesas.

12.5. Recursos Excedentes após Pagamento das Despesas: Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Emissora à Devedora, conforme sua proporção sobre os Créditos Imobiliários à época, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) restituídos à Devedora, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

CLÁUSULA TREZE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

13.1. Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores: As regras gerais relativas aos principais tributos aplicáveis aos investimentos em CRI encontram-se descritos a seguir. Todos os tributos abaixo mencionados são de responsabilidade dos Investidores. Cada Investidor deve avaliar os impactos tributários relativos ao seu investimento em CRI, não devendo considerar unicamente as informações contidas abaixo. Recomendamos que cada Investidor consulte seus próprios assessores quanto à tributação a que deve estar sujeito na qualidade de Titular dos CRI, levando em consideração as circunstâncias específicas de seu investimento.

13.1.1. Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), a ser calculado com base

na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (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 nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor, e Artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor).

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 nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor, e Artigo 70, I da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme em vigor). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9%.

A partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente (Decreto nº 8.426, de 01 de abril de 2015, conforme em vigor).

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, há dispensa de retenção do IRRF.

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, à alíquota de 20% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, ou no caso de cooperativas de crédito, à alíquota de 17%, e à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com o Artigo 3º da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, conforme em vigor, e das alterações trazidas pela Lei nº 13.169, de 7 de outubro de 2015, conforme em vigor. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (Artigo 28, § 10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, conforme em vigor). 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 1º 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 3º, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil ("RFB"), expressa no Artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme em vigor, 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, conforme em vigor. 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, conforme em vigor.

13.1.2. 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 nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme em vigor, 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 aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota 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, conforme em vigor.

Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI, por sua vez, são isentos de tributação, inclusive no caso de investidores residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida.

13.1.3. 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 nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, 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, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme em vigor ("Decreto nº 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.

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. 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.

CLÁUSULA QUATORZE – PUBLICIDADE

14.1. Publicidade: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI (excetuados os atos e fatos relevantes da administração ordinária da Emissora), bem como as convocações para as respectivas Assembleias Especiais de Investidores, serão realizados mediante publicação de edital no jornal em que a Emissora publica seus atos societários, bem como na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (https://truesecuritizadora.com.br/), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, o estabelecido no Artigo 289 da Lei nº 6.404, na Resolução nº CVM 60 ou, ainda, a legislação em vigor, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário dos CRI da realização de qualquer publicação em até 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ocorrência. Todas as despesas com as referidas publicações, serão arcadas pelo Patrimônio Separado. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Especial de Investidores não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

14.2. A partir da entrada em vigor da Resolução CVM nº 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (https://truesecuritizadora.com.br/), na forma do § 5º do Artigo 44, Artigo 45 e da alínea "b" do Artigo 46 da Resolução CVM nº 60, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário dos CRI da realização de qualquer publicação em até 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez.

14.3. A Securitizadora poderá deixar de realizar as publicações em jornal acima previstas caso **(i)** notifique todos os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário dos CRI, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões e caso tal assembleia tenha participação de todos os investidores; ou **(ii) (a)** encaminhe a cada Titular 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 valerá como ciência da publicação e **(b)** disponibilize na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (https://truesecuritizadora.com.br/) o referido edital de convocação, conforme Lei nº 14.430, Resolução CVM nº 60 e legislação em vigor. As publicações acima serão realizadas uma única vez, sendo certo que não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação. O disposto nesta cláusula não inclui "atos e fatos relevantes", que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM nº 44.

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

CLÁUSULA QUINZE – CUSTÓDIA E REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

15.1. Custódia e Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização e seus aditamentos serão custodiados na Instituição Custodiante em até 1 (um) Dia Útil, nos termos dos Artigos 33 e 34 da Resolução CVM nº 60, ocasião em que a Instituição Custodiante emitirá a declaração constante do **Anexo IV** a este Termo de Securitização. O presente Termo de Securitização e seus aditamentos serão registrados na B3 pelo emissor de acordo com o Artigo 26, § 1º da Lei nº 14.430.

CLÁUSULA DEZESSEIS – NOTIFICAÇÕES

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

Para a Emissora:
TRUE SECURITIZADORA S.A.
Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º Andar, Conjuntos 21 e 22, Bairro Vila Nova Conceição
CEP 04506-000, São Paulo – SP
At.: Arley Custódio Fonseca
E-mail: middle@truesecuritizadora.com.br e jurídico@truesecuritizadora.com.br e operacoes@truesecuritizadora.com.br

Para o Agente Fiduciário dos CRI:
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte
CEP 04534-004, São Paulo – SP
At.: Antonio Amaro e Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.precificacao@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br

16.2. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada às outras Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado.

CLÁUSULA DEZESSETE – RISCOS

17.1. Riscos: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente emissão:

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

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange o pagamento dos CRI pela Emissora.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, o valor a ser recebido pelos Titulares de CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares de CRI.

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

(c) Baixa Liquidez no Mercado Secundário: O mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os Titulares de CRI que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento.

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

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

(e) Risco da não realização da carteira de ativos: A Emissora é uma companhia emissora de títulos

representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta dos Créditos Imobiliários pela Devedora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial de Investidores, 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.

(f) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, 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 Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

(g) Manutenção do Registro de Companhia Securitizadora: A sua atuação como Emissora de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora 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 CRI.

(h) 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 externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

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

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

(k) Risco de Estrutura: A presente emissão de CRI tem o caráter de "operação estruturada"; desta

forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de fatores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange às operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.

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

(m) Risco Tributário: Este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares de CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas.

(n) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora: O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

(o) Risco em Função do Registro Automático da Oferta: A oferta dos CRI está sujeita ao rito de registro automático de distribuição na CVM, destinada exclusivamente a Investidores Qualificados, nos termos do Artigo 26 e seguintes da Resolução CVM nº 160, de forma que as informações prestadas pela Devedora, pelos Avalistas, pelas Garantidoras, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário dos CRI não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

(p) Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de amortização extraordinária parcial ou resgate antecipado total. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares de CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

(q) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta do Patrimônio Separado: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 12.4 deste Termo de Securitização.

(r) Risco de ausência de Quórum para deliberação em Assembleia Especial de Investidores: Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Especial de Investidores necessitam de quórum mínimo para serem aprovados. O respectivo quórum mínimo pode não ser atingido e, portanto, a

deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI. Adicionalmente, as deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais de Investidores são aprovadas respeitando os quóruns específicos estabelecidos no presente Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade dos CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular dos CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial de Investidores, os Investidores poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses.

(s) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada: A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se a identificar eventuais contingências relacionadas à Devedora, aos Avalistas, ao Imóvel e aos antecessores proprietários nos últimos 10 (dez) anos, com escopo limitado. A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários e/ou o Imóvel / Empreendimento, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.

(t) Risco de não constituição das Garantias: Na presente data, as Garantias não se encontram devidamente constituídas e exequíveis, na medida em que os referidos contratos não foram registrados nos cartórios competentes. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados nos Contratos de Garantia, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição das referidas garantias. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão das referidas garantias caso as condições acima não sejam implementadas.

(u) Risco Relacionado à Ausência de Classificação de Risco: Os CRI, bem como a presente Oferta, não foram objeto de classificação de risco de modo que os Titulares de CRI não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco. Caberá aos potenciais investidores, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Oferta e na aquisição dos CRI, inclusive, mas não se limitando, àqueles riscos descritos no presente Termo de Securitização.

(v) Risco da atuação do Agente Fiduciário dos CRI atuar em outra emissão da Emissora: Na presente data, o Agente Fiduciário dos CRI atua como agente fiduciário em outra emissão de valores mobiliários da Emissora. Na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito da Emissão, o Agente Fiduciário dos CRI poderá se encontrar em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares de CRI e os titulares dos valores mobiliários da outra emissão.

(w) Risco da não comprovação da Destinação de Recursos: Com base em precedentes analisados pelo Colegiado da CVM ao longo do tempo, passou a ser possível a emissão de CRI lastreados em créditos considerados imobiliários por conta da destinação dos recursos oriundos da emissão de tais títulos. A Devedora se obrigou a comprovar a destinação de recursos para fins de enquadramento do crédito durante a vigência da emissão até a data de vencimento. Caso a Emissão tenha sua quitação antecipada, antes da efetiva comprovação total da destinação de recursos, dessa forma pode ser interpretado a não caracterização total do lastro conforme exigido, o que poderá impactar diretamente a Emissão e os Investidores.

(x) Risco de Avalista Pessoa Física: Os Avalistas são pessoas físicas, sendo que, em caso de seu

falecimento, os valores relativos ao aval estarão limitados ao montante da herança, sendo a obrigação transmitida aos herdeiros dentro do limite de seu quinhão hereditário. Neste caso, os valores podem não ser suficientes para arcar com todas as Obrigações Garantidas, acarretando perda aos investidores.

(y) Risco de Performance do Empreendimento: O Empreendimento encontra-se em fase de construção, sendo que, em caso de paralisação, interrupção, atraso ou não conclusão das obras, a Devedora poderá não ter capacidade de adimplir com as obrigações pecuniárias decorrentes dos Créditos Imobiliários.

(z) Risco decorrente de processos judiciais: A Devedora é parte em ações judiciais na esfera trabalhista, portanto não há garantia de que a Devedora obtenha êxito nos processos judiciais em que é parte, podendo haver resultados desfavoráveis. Eventuais condenações judiciais da Devedora na esfera trabalhista, dentre outras que possa haver litígio, podem afetar negativamente a capacidade financeira e reputacional da Devedora.

(aa) Capacidade da Devedora, dos Avalistas e das Garantidoras de honrar suas obrigações: A Securitizadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora, dos Avalistas ou das Garantidoras de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente emissão realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pela Devedora, pelos Avalistas e pelas Garantidoras poderão comprometer a capacidade destes de cumprir com o fluxo de pagamentos de suas obrigações no âmbito da Operação.

(bb) Risco de Concentração: Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI, uma vez que os pagamentos dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo pela Devedora dos valores devidos no âmbito do Instrumento de Emissão. Não há garantia que a Devedora terá recursos suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito do Instrumento de Emissão. Sendo assim, caso a Devedora não cumpra com qualquer obrigação assumida no âmbito do Instrumento de Emissão, a Securitizadora poderá não dispor de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento dos CRI aos Titulares de CRI.

(cc) Risco de Insuficiência da Garantia Real Imobiliária: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado do Imóvel e daqueles cujos Recebíveis são objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominantemente, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários.

(dd) Riscos de Descaracterização do Lastro da Emissão: O lastro dos CRI é composto pelas Notas Comerciais que devem atender aos critérios legais e regulamentares estabelecidos para sua caracterização, principalmente no que diz respeito a destinação dos recursos para fins imobiliários. Assim, considerando que parte dos recursos será liberado antecipadamente pela Securitizadora para uso futuro no Empreendimento, bem como que a operação não conta com o monitoramento e medição, periódica, das obras e que a comprovação da efetiva utilização dos recursos no Empreendimento, será verificada apenas semestralmente, não é possível assegurar que os recursos serão integralmente aplicados no

Empreendimento, sendo que, caso a Devedora não consiga comprovar a efetiva utilização dos recursos no Empreendimento, tal situação pode ensejar a descaracterização das Notas Comerciais e/ou dos CRI e, no limite, pode provocar o resgate antecipado ou, conforme aplicável, o vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos estabelecidos no Instrumento de Emissão e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI, em razão de sua má formalização, causando prejuízos aos Titulares de CRI.

(ee) Risco de Não colocação da totalidade das Séries dos CRI: Os CRI de cada série serão objeto de Ofertas Públicas distintas e realizadas em momentos diferentes e de forma independente, tendo em vista a data de emissão diversa de cada Série. Nesse sentido, e, em que pese o disposto no item 3.5 do Termo de Securitização (Market Flex), não há garantia de que a totalidade dos CRI será colocada, de forma que o volume total de recursos captado pela presente Emissão poderá não ser suficiente para a conclusão a sobras do Empreendimento o que poderá causar atraso na execução as obras, bem como dificuldade da Devedora em realizar o Pagamento dos Créditos Imobiliários e/ou diminuição da Cessão Fiduciária de Recebíveis em razão de eventuais distratos ou atrasos nos pagamentos dos Recebíveis.

Ainda, caso não seja atingido o montante para a Colocação Mínima, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores Qualificados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas Aplicações Financeiras Permitidas, calculados pro rata temporis, a partir da data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores Qualificados, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

(ff) Demais Riscos: Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

CLÁUSULA DEZOITO – DISPOSIÇÕES FINAIS

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

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

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

18.4. A Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI reconhecem, desde já, que o presente Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial nos termos dos Artigos 784, 815 e seguintes do

Código de Processo Civil.

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

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

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

CLÁUSULA DEZENOVE – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

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

19.1.1. As informações acima prestadas devem ser cuidadosamente analisadas pelos potenciais Investidores Qualificados e não possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário dos CRI.

CLÁUSULA VINTE – FORO

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

CLÁUSULA VINTE E UM – ASSINATURAS ELETRÔNICAS

21.1. As Partes concordam que, nos termos da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, bem como da Medida Provisória 2.200- 2/2001, este instrumento poderá ser firmado de maneira digital por todas os seus signatários, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio da sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento.

21.2. Em razão do disposto acima, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Juntas Comerciais ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

E, por estarem assim justas e acordadas, as Partes assinam o presente instrumento, em 1 (uma) via eletrônica, obrigando-se por si, herdeiros e sucessores a qualquer título, sendo dispensada a assinatura por testemunhas na forma do artigo 784, parágrafo 4º do Código de Processo Civil.

Por fim, tendo em vista as questões relativas à formalização eletrônica deste instrumento, as Partes reconhecem e concordam que, para todos os fins de direito, independentemente da data de conclusão das assinaturas digitais, considerar-se-á celebrado o presente instrumento na data abaixo descrita.

São Paulo/SP, 01 de dezembro de 2023.

(As assinaturas constam do original.)

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

PÁGINA DE ASSINATURAS DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CPR1 AMERICANA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. LASTRO DA EMISSÃO DA 258ª EMISSÃO, 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA TRUE SECURITIZADORA S.A.

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Securitizadora / Emissora

Nome: Karine Simone Bincoletto
Cargo: Diretora
CPF/MF nº: 350.460.308-96

Nome: Rodrigo Bragatto Moura
Cargo: Procurador
CPF/MF nº: 035.428.795-84

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

Agente Fiduciário dos CRI

Nome: Bianca Galdino Batistela
Cargo: Procuradora
CPF/MF nº: 090.766.477-63

Nome: Rafael Casemiro Pinto
Cargo: Procurador
CPF/MF nº: 112.901.697-80

ANEXO I

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CPR1 AMERICANA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. LASTRO DA EMISSÃO DA 258ª EMISSÃO, 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA TRUE SECURITIZADORA S.A.

Características dos Créditos Imobiliários

CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				**LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** SÃO PAULO/SP, 04 DE DEZEMBRO DE 2023	
SÉRIE	1ª	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	INTEGRAL

1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: **TRUE SECURITIZADORA S.A.**							
CNPJ: 12.130.744/0001-00							
ENDEREÇO: Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º Andar, Bairro Vila Nova Conceição							
COMPLEMENTO	Cj.21- 22	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04506-000
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: **CPR1 AMERICANA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**							
CNPJ/ME: 44.206.107/0001-66							
ENDEREÇO: Estrada Rio Claro – Piracicaba, RCL 473, s/n, Zona Central							
COMPLEMENTO	Box 21	CIDADE	Rio Claro	UF	SP	CEP	13500-970
4. GARANTIAS REAIS: Não há.							
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO DA 1ª SÉRIE: R$ 22.300.000,00 (vinte e dois milhões e trezentos mil reais), correspondente a 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários da 1ª Série e 24,11% (vinte e quatro inteiros e onze centésimos por cento) da totalidade dos Créditos Imobiliários.							
TÍTULO: O *"Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 5 (cinco) Séries, para Colocação Privada, com Garantia Real e Fidejussória, da CPR 1 Americana Empreendimento Imobiliário SPE Ltda."*, celebrado em 01 de dezembro de 2023.							

5.1. IMÓVEIS		
Empreendimento	Matrícula	Endereço
Condomínio Signa Residence	16.779 do Cartório de Registro de Imóveis de Americana/SP	Rua Cuba, nº 268, Bairro Santo Antônio, CEP 13465-773, na Cidade de Americana, Estado de São Paulo.

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
6.1 DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO	Conforme tabela constante do Anexo I no Termo de Emissão
6.2 DATA DE VENCIMENTO	13 de dezembro de 2027
6.3 VALOR PRINCIPAL	R$ 22.300.000,00 (vinte e dois milhões e trezentos mil reais)

6.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	A atualização monetária, com base na variação positiva acumulada do IPCA
6.5 JUROS	9,00% a.a. (nove inteiros por cento ao ano), com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, incidentes sobre o Valor Nominal Atualizado, a partir da primeira Data do Pagamento do Preço de Integralização das Notas Comerciais da 1ª Série
6.6 LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo/SP
6.7 ENCARGOS	**(v)** Juros Remuneratórios incidentes sobre o valor total inadimplido atualizado pela Atualização Monetária apurado na data de pagamento; **(vi)** Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, cobrados de forma *pro rata die*, sobre a importância inadimplida, atualizada pela Atualização Monetária apurado na data de pagamento, sem prejuízo da incidência da Remuneração, nos termos da alínea "(i)" acima; e **(vii)** Multa de mora 2% (dois por cento) sobre o valor total inadimplido, atualizado pela Atualização Monetária apurado na data de pagamento, acrescida das parcelas referidas nas alíneas "(i)" e "(ii)" acima.

6.8 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)

Nº DE ORDEM	DATA DE PAGAMENTO (LASTRO)	JUROS	AMORTIZAÇÃO	INCORPORA JUROS	TAXA DE AMORTIZAÇÃO ("TAI")
0					
1	11/01/24	Sim	Não	Não	0,0000%
2	09/02/24	Sim	Não	Não	0,0000%
3	13/03/24	Sim	Não	Não	0,0000%
4	11/04/24	Sim	Não	Não	0,0000%
5	13/05/24	Sim	Não	Não	0,0000%
6	13/06/24	Sim	Não	Não	0,0000%
7	11/07/24	Sim	Não	Não	0,0000%
8	13/08/24	Sim	Não	Não	0,0000%
9	12/09/24	Sim	Não	Não	0,0000%
10	11/10/24	Sim	Não	Não	0,0000%
11	13/11/24	Sim	Não	Não	0,0000%
12	12/12/24	Sim	Não	Não	0,0000%
13	13/01/25	Sim	Não	Não	0,0000%
14	13/02/25	Sim	Não	Não	0,0000%
15	13/03/25	Sim	Não	Não	0,0000%
16	11/04/25	Sim	Não	Não	0,0000%
17	13/05/25	Sim	Não	Não	0,0000%
18	12/06/25	Sim	Não	Não	0,0000%
19	11/07/25	Sim	Não	Não	0,0000%
20	13/08/25	Sim	Não	Não	0,0000%
21	11/09/25	Sim	Não	Não	0,0000%
22	13/10/25	Sim	Não	Não	0,0000%

23	13/11/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
24	11/12/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
25	13/01/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
26	12/02/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
27	12/03/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
28	13/04/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
29	13/05/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
30	11/06/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
31	13/07/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
32	13/08/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
33	11/09/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
34	13/10/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
35	12/11/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
36	11/12/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
37	13/01/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
38	11/02/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
39	11/03/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
40	13/04/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
41	13/05/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
42	11/06/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
43	13/07/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
44	12/08/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
45	13/09/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
46	13/10/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
47	11/11/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
48	13/12/27	Sim	Sim	Não	100,0000%	

* * * * *

CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 2ª SÉRIE

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				**LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** SÃO PAULO/SP, 04 DE DEZEMBRO DE 2023	
SÉRIE	1ª	NÚMERO	02	TIPO DE CCI	INTEGRAL

1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: **TRUE SECURITIZADORA S.A.**							
CNPJ: 12.130.744/0001-00							
ENDEREÇO: Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º Andar, Bairro Vila Nova Conceição							
COMPLEMENTO	Cj.21- 22	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04506-000

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: **CPR1 AMERICANA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**							
CNPJ/ME: 44.206.107/0001-66							
ENDEREÇO: Estrada Rio Claro – Piracicaba, RCL 473, s/n, Zona Central							
COMPLEMENTO	Box 21	CIDADE	Rio Claro	UF	SP	CEP	13500-970

4. GARANTIAS REAIS: Não há.

5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO DA 2ª SÉRIE: R$ 22.200.000,00 (vinte e dois milhões e duzentos mil reais), correspondente a 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários da 2ª Série e 24,00% (vinte e quatro inteiros por cento) da totalidade dos Créditos Imobiliários.

TÍTULO: O *"Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 5 (cinco) Séries, para Colocação Privada, com Garantia Real e Fidejussória, da CPR 1 Americana Empreendimento Imobiliário SPE Ltda."*, celebrado em 01 de dezembro de 2023.

5.1. IMÓVEIS

Empreendimento	Matrícula	Endereço
Condomínio Signa Residence	16.779 do Cartório de Registro de Imóveis de Americana/SP	Rua Cuba, nº 268, Bairro Santo Antônio, CEP 13465-773, na Cidade de Americana, Estado de São Paulo.

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
6.1 DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO	Conforme tabela constante do Anexo I no Termo de Emissão
6.2 DATA DE VENCIMENTO	13 de dezembro de 2027
6.3 VALOR PRINCIPAL	R$ 22.200.000,00 (vinte e dois milhões e duzentos mil reais)
6.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	A atualização monetária, com base na variação positiva acumulada do IPCA
6.5 JUROS	9,00% a.a. (nove inteiros por cento ao ano), com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, incidentes sobre o Valor Nominal Atualizado, a partir da primeira Data do Pagamento do Preço de Integralização das Notas Comerciais da 2ª Série

6.6 LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo/SP
6.7 ENCARGOS	**(viii)** Juros Remuneratórios incidentes sobre o valor total inadimplido atualizado pela Atualização Monetária apurado na data de pagamento; **(ix)** Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, cobrados de forma *pro rata die*, sobre a importância inadimplida, atualizada pela Atualização Monetária apurado na data de pagamento, sem prejuízo da incidência da Remuneração, nos termos da alínea "(i)" acima; e **(x)** Multa de mora 2% (dois por cento) sobre o valor total inadimplido, atualizado pela Atualização Monetária apurado na data de pagamento, acrescida das parcelas referidas nas alíneas "(i)" e "(ii)" acima.

6.8 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)

Nº DE ORDEM	DATA DE PAGAMENTO (LASTRO)	JUROS	AMORTIZAÇÃO	INCORPORA JUROS	TAXA DE AMORTIZAÇÃO ("TAI")
0					
1	11/01/24	Sim	Não	Não	0,0000%
2	09/02/24	Sim	Não	Não	0,0000%
3	13/03/24	Sim	Não	Não	0,0000%
4	11/04/24	Sim	Não	Não	0,0000%
5	13/05/24	Sim	Não	Não	0,0000%
6	13/06/24	Sim	Não	Não	0,0000%
7	11/07/24	Sim	Não	Não	0,0000%
8	13/08/24	Sim	Não	Não	0,0000%
9	12/09/24	Sim	Não	Não	0,0000%
10	11/10/24	Sim	Não	Não	0,0000%
11	13/11/24	Sim	Não	Não	0,0000%
12	12/12/24	Sim	Não	Não	0,0000%
13	13/01/25	Sim	Não	Não	0,0000%
14	13/02/25	Sim	Não	Não	0,0000%
15	13/03/25	Sim	Não	Não	0,0000%
16	11/04/25	Sim	Não	Não	0,0000%
17	13/05/25	Sim	Não	Não	0,0000%
18	12/06/25	Sim	Não	Não	0,0000%
19	11/07/25	Sim	Não	Não	0,0000%
20	13/08/25	Sim	Não	Não	0,0000%
21	11/09/25	Sim	Não	Não	0,0000%
22	13/10/25	Sim	Não	Não	0,0000%
23	13/11/25	Sim	Não	Não	0,0000%
24	11/12/25	Sim	Não	Não	0,0000%
25	13/01/26	Sim	Não	Não	0,0000%
26	12/02/26	Sim	Não	Não	0,0000%
27	12/03/26	Sim	Não	Não	0,0000%
28	13/04/26	Sim	Não	Não	0,0000%
29	13/05/26	Sim	Não	Não	0,0000%
30	11/06/26	Sim	Não	Não	0,0000%
31	13/07/26	Sim	Não	Não	0,0000%

32	13/08/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
33	11/09/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
34	13/10/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
35	12/11/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
36	11/12/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
37	13/01/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
38	11/02/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
39	11/03/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
40	13/04/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
41	13/05/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
42	11/06/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
43	13/07/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
44	12/08/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
45	13/09/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
46	13/10/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
47	11/11/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
48	13/12/27	Sim	Sim	Não	100,0000%	

* * * * *

CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 3ª SÉRIE

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				**LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** SÃO PAULO/SP, 04 DE DEZEMBRO DE 2023	
SÉRIE	1ª	NÚMERO	03	TIPO DE CCI	INTEGRAL

1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: **TRUE SECURITIZADORA S.A.**							
CNPJ: 12.130.744/0001-00							
ENDEREÇO: Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º Andar, Bairro Vila Nova Conceição							
COMPLEMENTO	Cj.21- 22	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04506-000

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: **CPR1 AMERICANA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**							
CNPJ/ME: 44.206.107/0001-66							
ENDEREÇO: Estrada Rio Claro – Piracicaba, RCL 473, s/n, Zona Central							
COMPLEMENTO	Box 21	CIDADE	Rio Claro	UF	SP	CEP	13500-970

4. GARANTIAS REAIS: Não há.

5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO DA 3ª SÉRIE: R$ 22.500.000,00 (vinte e dois milhões e quinhentos mil reais), correspondente a 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários da 3ª Série e 24,32% (vinte e quatro inteiros e trinta e dois centésimos por cento) da totalidade dos Créditos Imobiliários.

TÍTULO: O *"Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 5 (cinco) Séries, para Colocação Privada, com Garantia Real e Fidejussória, da CPR 1 Americana Empreendimento Imobiliário SPE Ltda."*, celebrado em 01 de dezembro de 2023.

5.1. IMÓVEIS

Empreendimento	Matrícula	Endereço
Condomínio Signa Residence	16.779 do Cartório de Registro de Imóveis de Americana/SP	Rua Cuba, nº 268, Bairro Santo Antônio, CEP 13465-773, na Cidade de Americana, Estado de São Paulo.

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
6.1 DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO	Conforme tabela constante do Anexo I no Termo de Emissão
6.2 DATA DE VENCIMENTO	13 de dezembro de 2027
6.3 VALOR PRINCIPAL	R$ 22.500.000,00 (vinte e dois milhões e quinhentos mil reais)
6.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	A atualização monetária, com base na variação positiva acumulada do IPCA
6.5 JUROS	9,00% a.a. (nove inteiros por cento ao ano), com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, incidentes sobre o Valor Nominal Atualizado,

	a partir da primeira Data do Pagamento do Preço de Integralização das Notas Comerciais da 3ª Série
6.6 LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo/SP
6.7 ENCARGOS	**(xi)** Juros Remuneratórios incidentes sobre o valor total inadimplido atualizado pela Atualização Monetária apurado na data de pagamento; **(xii)** Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, cobrados de forma *pro rata die*, sobre a importância inadimplida, atualizada pela Atualização Monetária apurado na data de pagamento, sem prejuízo da incidência da Remuneração, nos termos da alínea "(i)" acima; e **(xiii)** Multa de mora 2% (dois por cento) sobre o valor total inadimplido, atualizado pela Atualização Monetária apurado na data de pagamento, acrescida das parcelas referidas nas alíneas "(i)" e "(ii)" acima.
6.8 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)	

Nº DE ORDEM	DATA DE PAGAMENTO (LASTRO)	JUROS	AMORTIZAÇÃO	INCORPORA JUROS	TAXA DE AMORTIZAÇÃO ("TAI")
0					
1	11/01/24	Sim	Não	Não	0,0000%
2	09/02/24	Sim	Não	Não	0,0000%
3	13/03/24	Sim	Não	Não	0,0000%
4	11/04/24	Sim	Não	Não	0,0000%
5	13/05/24	Sim	Não	Não	0,0000%
6	13/06/24	Sim	Não	Não	0,0000%
7	11/07/24	Sim	Não	Não	0,0000%
8	13/08/24	Sim	Não	Não	0,0000%
9	12/09/24	Sim	Não	Não	0,0000%
10	11/10/24	Sim	Não	Não	0,0000%
11	13/11/24	Sim	Não	Não	0,0000%
12	12/12/24	Sim	Não	Não	0,0000%
13	13/01/25	Sim	Não	Não	0,0000%
14	13/02/25	Sim	Não	Não	0,0000%
15	13/03/25	Sim	Não	Não	0,0000%
16	11/04/25	Sim	Não	Não	0,0000%
17	13/05/25	Sim	Não	Não	0,0000%
18	12/06/25	Sim	Não	Não	0,0000%
19	11/07/25	Sim	Não	Não	0,0000%
20	13/08/25	Sim	Não	Não	0,0000%
21	11/09/25	Sim	Não	Não	0,0000%
22	13/10/25	Sim	Não	Não	0,0000%
23	13/11/25	Sim	Não	Não	0,0000%
24	11/12/25	Sim	Não	Não	0,0000%
25	13/01/26	Sim	Não	Não	0,0000%
26	12/02/26	Sim	Não	Não	0,0000%
27	12/03/26	Sim	Não	Não	0,0000%
28	13/04/26	Sim	Não	Não	0,0000%

29	13/05/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
30	11/06/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
31	13/07/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
32	13/08/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
33	11/09/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
34	13/10/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
35	12/11/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
36	11/12/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
37	13/01/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
38	11/02/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
39	11/03/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
40	13/04/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
41	13/05/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
42	11/06/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
43	13/07/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
44	12/08/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
45	13/09/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
46	13/10/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
47	11/11/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
48	13/12/27	Sim	Sim	Não	100,0000%	

* * * * *

CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 4ª SÉRIE

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				**LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** SÃO PAULO/SP, 04 DE DEZEMBRO DE 2023	
SÉRIE	1ª	NÚMERO	04	TIPO DE CCI	INTEGRAL

1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: **TRUE SECURITIZADORA S.A.**							
CNPJ: 12.130.744/0001-00							
ENDEREÇO: Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º Andar, Bairro Vila Nova Conceição							
COMPLEMENTO	Cj.21- 22	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04506-000

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: **CPR1 AMERICANA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**							
CNPJ/ME: 44.206.107/0001-66							
ENDEREÇO: Estrada Rio Claro – Piracicaba, RCL 473, s/n, Zona Central							
COMPLEMENTO	Box 21	CIDADE	Rio Claro	UF	SP	CEP	13500-970

4. GARANTIAS REAIS: Não há.
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO DA 4ª SÉRIE: R$ 17.300.000,00 (dezessete milhões e trezentos mil reais), correspondente a 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários da 4ª Série e 18,70% (dezoito inteiros e setenta centésimos por cento) da totalidade dos Créditos Imobiliários.
TÍTULO: O *"Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 5 (cinco) Séries, para Colocação Privada, com Garantia Real e Fidejussória, da CPR 1 Americana Empreendimento Imobiliário SPE Ltda."*, celebrado em 01 de dezembro de 2023.

5.1. IMÓVEIS

Empreendimento	Matrícula	Endereço
Condomínio Signa Residence	16.779 do Cartório de Registro de Imóveis de Americana/SP	Rua Cuba, nº 268, Bairro Santo Antônio, CEP 13465-773, na Cidade de Americana, Estado de São Paulo.

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
6.1 DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO	Conforme tabela constante do Anexo I no Termo de Emissão
6.2 DATA DE VENCIMENTO	13 de dezembro de 2027
6.3 VALOR PRINCIPAL	R$ 17.300.000,00 (dezessete milhões e trezentos mil reais)
6.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	A atualização monetária, com base na variação positiva acumulada do IPCA
6.5 JUROS	9,00% a.a. (nove inteiros por cento ao ano), com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, incidentes sobre o Valor Nominal Atualizado, a partir da primeira Data do Pagamento do Preço de Integralização das Notas Comerciais da 4ª Série

6.6 LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo/SP
6.7 ENCARGOS	**(xiv)** Juros Remuneratórios incidentes sobre o valor total inadimplido atualizado pela Atualização Monetária apurado na data de pagamento; **(xv)** Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, cobrados de forma *pro rata die*, sobre a importância inadimplida, atualizada pela Atualização Monetária apurado na data de pagamento, sem prejuízo da incidência da Remuneração, nos termos da alínea "(i)" acima; e **(xvi)** Multa de mora 2% (dois por cento) sobre o valor total inadimplido, atualizado pela Atualização Monetária apurado na data de pagamento, acrescida das parcelas referidas nas alíneas "(i)" e "(ii)" acima.

6.8 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)

Nº DE ORDEM	DATA DE PAGAMENTO (LASTRO)	JUROS	AMORTIZAÇÃO	INCORPORA JUROS	TAXA DE AMORTIZAÇÃO ("TAI")
0					
1	11/01/24	Sim	Não	Não	0,0000%
2	09/02/24	Sim	Não	Não	0,0000%
3	13/03/24	Sim	Não	Não	0,0000%
4	11/04/24	Sim	Não	Não	0,0000%
5	13/05/24	Sim	Não	Não	0,0000%
6	13/06/24	Sim	Não	Não	0,0000%
7	11/07/24	Sim	Não	Não	0,0000%
8	13/08/24	Sim	Não	Não	0,0000%
9	12/09/24	Sim	Não	Não	0,0000%
10	11/10/24	Sim	Não	Não	0,0000%
11	13/11/24	Sim	Não	Não	0,0000%
12	12/12/24	Sim	Não	Não	0,0000%
13	13/01/25	Sim	Não	Não	0,0000%
14	13/02/25	Sim	Não	Não	0,0000%
15	13/03/25	Sim	Não	Não	0,0000%
16	11/04/25	Sim	Não	Não	0,0000%
17	13/05/25	Sim	Não	Não	0,0000%
18	12/06/25	Sim	Não	Não	0,0000%
19	11/07/25	Sim	Não	Não	0,0000%
20	13/08/25	Sim	Não	Não	0,0000%
21	11/09/25	Sim	Não	Não	0,0000%
22	13/10/25	Sim	Não	Não	0,0000%
23	13/11/25	Sim	Não	Não	0,0000%
24	11/12/25	Sim	Não	Não	0,0000%
25	13/01/26	Sim	Não	Não	0,0000%
26	12/02/26	Sim	Não	Não	0,0000%
27	12/03/26	Sim	Não	Não	0,0000%
28	13/04/26	Sim	Não	Não	0,0000%
29	13/05/26	Sim	Não	Não	0,0000%
30	11/06/26	Sim	Não	Não	0,0000%
31	13/07/26	Sim	Não	Não	0,0000%

32	13/08/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
33	11/09/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
34	13/10/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
35	12/11/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
36	11/12/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
37	13/01/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
38	11/02/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
39	11/03/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
40	13/04/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
41	13/05/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
42	11/06/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
43	13/07/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
44	12/08/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
45	13/09/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
46	13/10/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
47	11/11/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
48	13/12/27	Sim	Sim	Não	100,0000%	

* * * * *

CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 5ª SÉRIE

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				**LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** SÃO PAULO/SP, 04 DE DEZEMBRO DE 2023	
SÉRIE	1ª	NÚMERO	05	TIPO DE CCI	INTEGRAL

1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: **TRUE SECURITIZADORA S.A.**							
CNPJ: 12.130.744/0001-00							
ENDEREÇO: Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º Andar, Bairro Vila Nova Conceição							
COMPLEMENTO	Cj.21- 22	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04506-000

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: **CPR1 AMERICANA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**							
CNPJ/ME: 44.206.107/0001-66							
ENDEREÇO: Estrada Rio Claro – Piracicaba, RCL 473, s/n, Zona Central							
COMPLEMENTO	Box 21	CIDADE	Rio Claro	UF	SP	CEP	13500-970

4. GARANTIAS REAIS: Não há.
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO DA 5ª SÉRIE: R$ 8.200.000,00 (oito milhões e duzentos mil reais), correspondente a 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários da 5ª Série e 8,86% (oito inteiros e oitenta e seis centésimos por cento) da totalidade dos Créditos Imobiliários.
TÍTULO: O *"Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 5 (cinco) Séries, para Colocação Privada, com Garantia Real e Fidejussória, da CPR 1 Americana Empreendimento Imobiliário SPE Ltda."*, celebrado em 01 de dezembro de 2023.

5.1. IMÓVEIS

Empreendimento	Matrícula	Endereço
Condomínio Signa Residence	16.779 do Cartório de Registro de Imóveis de Americana/SP	Rua Cuba, nº 268, Bairro Santo Antônio, CEP 13465-773, na Cidade de Americana, Estado de São Paulo.

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
6.1 DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO	Conforme tabela constante do Anexo I no Termo de Emissão.
6.2 DATA DE VENCIMENTO	13 de dezembro de 2027
6.3 VALOR PRINCIPAL	R$ 8.200.000,00 (oito milhões e duzentos mil reais).
6.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	A atualização monetária, com base na variação positiva acumulada do IPCA.
6.5 JUROS	9,00% a.a. (nove inteiros por cento ao ano), com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, incidentes sobre o Valor Nominal Atualizado, a partir da primeira Data do Pagamento do Preço de Integralização das Notas Comerciais da 5ª Série.
6.6 LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo/SP.

6.7 ENCARGOS	**(xvii)** Juros Remuneratórios incidentes sobre o valor total inadimplido atualizado pela Atualização Monetária apurado na data de pagamento; **(xviii)** Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, cobrados de forma *pro rata die*, sobre a importância inadimplida, atualizada pela Atualização Monetária apurado na data de pagamento, sem prejuízo da incidência da Remuneração, nos termos da alínea "(i)" acima; e **(xix)** Multa de mora 2% (dois por cento) sobre o valor total inadimplido, atualizado pela Atualização Monetária apurado na data de pagamento, acrescida das parcelas referidas nas alíneas "(i)" e "(ii)" acima.

6.8 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)

Nº DE ORDEM	DATA DE PAGAMENTO (LASTRO)	JUROS	AMORTIZAÇÃO	INCORPORA JUROS	TAXA DE AMORTIZAÇÃO ("TAI")
0					
1	11/01/24	Sim	Não	Não	0,0000%
2	09/02/24	Sim	Não	Não	0,0000%
3	13/03/24	Sim	Não	Não	0,0000%
4	11/04/24	Sim	Não	Não	0,0000%
5	13/05/24	Sim	Não	Não	0,0000%
6	13/06/24	Sim	Não	Não	0,0000%
7	11/07/24	Sim	Não	Não	0,0000%
8	13/08/24	Sim	Não	Não	0,0000%
9	12/09/24	Sim	Não	Não	0,0000%
10	11/10/24	Sim	Não	Não	0,0000%
11	13/11/24	Sim	Não	Não	0,0000%
12	12/12/24	Sim	Não	Não	0,0000%
13	13/01/25	Sim	Não	Não	0,0000%
14	13/02/25	Sim	Não	Não	0,0000%
15	13/03/25	Sim	Não	Não	0,0000%
16	11/04/25	Sim	Não	Não	0,0000%
17	13/05/25	Sim	Não	Não	0,0000%
18	12/06/25	Sim	Não	Não	0,0000%
19	11/07/25	Sim	Não	Não	0,0000%
20	13/08/25	Sim	Não	Não	0,0000%
21	11/09/25	Sim	Não	Não	0,0000%
22	13/10/25	Sim	Não	Não	0,0000%
23	13/11/25	Sim	Não	Não	0,0000%
24	11/12/25	Sim	Não	Não	0,0000%
25	13/01/26	Sim	Não	Não	0,0000%
26	12/02/26	Sim	Não	Não	0,0000%
27	12/03/26	Sim	Não	Não	0,0000%
28	13/04/26	Sim	Não	Não	0,0000%
29	13/05/26	Sim	Não	Não	0,0000%
30	11/06/26	Sim	Não	Não	0,0000%
31	13/07/26	Sim	Não	Não	0,0000%
32	13/08/26	Sim	Não	Não	0,0000%

33	11/09/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
34	13/10/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
35	12/11/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
36	11/12/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
37	13/01/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
38	11/02/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
39	11/03/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
40	13/04/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
41	13/05/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
42	11/06/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
43	13/07/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
44	12/08/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
45	13/09/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
46	13/10/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
47	11/11/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
48	13/12/27	Sim	Sim	Não	100,0000%	

* * * * *

ANEXO II

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CPR1 AMERICANA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. LASTRO DA EMISSÃO DA 258ª EMISSÃO, 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA TRUE SECURITIZADORA S.A.

Cronograma de Amortização de Principal e Remuneração

I. CRI da 1ª Série:

Nº DE ORDEM	DATA DE PAGAMENTO (CRI)	JUROS	AMORTIZAÇÃO	INCORPORA JUROS	TAXA DE AMORTIZAÇÃO ("TAI")
0					
1	15/01/24	Sim	Não	Não	0,0000%
2	15/02/24	Sim	Não	Não	0,0000%
3	15/03/24	Sim	Não	Não	0,0000%
4	15/04/24	Sim	Não	Não	0,0000%
5	15/05/24	Sim	Não	Não	0,0000%
6	17/06/24	Sim	Não	Não	0,0000%
7	15/07/24	Sim	Não	Não	0,0000%
8	15/08/24	Sim	Não	Não	0,0000%
9	16/09/24	Sim	Não	Não	0,0000%
10	15/10/24	Sim	Não	Não	0,0000%
11	18/11/24	Sim	Não	Não	0,0000%
12	16/12/24	Sim	Não	Não	0,0000%
13	15/01/25	Sim	Não	Não	0,0000%
14	17/02/25	Sim	Não	Não	0,0000%
15	17/03/25	Sim	Não	Não	0,0000%
16	15/04/25	Sim	Não	Não	0,0000%
17	15/05/25	Sim	Não	Não	0,0000%
18	16/06/25	Sim	Não	Não	0,0000%
19	15/07/25	Sim	Não	Não	0,0000%
20	15/08/25	Sim	Não	Não	0,0000%
21	15/09/25	Sim	Não	Não	0,0000%
22	15/10/25	Sim	Não	Não	0,0000%
23	17/11/25	Sim	Não	Não	0,0000%
24	15/12/25	Sim	Não	Não	0,0000%
25	15/01/26	Sim	Não	Não	0,0000%
26	18/02/26	Sim	Não	Não	0,0000%
27	16/03/26	Sim	Não	Não	0,0000%
28	15/04/26	Sim	Não	Não	0,0000%
29	15/05/26	Sim	Não	Não	0,0000%
30	15/06/26	Sim	Não	Não	0,0000%
31	15/07/26	Sim	Não	Não	0,0000%
32	17/08/26	Sim	Não	Não	0,0000%
33	15/09/26	Sim	Não	Não	0,0000%
34	15/10/26	Sim	Não	Não	0,0000%
35	16/11/26	Sim	Não	Não	0,0000%
36	15/12/26	Sim	Não	Não	0,0000%
37	15/01/27	Sim	Não	Não	0,0000%
38	15/02/27	Sim	Não	Não	0,0000%

39	15/03/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
40	15/04/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
41	17/05/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
42	15/06/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
43	15/07/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
44	16/08/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
45	15/09/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
46	15/10/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
47	16/11/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
48	15/12/27	Sim	Sim	Não	100,0000%	

II. CRI da 2ª Série:

Nº DE ORDEM	DATA DE PAGAMENTO (CRI)	JUROS	AMORTIZAÇÃO	INCORPORA JUROS	TAXA DE AMORTIZAÇÃO ("TAI")	
0						
1	15/01/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
2	15/02/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
3	15/03/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
4	15/04/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
5	15/05/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
6	17/06/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
7	15/07/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
8	15/08/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
9	16/09/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
10	15/10/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
11	18/11/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
12	16/12/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
13	15/01/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
14	17/02/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
15	17/03/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
16	15/04/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
17	15/05/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
18	16/06/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
19	15/07/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
20	15/08/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
21	15/09/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
22	15/10/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
23	17/11/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
24	15/12/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
25	15/01/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
26	18/02/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
27	16/03/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
28	15/04/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
29	15/05/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
30	15/06/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
31	15/07/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
32	17/08/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
33	15/09/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
34	15/10/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
35	16/11/26	Sim	Não	Não	0,0000%	

36	15/12/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
37	15/01/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
38	15/02/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
39	15/03/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
40	15/04/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
41	17/05/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
42	15/06/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
43	15/07/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
44	16/08/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
45	15/09/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
46	15/10/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
47	16/11/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
48	15/12/27	Sim	Sim	Não	100,0000%	

III. CRI da 3ª Série:

Nº DE ORDEM	DATA DE PAGAMENTO (CRI)	JUROS	AMORTIZAÇÃO	INCORPORA JUROS	TAXA DE AMORTIZAÇÃO ("TAI")	
0						
1	15/01/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
2	15/02/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
3	15/03/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
4	15/04/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
5	15/05/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
6	17/06/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
7	15/07/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
8	15/08/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
9	16/09/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
10	15/10/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
11	18/11/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
12	16/12/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
13	15/01/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
14	17/02/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
15	17/03/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
16	15/04/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
17	15/05/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
18	16/06/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
19	15/07/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
20	15/08/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
21	15/09/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
22	15/10/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
23	17/11/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
24	15/12/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
25	15/01/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
26	18/02/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
27	16/03/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
28	15/04/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
29	15/05/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
30	15/06/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
31	15/07/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
32	17/08/26	Sim	Não	Não	0,0000%	

33	15/09/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
34	15/10/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
35	16/11/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
36	15/12/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
37	15/01/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
38	15/02/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
39	15/03/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
40	15/04/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
41	17/05/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
42	15/06/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
43	15/07/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
44	16/08/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
45	15/09/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
46	15/10/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
47	16/11/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
48	15/12/27	Sim	Sim	Não	100,0000%	

IV. CRI da 4ª Série:

Nº DE ORDEM	DATA DE PAGAMENTO (CRI)	JUROS	AMORTIZAÇÃO	INCORPORA JUROS	TAXA DE AMORTIZAÇÃO ("TAI")	
0						
1	15/01/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
2	15/02/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
3	15/03/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
4	15/04/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
5	15/05/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
6	17/06/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
7	15/07/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
8	15/08/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
9	16/09/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
10	15/10/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
11	18/11/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
12	16/12/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
13	15/01/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
14	17/02/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
15	17/03/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
16	15/04/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
17	15/05/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
18	16/06/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
19	15/07/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
20	15/08/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
21	15/09/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
22	15/10/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
23	17/11/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
24	15/12/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
25	15/01/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
26	18/02/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
27	16/03/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
28	15/04/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
29	15/05/26	Sim	Não	Não	0,0000%	

30	15/06/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
31	15/07/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
32	17/08/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
33	15/09/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
34	15/10/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
35	16/11/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
36	15/12/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
37	15/01/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
38	15/02/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
39	15/03/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
40	15/04/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
41	17/05/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
42	15/06/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
43	15/07/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
44	16/08/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
45	15/09/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
46	15/10/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
47	16/11/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
48	15/12/27	Sim	Sim	Não	100,0000%	

V. <u>CRI da 5ª Série</u>:

Nº DE ORDEM	DATA DE PAGAMENTO (CRI)	JUROS	AMORTIZAÇÃO	INCORPORA JUROS	TAXA DE AMORTIZAÇÃO ("TAI")	
0						
1	15/01/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
2	15/02/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
3	15/03/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
4	15/04/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
5	15/05/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
6	17/06/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
7	15/07/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
8	15/08/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
9	16/09/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
10	15/10/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
11	18/11/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
12	16/12/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
13	15/01/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
14	17/02/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
15	17/03/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
16	15/04/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
17	15/05/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
18	16/06/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
19	15/07/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
20	15/08/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
21	15/09/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
22	15/10/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
23	17/11/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
24	15/12/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
25	15/01/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
26	18/02/26	Sim	Não	Não	0,0000%	

27	16/03/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
28	15/04/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
29	15/05/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
30	15/06/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
31	15/07/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
32	17/08/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
33	15/09/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
34	15/10/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
35	16/11/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
36	15/12/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
37	15/01/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
38	15/02/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
39	15/03/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
40	15/04/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
41	17/05/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
42	15/06/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
43	15/07/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
44	16/08/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
45	15/09/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
46	15/10/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
47	16/11/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
48	15/12/27	Sim	Sim	Não	100,0000%	

* * * * *

ANEXO III
TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CPR1 AMERICANA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. LASTRO DA EMISSÃO DA 258ª EMISSÃO, 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA TRUE SECURITIZADORA S.A.

Declaração da Emissora

TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, sob o número 663, na categoria S1 perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º Andar, Conjuntos 21 e 22, Bairro Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 258ª Emissão, em 5 (cinco) Séries ("CRI" e "Emissão", respectivamente), para fins de atendimento ao previsto na Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei nº 14.430"), na Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM nº 60"), e na Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM nº 160"), **DECLARA**, exclusivamente para as informações fornecidas ao mercado durante a distribuição dos CRI, que:

(i) nos termos da Lei nº 14.430, e do Artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM nº 60, assegura que a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI;

(ii) nos termos do Artigo 27, I, "c" da Resolução CVM nº 160, assegura que o registro de emissor se encontra atualizado;

(iii) nos termos do Artigo 24, § 1º da Resolução CVM nº 160, e Artigo 44 da Resolução CVM nº 60, assegura a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualização das informações prestadas no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Devidos pela CPR1 Americana Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. Lastro de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 258ª Emissão, 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries, da True Securitizadora S.A.*, celebrado em 01 de dezembro de 2023, entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Bairro Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário e representando os interesses dos Titulares de CRI ("Termo de Securitização");

(iv) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração deste Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(v) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualização das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta;

(vi) não tem conhecimento de documentos, escrituras, contratos e acordos relacionados a quaisquer ônus ou gravames (reais, fiscais, legais ou outros), servidões, constrições, restrições, violações a

qualquer legislação ou regulamentação (federal, estadual ou municipal), obrigações, desapropriações e/ou contingências que de qualquer forma afetem o Imóvel / Empreendimento, judiciais ou administrativas, exceto com relação aos Débitos de IPTU e à Cláusula Resolutiva da ECV.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

(data e assinaturas serão incluídas quando da celebração do documento)

ANEXO IV

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CPR1 AMERICANA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. LASTRO DA EMISSÃO DA 258ª EMISSÃO, 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA TRUE SECURITIZADORA S.A.

Declaração da Instituição Custodiante

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Bairro Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantias Real e Fidejussória sob a Forma Escritural* ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio da qual foi emitida 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantias real e fidejussória, sob a forma escritural ("CCI"), **DECLARA**, para os fins dos Artigos 33 e 34 da Resolução CVM nº 60, que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI e que, conforme o Termo de Securitização (abaixo definido), sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 258ª emissão, 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, sob o número 663, na categoria S1 perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º Andar, Conjuntos 21 e 22, Bairro Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.130.744/0001-00 ("Emissora"), foi realizada por meio do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Devidos pela CPR1 Americana Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. Lastro de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 258ª Emissão, 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries, da True Securitizadora S.A.*, celebrado em 01 de dezembro de 2023, entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Bairro Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Agente Fiduciário dos CRI"), na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização"), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 14.430. Regime fiduciário este ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, lhe foi entregue para custódia uma via digital, com certificado nos padrões ICP-Brasil, do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de CCI, e que a Escritura de Emissão de CCI encontra-se, respectivamente, registrada e custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do Artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931.

(data e assinaturas serão incluídas quando da celebração do documento)

ANEXO V

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CPR1 AMERICANA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. LASTRO DA EMISSÃO DA 258ª EMISSÃO, 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA TRUE SECURITIZADORA S.A.

Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses
Agente Fiduciário dos CRI Cadastrado na CVM

O Agente Fiduciário dos CRI a seguir identificado:

Razão Social: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, Sala 132 – parte, Itaim Bibi, CEP 04534-001 Cidade / Estado: São Paulo / SP CNPJ/MF nº: 36.113.876/0004-34 Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ CPF/MF nº: 001.362.577-20

da oferta pública sob o rito de registro automático de distribuição, destinada exclusivamente a Investidores Qualificados, do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI Número da Emissão: 258ª Número da Série: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries Emissor: **TRUE SECURITIZADORA S.A.** Quantidade: 92.500 (noventa e dois mil e quinhentos) Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do aditamento ao Termo de Securitização na forma do artigo 9 da Resolução CVM 17.

(data e assinaturas serão incluídas quando da celebração do documento)

ANEXO VI

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CPR1 AMERICANA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. LASTRO DA EMISSÃO DA 258ª EMISSÃO, 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA TRUE SECURITIZADORA S.A.

Outras Emissões da Emissora nas Quais o Agente Fiduciário dos CRI Atua

Declaração acerca da existência de outras emissões de valores mobiliários, públicos ou privados, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que o Agente Fiduciário dos CRI tenha atuado como agente fiduciário no período:

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 19
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 17/05/2032	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada pelo Sr. José Ari Dal Pozzo e pela Sra. Zenilde Schadeck Dal Pozzo; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel, sob a matricula 38.487 do 3º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Guarapuava - Estado do Paraná, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores, independentemente de qualquer outra formalidade nos termos da Lei nº 9.514/1997l; (iii) Fundo de Despesas constituído pela Securitizadora, e será utilizado, a qualquer momento, para o pagamento de todas e quaisquer despesas recorrentes e extraordinárias da Operação de Securitização; (iv) Fundo de Liquidez constituído a partir da retenção, pela Securitizadora, do correspondente a 03 (três) parcelas de amortização e juros dos CRI consideradas após o período de carência, para composição do fundo de liquidez (?Valor Mínimo do Fundo de Liquidez?), sendo certo que referido valor deverá permanecer retido na Conta Centralizadora, até a integral liquidação das Obrigações Garantidas e poderá ser utilizado pela Securitizadora, a qualquer momento, para o pagamento das Obrigações Garantidas.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 22	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 52.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 525
Data de Vencimento: 07/12/2027	
Taxa de Juros: 9,67% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declarações semestrais para fins de acompanhamento dos eventos de recompra compulsória (Anexo III ao Contrato de Cessão) do 1ºS e 2ºS de 2022.	
Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos dos Contratos de Locação do Edifício Pátio Office e Pátio Limeira Shopping e do Contrato de Locação Complementar; (ii) Alienação Fiduciária dos imóveis objeto das matrículas nºs 32.880, 32.881, 10.365 e 42.254 do 2º Registro de Imóveis da Cidade de Limeira, Estado de São Paulo, bem como futuramente contará também com o imóvel objeto da matrícula 5.983 do 2º Registro de Imóveis da Cidade de Limeira, conforme cláusula 3.3 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis ("Imóvel Adicional"); (iii) Cessão fiduciária dos recebíveis oriundos da Restituição do Preço ou que venham a receber dos Locatários, decorrentes dos Contratos de Locação, que não integrem os Créditos Imobiliários, sendo certo que deve ser mantido na Conta Centralizadora o Fundo de Reserva em montante equivalente às próximas 2 (duas) parcelas da Amortização Programada dos CRI; (iv) Fiança prestada pela Grupo Fartura de Hortifruti Ltda no âmbito do Contrato de Cessão.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 42	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 274.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 274

Data de Vencimento: 15/10/2034
Taxa de Juros: 9,5% a.a. na base 360.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de 500.000 cotas do fundo de investimento imobiliário FL3500 I FII, representando 100% das cotas do Fundo; (ii) Alienação Fiduciária do imóvel objeto da matrícula n.º 181.538, do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo; e (iii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis decorrentes do Contrato de Locação do Imóvel, sob condição suspensiva, consistente na quitação do financiamento tomado pela TS-4 para a construção do Imóvel por meio da Cédula de Crédito Bancário de Abertura de Crédito para Construção nº 101.2186160-003012, emitida em 16 de novembro de 2011, conforme R.03 da matrícula nº 181.538, do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, bem como na liberação da cessão fiduciária que pesa sobre os Recebíveis.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 45	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50
Data de Vencimento: 22/03/2024	
Taxa de Juros: 8,55% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Atualizadas: - DF anual da Fiduciante para verificação do valor atribuído ao imóvel ou o novo laudo de avaliação para verificação do maior valor e posterior aditamento ao referido contrato de garantia para fins de atualização do Valor de Venda do Imóvel; - Realização do Aditamento anual do Contrato de Cessão e demais contratos, com o fim de adequar as características dos Créditos Imobiliários, caso seja necessário; - Cópia registrada no RTD de Nova Lima/MG, BH/MG, e São Paulo/SP do Instrumento Particular de Constituição de Fiança dos Sócios firmado em 28/08/2018; - Cópia registrada no RTD da Nova de Fiança Bancária, que deveria ser emitida em até 28/08/2019, nos termos da AGT de 28/08/2018; - Cópia registrada no RTD de São Paulo/SP do 3º Aditamento ao Contrato de Cessão; - Cópia registrada no RTD de São Paulo/SP do novo Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Sublocação firmado em 24/07/2017;	
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures no RTD SP; - Livro de Registro de Debentures Nominativas da Companhia constando a True como Debenturista; -2° Aditamento a Escritura de Emissão de Debêntures registrado no RTD SP; - Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária devidamente registrado - 1° Aditamento a Escritura de Emissão de Debêntures registrada na JUCESP e no RTD SP; - Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Ações devidamente registrado	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária do Imóvel registrado sob a Matrícula nº 15.280 do 1º Ofício de Registro de Imóveis São Gonçalo do Amarante/RN; (ii) Fiança bancária emitida pelo Itaú Unibanco S.A.; (iii) Alienação da totalidade das quotas da Maxxima Aurora Negócios Imobiliários Ltda; (iv) Fiança prestada pela Maxxima Aurora Negócios Imobiliários Ltda, Alexandre Júlio de Albuquerque Maranhão, Romero Costa de Albuquerque Maranhão Filho e Patrícia Castro e Silva de Albuquerque Maranhão no Contrato de Cessão (Fiança Obrigação de Adimplemento); (v) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos do Contrato de Locação.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 51	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 75.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 75
Data de Vencimento: 20/01/2027	
Taxa de Juros: 10% a.a. na base 360.	

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
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: 62	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 104.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 1040
Data de Vencimento: 14/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Havan Lojas de Departamentos Ltda, Brashop S.A. Administradora de Shopping Center e Luciano Hang; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis descritos no anexo aos contratos de alienação fiduciária de imóveis (Imóveis Garantia); (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos de indenização por desapropriação ou sinistro dos Imóveis Garantia e dos recebíveis que sobejarem eventual excussão das alienações fiduciárias.	

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 87	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 39.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 39
Data de Vencimento: 19/02/2026	
Taxa de Juros: 7,5014% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos imóveis descritos no Anexo X ao Termo de Securitização; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de (a) todo e qualquer valor a que qualquer das Garantidoras faz ou faça jus na hipótese de desapropriação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente ou do Imóvel BTS; (b) todo e qualquer valor a que qualquer das Garantidoras faz ou faça jus, a título de indenização, em decorrência de sinistros relacionado aos Imóveis Alienados Fiduciariamente ou do Imóvel BTS nos termos das apólices de seguro patrimoniais cuja cobertura abranja os Imóveis Alienados Fiduciariamente ou o Imóvel BTS; e (c) todo e qualquer valor que, no âmbito da excussão da garantia constituída nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, sobejarem a parcela das Obrigações Garantidas cobertas pelo respectivo Imóvel Alienado Fiduciariamente objeto de excussão; (iii) Fiança prestada por Faissal Assad Raad e Maria Bernardete Demeterco Raad, nos termos do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças.	

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 137	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 8.634.532,20	**Quantidade de ativos:** 1000
Data de Vencimento: 17/07/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Estão sendo constituídas as seguintes garantias: (i) Fiança e Coobrigação; (ii) Fundo de Liquidez; (iii) Sobregarantia; e (iv) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários que 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 atualizadas: - Cópia da Escritura de Emissão de Debêntures cuja nova devedora é Ilhas do Lado, registrada no RTD de São Paulo/SP; - Cópias dos 2º, 3º e 4º Aditamentos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, com data base de março de 2019, setembro de 2019 e março de 2020, março de 2021 e setembro de 2021 tendo em vista a periodicidade semestral de aditamento ao referido contrato; - Envio das minutas de aditamento aos Documentos da Operação para atualização do novo fluxo, em razão da concessão de carência da amortização deliberada na AGT de 18/11/2020;;- Comprovante de pagamento dos encargos fiscais e tributários do 2T de 2022	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Nova Gestão Investimentos e Participações Ltda. (Fiadora); (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da matrícula nº 29.685 do Registro de Imóveis de Caldas Novas/GO; (iii) Cessão Fiduciária (a) dos direitos creditórios decorrentes dos recebíveis imobiliários, presentes e futuros, decorrentes dos instrumentos de venda e compra de unidades autônomas do Condomínio Ilhas do Lago Eco Resort, bem como (b) da conta vinculada, por onde serão depositados os recebíveis imobiliários descritos acima, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fundo de Liquidez.	

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

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 155	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 34.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 34
Data de Vencimento: 07/09/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9,05% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Cotas FII; (iv) Alienação Fiduciária das 10.000 Cotas da Sumaúma Estacionamentos; e (v) Fiança outorgada por	

uma pessoa física. Os Titulares de CRI compartilharão com os demais titulares dos certificados de recebíveis imobiliários objeto das 153ª, 154ª, 156ª e 157ª Séries, da 1ª Emissão da Securitizadora, de acordo com a Parte Ideal de que cada um deles seja titular.

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

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

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 172	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 8.390.411,80	**Quantidade de ativos:** 8000
Data de Vencimento: 28/10/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores, sendo estes últimos a Longitude Desenvolvimento Imobiliário Ltda, a Meridiano Participações Ltda e 4 pessoas físicas, responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; (iii) Fundo de Liquidez (equivalente a 01 (uma) parcela de amortização e remuneração dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino); (iv) Fundo de Despesas que deverá conter o valor mínimo de R$ 30.000,00; e (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 173	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 2.397.260,51	**Quantidade de ativos:** 2500
Data de Vencimento: 28/10/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores, sendo estes últimos a Longitude Desenvolvimento Imobiliário Ltda, a Meridiano Participações Ltda e 4 pessoas físicas, responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; (iii) Fundo de Liquidez (equivalente a 01 (uma) parcela de amortização e remuneração dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino); (iv) Fundo de Despesas que deverá conter o valor mínimo de R$ 30.000,00; e (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 174	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 1.198.630,26	**Quantidade de ativos:** 1200
Data de Vencimento: 28/10/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 34,15% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores, sendo estes últimos a Longitude Desenvolvimento Imobiliário Ltda, a Meridiano Participações Ltda e 4 pessoas físicas, responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; (iii) Fundo de Liquidez (equivalente a 01 (uma) parcela de amortização e remuneração dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino); (iv) Fundo de Despesas que deverá conter o valor mínimo de R$ 30.000,00; e (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

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

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 192	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 18.600.000,00	**Quantidade de ativos:** 18600
Data de Vencimento: 12/03/2032	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Regime Fiduciário, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Coobrigação, Fiança, Alienação Fiduciária de Cotas, Fundo de Obras e o Fundo de Liquidez	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 193	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 250.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 250000
Data de Vencimento: 04/07/2025	
Taxa de Juros: 104% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI tampouco sobre o Crédito Imobiliário.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 208	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 107.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 107000
Data de Vencimento: 13/12/2035	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia registrada no RTD SP do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão;	
Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis (matrículas 36.850 e 36.851 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 209	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 13/12/2035	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia registrada no RTD SP do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão;	
Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis (matrículas 36.850 e 36.851 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.	

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 215	**Emissão:** 1

Volume na Data de Emissão: R$ 38.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 380
Data de Vencimento: 22/08/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360. **IPCA + 11% a.a. na base 252.**	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Verificação da Razão Mínima de Garantia, referente ao período de Fevereiro de 2021 a Fevereiro de 2022.	
Garantias: Os Créditos Imobiliários estão com as garantias constituídas no âmbito da emissão das Debêntures, sendo (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; e (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 220	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 8.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 8000
Data de Vencimento: 24/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,25% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Relatório de Destinação de Recursos, acompanhados dos documentos comprobatórios, tais como cronograma de avanço de obras dos Empreendimento Alvo e os arquivos no formato "XML", referente ao período de janeiro a março, bem como de abril a junho de 2022 e de julho a setembro de 2022; - Celebração do 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; - Celebração do Aditamento a CCB, conforme deliberado na AGT realizada em 19/09/2022; e - Celebração do Aditamento ao Termo de Securitização, conforme deliberado na AGT realizada em 19/09/2022	
Garantias: (i) Aval na Cédula; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Alienação Fiduciária de Quotas, sendo os itens ii e iii compartilhados entre os CRI da 221ª e 222ª séries da Emissora.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 221	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 8.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 8000
Data de Vencimento: 24/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,25% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Celebração do 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; - Celebração do Aditamento a CCB, conforme deliberado na AGT realizada em 19/09/2022; e - Celebração do Aditamento ao Termo de Securitização, conforme deliberado na AGT realizada em 19/09/2022	
Garantias: Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as seguintes garantias: (i) Aval na Cédula; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Alienação Fiduciária de Quotas, sendo os itens ii e iii compartilhados entre os CRI da 220ª e 222ª séries da Emissora.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 222	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 24/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,25% a.a. na base 360.	

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: - Celebração do 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; - Celebração do Aditamento a CCB, conforme deliberado na AGT realizada em 19/09/2022; e - Celebração do Aditamento ao Termo de Securitização, conforme deliberado na AGT realizada em 19/09/2022
Garantias: (i) o Aval; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, sendo os itens ii e iii compartilhados entre os CRI da 220ª e 221ª séries da Emissora.

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

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

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 231	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 10/10/2039	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia do aditamento semestral do Contrato de Locação Complementar, para fins de atualização das locações vigentes do lastro da operação referente a Julho a Dezembro de 2020 e Junho a Dezembro de 2021.	

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 232	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 10/10/2039	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia do aditamento semestral do Contrato de Locação Complementar, para fins de atualização das locações vigentes do lastro da operação referente a Julho a Dezembro de 2020 e Junho a Dezembro de 2021.	
Garantias: Em conjunto, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e o Fundo de Despesas, já que as Alienações Fiduciárias de Quotas e Ações foram liberadas em função da ocorrência dos registros da Alienações Fiduciárias dos Imóveis nos termos da operação.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 233	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 10/10/2039	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia do aditamento semestral do Contrato de Locação Complementar, para fins de atualização das locações vigentes do lastro da operação referente a Julho a Dezembro de 2020 e Junho a Dezembro de 2021.	
Garantias: Em conjunto, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e o Fundo de Despesas, já que as Alienações Fiduciárias de Quotas e Ações foram liberadas em função da ocorrência dos registros da Alienações Fiduciárias dos Imóveis nos termos da operação.	

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 238	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 118.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 118000
Data de Vencimento: 05/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 5,0508% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Renovação do Seguro Patrimonial e Lucros Cessantes até 2023.E-mail: Pendências consolidadas TRUE CRI 238 a 241	
Garantias: Serão constituídas as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 239	**Emissão:** 1

Volume na Data de Emissão: R$ 82.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 82000
Data de Vencimento: 05/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Renovação do Seguro Patrimonial e Lucros Cessantes até 2023.E-mail: Pendências consolidadas TRUE CRI 238 a 241	
Garantias: Serão constituídas as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 240	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 118.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 118000
Data de Vencimento: 05/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 5,85% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Renovação do Seguro Patrimonial e Lucros Cessantes até 2023.E-mail: Pendências consolidadas TRUE CRI 238 a 241	
Garantias: São as garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 241	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 82.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 0
Data de Vencimento: 05/12/2022	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Renovação do Seguro Patrimonial e Lucros Cessantes até 2023.E-mail: Pendências consolidadas TRUE CRI 238 a 241	
Garantias: São as garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 244	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 12.064.579,53	**Quantidade de ativos:** 1000
Data de Vencimento: 15/10/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Celebração seguintes documentos: 1° Aditamento ao Termo de Securitização, 1° Aditamento a Escritura de CCI, 1° Aditamento ao Contrato de Cessão e do 1° Aditamento a AF de Imóveis, com vistas a formalizar a alteração do índice de IGP-M para IPCA conforme AGT realizada em 05/08/2021.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Fundo de Reserva.	

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

Emissora: True Securitizadora S.A

Ativo: CRI	
Série: 246	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 88.750.000,00	**Quantidade de ativos:** 88750
Data de Vencimento: 19/12/2029	
Taxa de Juros: CDI + 1,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 1º Semestre de 2022.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel (fração ideal de 85% do Blumenau Norte Shopping; (ii) Alienação Fiduciária de Ações/Quotas (86.612.452 ações ordinárias de Emissão da Devedora, de titularidade dos Fiduciantes, sendo 86.612.451 ações de titularidade da Almeira Junior e 1 ação de titularidade do Jaimes; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (a) da totalidade dos direitos creditórios de titularidade da Cedente, decorrentes da locação ou sublocação ou afins, a serem celebrados nos respectivos contratos, e (b) todos e quaisquer direitos creditórios detidos pela Cedente contra o Banco Administrador, em razão das Contas Vinculadas Locação e sobre os direitos creditórios depositados e a serem depositados a qualquer tempo e/ou mantidos nas Contas Vinculadas Locação, inclusive em trânsito na referida conta; e (iv) Fiança.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 247	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 232.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 232000
Data de Vencimento: 19/12/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis Locação; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis Estacionamento Continente; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis Estacionamento Neumarkt; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) Alienação Fiduciária de Ações; e (vi) Fiança.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 248	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 84.250.000,00	**Quantidade de ativos:** 84250
Data de Vencimento: 19/01/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Estatuto Social e Demonstrações Financeiras da G.C Participações S.A., referente ao ano de 2021; - Destinação de Recursos - 2º Semestre de 2021; - Cópia digitalizada dos Jornais de Publicação da Almeida Junior da Ata de Reunião do Conselho de Administração; - Cópia digitalizada dos Jornais de Publicação da Devedora da Reunião do Conselho de Administração da Almeida Junior; - Cópia digitalizada da Reunião do Conselho de Administração da Almeida Junior, realizada em 21/01/2020, devidamente assinada e registrada JUCES; - Cópia digitalizada da Ata de Assembleia Geral de acionistas da Devedora, realizada em 21/01/2020, devidamente registrada JUCESC; e - Celebração do 1º Aditamento à Escritura de Emissão e 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, nos termos da AGT realizada em 11/08/2020;- Declaração do 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;- Relatório mensal de acompanhamento da Devedora e do Shopping das Nações elaborado pela Almieda Junior Shopping Centers S.A. 2021/2022	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis de Locação; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis de Estacionamento; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Alienação Fiduciária de Ações; e (v) Fiança.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 249	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 8.845.767,12	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 14/03/2030	
Taxa de Juros: IGP-M + 6% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Confirmação se ocorreu o não registro e/ou averbação da construção do imóvel, na referida matrícula, conforme cl. 4.1.2 (ii) do Contrato de Cessão de Créditos - Cópia da Apólice de Seguro Patrimonial do Imóvel em Locação (Canindé 4.673). Obrigação prevista nas Condições Precedentes do Contrato de Cessão de Créditos, que não sendo cumprida poderá acarretar na rescisão de pleno direito do Contrato de Cessão de Créditos, conforme cláusula 2.5.2 do mesmo contrato; - Cópia da Declaração, nos termos do Anexo III, da Cedente (CCP 001) à Cessionária (True) acerca dos cumprimentos da cláusula 2.5, (g) do Contrato de Cessão de Créditos. Obrigação prevista nas Condições Precedentes do Contrato de Cessão de Créditos, era devida até 30/04/2020 e podia acarretar na rescisão de pleno direito do Contrato de Cessão de Créditos, conforme cláusula 2.5.2 do mesmo contrato;- Cópia autenticada do Contrato de Cessão de Créditos, devidamente registrado no RTD de SP/SP; - Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 06/09/2022;- Aditamento ao Contrato de Locação de Imóvel, conforme AGT realizada em 06/09/2022
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (i) Fundo de Reserva.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 254	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 06/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel JK com a vinculação da CEPAC sob o referido imóvel, Cessão Fiduciária de CEPAC sob condição resolutiva, e Alienação Fiduciária de Ações ou Quotas de emissão da SPE titular do Imóvel JK os quais passarão a integrar (em conjunto) as garantias da emissão tão logo comprovada a formalização e a constituição de tais Garantias Reais na forma da cláusula 5.3 do Termo de Securitização.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 255	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 2000
Data de Vencimento: 06/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel JK com a vinculação da CEPAC sob o referido imóvel, Cessão Fiduciária de CEPAC sob condição resolutiva, e Alienação Fiduciária de Ações ou Quotas de emissão da SPE titular do Imóvel JK os quais passarão a integrar (em conjunto) as garantias da emissão tão logo comprovada a formalização e a constituição de tais Garantias Reais na forma da cláusula 5.3 do Termo de Securitização.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 256	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 06/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel JK com a vinculação da CEPAC sob o referido imóvel, Cessão Fiduciária de CEPAC sob condição resolutiva, e Alienação Fiduciária de Ações ou Quotas de emissão da SPE titular do Imóvel JK os quais passarão a integrar (em conjunto) as garantias da emissão tão logo comprovada a formalização e a constituição de tais Garantias Reais na forma da cláusula 5.3 do Termo de Securitização.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 257	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000

Data de Vencimento: 06/11/2026
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel JK com a vinculação da CEPAC sob o referido imóvel, Cessão Fiduciária de CEPAC sob condição resolutiva, e Alienação Fiduciária de Ações ou Quotas de emissão da SPE titular do Imóvel JK os quais passarão a integrar (em conjunto) as garantias da emissão tão logo comprovada a formalização e a constituição de tais Garantias Reais na forma da cláusula 5.3 do Termo de Securitização.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 258	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 06/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel JK com a vinculação da CEPAC sob o referido imóvel, Cessão Fiduciária de CEPAC sob condição resolutiva, e Alienação Fiduciária de Ações ou Quotas de emissão da SPE titular do Imóvel JK os quais passarão a integrar (em conjunto) as garantias da emissão tão logo comprovada a formalização e a constituição de tais Garantias Reais na forma da cláusula 5.3 do Termo de Securitização.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 259	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 06/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel JK com a vinculação da CEPAC sob o referido imóvel, Cessão Fiduciária de CEPAC sob condição resolutiva, e Alienação Fiduciária de Ações ou Quotas de emissão da SPE titular do Imóvel JK os quais passarão a integrar (em conjunto) as garantias da emissão tão logo comprovada a formalização e a constituição de tais Garantias Reais na forma da cláusula 5.3 do Termo de Securitização.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 261	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 18/12/2024	
Taxa de Juros: IGP-M + 12% a.a. na base 360. **IGP-M + 0,0001% a.a. na base 360.**	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Renovação das apólices de seguro pós agosto/202	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Fiança; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas IPTU; e (vi) Fundo de Despesas.	

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

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 272	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 7.932.000,00	**Quantidade de ativos:** 7932
Data de Vencimento: 12/08/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 41,89% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fundo de Contingências.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 277	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 203.045.000,00	**Quantidade de ativos:** 203045
Data de Vencimento: 20/12/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 4,95% a.a. na base 360. **IPCA + 6,5% a.a. na base 252.**	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 1º Semestre de 2022	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fiança.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 278	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 203.045.000,00	**Quantidade de ativos:** 203045
Data de Vencimento: 19/12/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 1º Semestre de 2022	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fiança.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 281	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 98.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 980
Data de Vencimento: 28/11/2034	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 2º Aditamento a Escritura de Emissão de CCI.Solicitação feita via e-mail:Pendências da Operação TRUE CRI 281 e 282 (FII CSHG - Assaí)	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fiança.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 282	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 700
Data de Vencimento: 28/11/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 4,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 2º Aditamento a Escritura de Emissão de CCI.Solicitação feita via e-mail:Pendências da Operação TRUE CRI 281 e 282 (FII CSHG - Assaí)	

Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fiança.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 284	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 9.900.327,00	**Quantidade de ativos:** 9900327
Data de Vencimento: 11/03/2031	
Taxa de Juros: IGP-M + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Apólice de Seguro de Perda de Receitas tendo a cláusula beneficiária a True Securitizadora renovado em 2021; - Informações sobre eventual conclusão das Obras BTS	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Cotas; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Seguro de Perda de Receitas ou Seguro Fiança ou Seguro Patrimonial, conforme o caso e previsto neste relatório.	

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 290	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 28.700.000,00	**Quantidade de ativos:** 28700
Data de Vencimento: 19/11/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Direito de Superfície; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; e (iv) Penhor de Equipamentos.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 293	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 58.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 58000
Data de Vencimento: 03/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Alienaçaõ Fiduciária de Imóvel Sumaré registrada; - 1º e 2º aditamentos ao Contrato de Alienação Fiduciária de Ações devidamente registrados, conforme deliberado na AGT realizada em 14/09/2022; - Aditamentos ao (i) Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, (ii) Contrato de Cessão Fiduciária, (iii) Escritura de Emissão JNUe (v) Escritura de Emissão de CCI, conforme deliberado na AGT realizada em 14/09/2022, todos devidamente registrados e/ou arquivados; - Distrato ao Segundo Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, conforme deliberado na AGT realizada em 09/11/2022	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os créditos e direitos do Patrimônio Separado; (ii) Fiança prestada nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; (iii) Alienação Fiduciária de Ações de emissão da Devedora na qualidade de futura proprietária da Torre JFL, constituída por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel à ser constituída sobre a Torre JFL; e (v) Cessão Fiduciária constituída sobre os direitos creditórios emergentes de eventual excussão da alienação fiduciária das Unidades Residenciais Oneradas objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel da Torre JFL, se houver. As Garantias dos itens (iii) a (v) acima são compartilhadas entre os CRI da 88ª, 293ª e 294ª Séries da 1ª Emissão da Emissora.	

Emissora: True Securitizadora S.A
Ativo: CRI

Série: 294	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 58.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 58000
Data de Vencimento: 03/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Cópia registrada no RGI do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças - Torre JFL, bem como a matrícula com o referido registro; - Cópia registrada no RTD do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças - Torre JFL; e- Cópia do alvará da execução da Torre JFL previsto na cláusula 2.4 do SCP; - Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, conforme deliberado na AGT realizada em 14/09/2022; - Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, conforme deliberado na AGT realizada em 14/09/2022;- Aditamento ao Contrato Cessão Fiduciária, conforme deliberado na AGT realizada em 14/09/2022; - Aditamento a Escritura de Emissão JNU, conforme deliberado na AGT realizada em 14/09/2022; - Aditamento ao Termo de Securitização, conforme deliberado na AGT realizada em 14/09/2022; - Aditamento a Escritura de Emissão de CCI, conforme deliberado na AGT realizada em 14/09/2022; - Segundo Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, conforme deliberado na AGT realizada em 09/11/2022	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os créditos e direitos do Patrimônio Separado; (ii) Fiança prestada nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; (iii) Alienação Fiduciária de Ações de emissão da Devedora na qualidade de futura proprietária da Torre JFL, constituída por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel à ser constituída sobre a Torre JFL; e (v) Cessão Fiduciária constituída sobre os direitos creditórios emergentes de eventual excussão da alienação fiduciária das Unidades Residenciais Oneradas objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel da Torre JFL, se houver. As Garantias dos itens (iii) a (v) acima são compartilhadas entre os CRI da 88ª, 293ª e 294ª Séries da 1ª Emissão da Emissora.	

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 311	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 48.138.812,82	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 14/02/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 7,23% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Auditoria Jurídica realizadas nos Créditos Imobiliários, com a finalidade de verificação e confirmação da constituição da garantia nos imóveis, conforme cláusula 2.2.1 do Termo de Securitização; - Celebração do 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 01/09/2021	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; e (ii) Fundo de Reserva;	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 312	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 11.716.060,84	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 14/02/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 27,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Auditoria Jurídica realizadas nos Créditos Imobiliários, com a finalidade de verificação e confirmação da constituição da garantia nos imóveis, conforme cláusula 2.2.1 do Termo de Securitização; - Celebração do 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 01/09/2021	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; e (ii) Fundo de Reserva;	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 313	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 75.155.434,72	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 12/05/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 7,07% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Auditoria Jurídica realizadas nos Créditos Imobiliários, com a finalidade de verificação e confirmação da constituição da garantia nos imóveis, conforme cláusula 2.2.1 do Termo de Securitização; - Celebração do 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 01/09/2021	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; e (ii) Fundo de Reserva;	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 314	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 11.692.527,20	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 12/05/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 39,47% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Auditoria Jurídica realizadas nos Créditos Imobiliários, com a finalidade de verificação e confirmação da constituição da garantia nos imóveis, conforme cláusula 2.2.1 do Termo de Securitização; - Celebração do 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 01/09/2021	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; e (ii) Fundo de Reserva;	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 319	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 13/03/2024	
Taxa de Juros: CDI + 1,11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do 2º Aditamentos à Escritura de Debêntures, devidamente registrados na JUCESP; - Cessão Fiduciária de Sobejo, devidamente assinada e registrada; - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrado, bem como cópia das matrículas dos imóveis em garantia constando o registro;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii)Alienação Fiduciária de Quotas Windsor; (iv) Cessão Fiduciária de Sobejo; e (v) Fundo de Reserva	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 320	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 13/03/2026	
Taxa de Juros: .	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do 2º Aditamentos à Escritura de Debêntures, devidamente registrados na JUCESP; - Cessão Fiduciária de Sobejo, devidamente assinada e registrada; - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrado, bem como cópia das matrículas dos imóveis em garantia constando o registro;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii)Alienação Fiduciária de Quotas Windsor; (iv) Cessão Fiduciária de Sobejo; e (v) Fundo de Reserva	

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

Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Matrícula 43.827 constando o registro da Alienação Fiduciária Direitos de Superfície João Pinheiro no RGI;
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas; e (iii) Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície, além da Coobrigação e da Fiança Específica.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 326	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 16.016.651,00	**Quantidade de ativos:** 16016651
Data de Vencimento: 06/03/2036	
Taxa de Juros: .	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Matrícula 43.827 constando o registro da Alienação Fiduciária Direitos de Superfície João Pinheiro no RGI;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas; e (iii) Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície, além da Coobrigação e da Fiança Específica.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 341	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 175.390.000,00	**Quantidade de ativos:** 175390
Data de Vencimento: 15/01/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 5,2166% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Demonstrações Financeiras Auditadas da Devedora (BRZ); - Verificação da memória do cálculo dos índice financeiros contendo todas as rubricas necessárias, devidamente apurados pela Devedora (BRZ) e verificados pelo Auditor Independente; - Declaração firmada por representantes legais da Devedora, atestando (i) a veracidade do Índice Financeiro; (ii) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (iii) a não ocorrência de qualquer evento de inadimplemento; e (iv) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Companhia, referente ao ano de 2021;	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 344	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 30/12/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 6,85% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 354	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 54.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 54000
Data de Vencimento: 24/01/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 6,2% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas da Emissora Derry e do Shopping Raposo, bem com Declaração de Conformidade, nos moldes da Escritura de Debêntures, referente ao ano de 2021
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 514	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 11.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 115
Data de Vencimento: 20/10/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Verificação da Razão Mínima de Garantia, referente ao período de Fevereiro de 2021 a Fevereiro de 2022.	
Garantias: Os Créditos Imobiliários estão com as garantias constituídas no âmbito da emissão das Debêntures, sendo (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; e (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 11
Volume na Data de Emissão: R$ 105.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 105000
Data de Vencimento: 28/04/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 136
Volume na Data de Emissão: R$ 38.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 38500
Data de Vencimento: 31/10/2028	
Taxa de Juros: INCC + 11,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiador: Como fiador MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A (II) Fundo de Despesa: A ser mantido na Conta Centralizadora no montante equivalente a 300.000,00 mil reias. (III) Alienação Fiduciária de Ações: Em garantia aliena fiduciariamente (i) a totalidade das quotas de emissão da SPE, que representam 100% do capital, (ii) todas e quaisquer outras Quotas que, porventura, a partir desta data, forem atribuídas à Fiduciante e (iii) todos os frutos e proveitos decorrentes das quotas, inclusive os lucros (IV) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente os imóveis descritos no Anexo II do contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. (V) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede fiduciariamente: (i) A totalidade dos direitos creditórios de titularidade da Fiduciante oriundos da compra e venda das unidades autônomas de empreendimento a serem desenvolvida a serem formalizadas no âmbito do contrato de Compra e Venda; (ii) A totalidade dos Direitos Creditórios decorrentes, de depósitos na conta corrente de titularidade da Fiduciante de n° 21653-9, mantida na agência 8351 do Banco Itaú e na conta 0350 do banco Itaú Unibanco, de recursos depositados oriundos de Contratos Imobiliários e (iii) A totalidade dos créditos de titularidade da Fiduciante mantidos na Conta Centralizadora ou na Conta de Livre Movimentação.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 170.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 170000
Data de Vencimento: 17/03/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências: - Notificação dos Devedores acerca da cessão dos Direitos Creditórios, nos termos do Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária;- relatório mensal de gestão de abri, maio, junho, julho, agosto e setembro de 2022; - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao semestre entre abril e outubro de 2022; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas devidamente registrado no RTD SP; - Constituição da Carta Fiança de 2ª Integralização
Garantias: (i) Fiança; (ii) Fiança Bancária 1ª Integralização; (iii) Fiança Bancária 2ª Integralização; (iv) Coobrigação; (v) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada; (vi) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (vii) Alienação Fiduciária de Ações; (viii) Alienação Fiduciária de Imóveis, vide observação abaixo; e (ix) Alienação Fiduciária de Cotas.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 23
Volume na Data de Emissão: R$ 8.742.461,59	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 26/04/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Quotas constituída pela Oceania, a Vista ao Mar Participações Ltda., e a Progetto Investimentos Imobiliários Ltda. sobre a totalidade das quotas de emissão da Leda; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis do respectivo Lote, em garantia ao saldo devedor do respectivo CCV, sendo que referida garantia ainda não foi registrada na matrícula do referido Lote. Em razão da Cessão de Créditos contratada nos termos do Contrato de Cessão, a Emitente sub-rogar-se-á automaticamente, em caráter irrevogável e irretratável, em todos os direitos relativos às garantias estipuladas nos CCV, em especial a alienação fiduciária dos Lotes ali pactuada, observada a necessidade de averbação, conforme detalhado no Contrato de Cessão; (iii) Cessão Fiduciária sobre a totalidade dos Direitos Creditórios (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) que venham a existir no futuro em decorrência da comercialização dos Lotes Estoque, conforme listados no Contrato de Cessão Fiduciária, ou que vierem a integrar o estoque da Cedente; (iii) Fiança prestada pela Sra. Andrea Garziera, pelo Sr. Pietro Eduardo Terto Garziera, pelo Sr. Leonardo Terto Garziera e pelo Sr. Emmanuel Soares Brito Junior; (iv) Coobrigação pela Oceania 1942 Investimentos LTDA.; (v) Aval prestado pela Sra. Andrea Garziera, pelo Sr. Pietro Eduardo Terto Garziera, pelo Sr. Leonardo Terto Garziera, pelo Sr. Emmanuel Soares Brito Junior e pela Oceania 1942 Investimentos LTDA.; (vi) Fundo de Liquidez cujos recursos poderão ser utilizados para pagamento das obrigações pecuniárias dos Adquirentes, das Sociedades e/ou dos Fiadores, em caso de inadimplemento; e (vii) Fundo de Despesas cujos recursos poderão ser utilizados para o cumprimento de eventuais despesas em decorrência da manutenção do Patrimônio Separado. (viii) Alienações Fiduciárias de Quotas constituída pela Vista ao Mar e a Itaparica 2045 S.R.L. sobre a totalidade das quotas de emissão da Oceania.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 7
Volume na Data de Emissão: R$ 52.526.983,07	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 20/12/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Apólices de Seguro DFI nº 01.65.9187099, Proposta sob o nº 6500002441, por averbação contratada pela Emissora, com auxílio do Agente de Cobrança, para cobrir os Contratos Imobiliários vinculados aos Créditos Imobiliários contra incêndio, raio, explosão, vendaval, desmoronamento total, desmoronamento parcial (assim entendido a destruição ou desabamento de paredes, vigas ou outro elemento estrutural), ameaça de desmoronamento (devidamente comprovada), destelhamento, inundação ou alagamento (ainda que decorrente de chuva), vinculando, assim, o respectivo Devedor como segurado, nos termos dos respectivos Contratos Imobiliários vinculados, com a finalidade de garantir a preservação da garantia de alienação fiduciária dos Créditos Imobiliários em caso de danos físicos do imóvel. Os valores referentes aos respectivos prêmios devera o ser pagos pela Securitizadora com recursos do Patrimônio Separado, sendo que os Devedores realizam o pagamento individual do premio para a Securitizadora, por meio de boleto banca rio e/ou outro documento de cobrança enviado mensalmente para o pagamento da parcela mensal Créditos Imobiliários vinculados; e (iii) Apólices de Seguro MIP nº 01.61.9156989, Proposta sob o nº 6100001882, por averbação contratada pela Emissora, com auxílio do Agente de Cobrança, para cobrir os Contratos Imobiliários vinculados aos Créditos Imobiliários contra riscos de morte, invalidez permanente total causada por acidente, e invalidez laborativa permanente total por doença (ILPD), vinculando, assim, o respectivo Devedor como segurado,	

nos termos dos respectivos Contratos Imobiliários vinculados, com a finalidade de garantir o fluxo financeiro dos pagamentos dos Créditos Imobiliários em caso de morte ou invalidez permanente do Devedor. Os valores referentes aos respectivos prêmios devera o ser pagos pela Securitizadora com recursos do Patrimônio Separado, sendo que os Devedores realizam o pagamento individual do premio para a Securitizadora, por meio de boleto banca rio e/ou outro documento de cobrança enviado mensalmente para o pagamento da parcela mensal dos Créditos Imobiliários vinculados.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 2
Volume na Data de Emissão: R$ 300.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 300000
Data de Vencimento: 14/06/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 6,4899% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 800.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 800000
Data de Vencimento: 17/07/2034	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 6,3423% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Fiança prestada pelo GRUPO MATEUS S.A.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 15
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 25/05/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança outorgada por José Pedro Donadon e Silvio Vinicius Dias Andrino e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis (a) da totalidade da carteira de recebíveis presente e futura oriunda da exploração comercial dos Empreendimentos Imobiliários, direitos creditórios estes que estão devidamente identificados no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, que deverão ser pagos pelos respectivos devedores em conta vinculada ("Conta Vinculada") a ser descrita no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis (?Direitos Creditórios?); e (b) de todos e quaisquer direitos, atuais ou futuros, decorrentes das Contas Vinculadas (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis).	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 14
Volume na Data de Emissão: R$ 52.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 52000
Data de Vencimento: 18/03/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no 1º RGI de São Bernardo do Campo, acompanhado das respectivas matriculas devidamente averbadas; - Demonstrações Financeiras anuais da Companhia (SJ AU Logistícia S.A.) devidamente auditadas referente ao exercício social encerrado em 2022; - Informações Financeiras Trimestrais da Companhia (SJ AU Logistícia S.A.) referente ao 4ª trimestre de 2022 e o 1° trimestre de 2023.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Juros.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 4

Volume na Data de Emissão: R$ 55.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 55000
Data de Vencimento: 22/07/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 11,65% a.a. na base 252. **IPCA + 10,95% a.a. na base 252.**	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Equipamentos: (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: (iv) Alienação Fiduciária de Ações: (v) Fiança:	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 27
Volume na Data de Emissão: R$ 16.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 16000000
Data de Vencimento: 15/05/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela TENERIFE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.; TALLENTO PARTICIPAÇÕES LTDA.; ASTÉRIO VAZ SAFATLE; SIMEI DE BRITTO GOMES SAFATLE; HERNANI MORA VARELLA GUIMARAES JUNIOR; MARCIA HALLAGE VARELLA GUIMARÃES; CARLOS AUGUSTO CURIATI BUENO; MIRIAM GONDIM MEIRA TIBO; LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO e ADRIANA DE CASTRO SILVEIRA PINTO; (ii) Endossos dos Seguros (a) da apólice do Seguro de Risco de Engenharia em favor da Titular das Notas Comerciais e (b) da apólice do Seguro Patrimonial em favor da Titular das Notas Comerciais; (iii) Fundo de Despesas para fazer frente ao pagamento das despesas recorrentes relacionadas à Operação de Securitização ("Fundo de Despesas") em montante equivalente a R$ 92.210,73 (noventa e dois mil, duzentos e dez reais e setenta e três centavos) ("Valor Total do Fundo de Despesas"); (iv) Alienação Fiduciária do imóvel sob a matricula 240.189, na Alameda Jauaperi, no 1.378; (v) Alienação Fiduciária sobre a totalidade das quotas, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da CIX SP05 Empreendimento Imobiliário LTDA. (vi) Cessão Fiduciária (a) totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da Fiduciante, decorrentes da venda de Unidades Imobiliárias Autônomas do Empreendimento Alvo, nos termos da Escritura de Emissão de Notas Comerciais, conforme os contratos de compra e venda de Unidades Imobiliárias Autônomas do Empreendimento Alvo celebrados entre a Fiduciante e os Devedores de Direitos Creditórios dos seguintes direitos; e (b) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes da integralização das Notas Comerciais, nos termos da Escritura de Emissão das Notas Comerciais, a serem pagos pela Fiduciante e a serem mantidos na Conta Centralizadora e liberados nos termos da Cláusula Quarta do Contrato de Cessão Fiduciária.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 38
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 15/06/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis das unidades do Condomínio Praça São Paulo Mixed Use, Rua Henri Dunant, nº 792, Santo Amaro, CEP 04709-110, São Paulo/SP (?Edifício?) (a) Laje Corporativa nº 11, objeto da matrícula nº 243.832 (?Imóvel 01?); (b) Laje Corporativa nº 21, objeto da matrícula nº 243.833 (?Imóvel 02?); (c) Laje Corporativa nº 31, objeto da matrícula nº 243.834 (?Imóvel 03?); e (d) Laje Corporativa nº 41, objeto da matrícula nº 243.835, todos do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo; (ii) Alienação Fiduciária de Ações da: (1) Amnon, correspondentes a 1.000 (mil) ações, equivalentes a R$ 1.000,00 (mil reais), sendo 50% (cinquenta) das ações de titularidade da Fiduciante 01 e 50% (cinquenta por cento) das ações de titularidade da Fiduciante 02 (?Ações Companhia 1?); (2) Aratt; e correspondentes a 1.000 (mil) ações, equivalentes a R$ 1.000,00 (mil reais), sendo 50% (cinquenta por cento) das ações de titularidade da Fiduciante 01 e 50% (cinquenta por cento) das ações de titularidade da Fiduciante 02 (?Ações Companhia 2?); (3) Arrum, correspondentes a 1.000 (mil) ações, equivalentes a R$ 1.000,00 (mil reais), sendo 50% (cinquenta por cento) das ações de titularidade da Fiduciante 01 e 50% (cinquenta por cento) das ações de titularidade da Fiduciante 02 (?Ações Companhia 3?); e (4) Attro, correspondentes a 1.000 (mil) ações, equivalentes a R$ 1.000,00 (mil reais), sendo 50% (cinquenta por cento) das ações de titularidade da Fiduciante 01 e 50% (cinquenta por cento) das ações de titularidade da Fiduciante 02 (?Ações Companhia 4?); e (iii) Fiança prestada pelo Sr. Jorj Petru Kalman e Rina Kalman.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 10
Volume na Data de Emissão: R$ 112.530.000,00	**Quantidade de ativos:** 112530
Data de Vencimento: 16/06/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 8,7694% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval prestado pelo Sr. Carlos Luciano Martins Ribeiro, Sra. Ednara de Oliveira Martins Braga e Silva e Sra. Patrícia Auxiliadora de Oliveira Martins Sepúlveda; e (II) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios de sua titularidade seja matriz ou filiais decorrentes de: (a) a Agenda de Pagamentos, observado o limite das Unidades de Recebíveis; (b) os Recebíveis de Cartões, observado o limite das Unidades de Recebíveis; (c) as Unidades de Recebíveis; (d) as Unidades de Recebíveis Depositadas; (e) as Contas Vinculadas; e (f) os rendimentos provenientes dos Investimentos Permitidos nos termos do Contrato de Depositário;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 34
Volume na Data de Emissão: R$ 150.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 150000
Data de Vencimento: 15/06/2027	
Taxa de Juros: CDI + 2,46% a.a. na base 252. **100% do CDI + 1,8% a.a. na base 252.**	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Fiança prestada pelo Hospital Care Caledonia S.A.; pelo Hospital São Lucas S.A. e pelo São Lucas Ribeirinia S.A.;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 55
Volume na Data de Emissão: R$ 51.054.299,91	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 05/03/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, em favor dos titulares de CRI.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 6
Volume na Data de Emissão: R$ 8.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 8500
Data de Vencimento: 17/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD SP; - Atos Societários da Devedora devidamente arquivados na Junta Comercia; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD SP;	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Plaenge Participações S.A., pelo Sr. Alexandre Dores Fabian, Carlos Roberto da Silva Melquiades, Evaldo Florindo Medina Fabian, Ézaro Medina Fabian, Fernando Dores Fabian e Mário Koji Numara; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, presentes e futuros, oriundos de 19% (dezenove por cento) de cada Contrato de Venda e Compra relacionado às Unidades do Empreendimento. Esses direitos creditórios compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades comercializadas ou a serem comercializadas pela Devedora aos respectivos Adquirentes, na proporção acima, e na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos, atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto no respectivo Contrato de Venda e Compra, na periodicidade ali estabelecida, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Adquirentes por força dos Contratos de Venda e Compra (limitados à proporção acima), incluindo os respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais	

encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Venda e Compra; (iii) Fundo de Despesas mantido na Conta do Patrimônio Separado, para fazer frente às Despesas da Operação; (iv) Fundo de Liquidez mantido na Conta do Patrimônio Separado, que conterá recursos necessários para fazer frente às obrigações de pagamento de Remuneração das Devedoras durante a Operação.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 19.547.045,00	**Quantidade de ativos:** 19547045
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 37
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 03/07/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel a ser constituída no imóvel objeto da matrícula nº 79.824, do 3º Oficial de Registro de Imóveis de Salvador, Estado da Bahia, no qual será construída a Torre 1 do Empreendimento Imobiliário; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas da Sociedade de Propósito Específico direcionada à incorporação imobiliária, que receberá a transferência do Imóvel identificado no item (i) acima, notadamente para a exploração e desenvolvimento de empreendimento imobiliário, nos termos da Lei nº 4.591/64 implantado no Imóvel (?SPE?); (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, presentes e futuros decorrentes das vendas (1) das unidades autônomas da Torre 1 do Empreendimento Imobiliário (?Direitos Creditórios Torre 1?); e (2) das unidades autônomas da Torre 2 do Empreendimento Imobiliário, a ser construída no Imóvel 2 ("Direitos Creditórios Torre 2?); (iv) Fiança prestada pelo Sr. Carlos Alberto Moraes Ferreira;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 145
Volume na Data de Emissão: R$ 9.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 9000
Data de Vencimento: 25/03/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 10,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Promessa de Cessão Fiduciária: As fiduciantes prometem ceder em caráter fiduciário os Recebíveis presentes e futuros oriundos da venda das Unidades dos Empreendimentos. (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente as Unidades Caminho Verde listada no Anexo I-A presente na CCI CV I, CCI CV II e CCI RM. (III) Como fiadores: Os fiadores elencados no Termo de Securitização, descritos como Fiadores. (VI) Fundo de Despesa: Terá como valor inicial, 60.000,00 mil reais a ser constituído com parte do valor da Cessão de Créditos e mantido na Conta Centralizadora.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 47
Volume na Data de Emissão: R$ 26.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 26000000
Data de Vencimento: 05/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; Representativas de 100,00% (cem por cento) do capital social da Sociedade (Kal 103 Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA); (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Matrícula nº 50.139, nº 51.798, nº 55.361, nº 59.426e nº 79.734; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da Fiduciante, decorrentes da venda de Unidades Autônomas do Empreendimento Alvo, nos termos da Escritura de Emissão das Notas Comerciais, conforme os contratos de compra e venda de Unidades Autônomas do Empreendimento Alvo celebrados entre a Fiduciante e os Devedores de Direitos Creditórios, conforme descritos no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; a totalidade dos direitos creditórios decorrentes da integralização das Notas Comerciais, nos termos da Escritura de Emissão das Notas Comerciais, a serem pagos pela Fiduciante e a serem mantidos na Conta Centralizadora e liberados. (iv) Endosso dos Seguros: O endosso das apólices dos Seguros a serem realizados em favor da Emissora em garantia das Obrigações Garantidas. (v) Fundo de Despesa; (vi) Fiança prestador por: Calacatta Empreendimentos Imobiliários LTDA, Kallas Arkhes Incorporações e Construções LTDA. e a Kallas Incorporações e Construções S.A.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 69
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 21/07/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 1º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures arquivadas na JUCESP; - Escritura de Emissão de Debêntures registrada no RTD SP.	
Garantias: (i) Fiança, tem como fiadora a WT PARTICIPAÇÕES LTDA. (ii) Cessão Fiduciária: de titularidade da Devedora, originados no âmbito do Compromisso de Venda e Compra, relacionados à Parcela Habite-se, bem como respectiva atualização monetária, remuneração, encargos e quaisquer outros acessórios devidos no âmbito do Compromisso de Venda e Compra, conforme formalizada pelos Contratos de Cessão Fiduciária.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 40
Volume na Data de Emissão: R$ 360.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 360000
Data de Vencimento: 18/09/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 0,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Livro de Registro de Debêntures nominativas da Cia constando a True como debenturista;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 67
Volume na Data de Emissão: R$ 150.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 150000
Data de Vencimento: 15/09/2027	
Taxa de Juros: CDI + 1,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Escritura de Emissão de Debêntures arquivada na JUCESP; - 1º Aditamento a Escritura de Emissão de Debêntures arquivada na JUCESP; - Copia do Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Devedora constando a True como debenturista.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 76
Volume na Data de Emissão: R$ 8.071.249,00	**Quantidade de ativos:** 8071249
Data de Vencimento: 21/08/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóvel no RGI competente; - Averbação da Obra na matrícula do Imóvel (Centro de Inovação e Tecnologia da Amazônia); - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD de Osasco/SP e RTD SP.
Garantias: (i) Fiança: Prestadas pelos Fiadores: DAHILTON PONTES CABRAL, WEYMARINA ANTONIA NORMANDO CABRAL e CIDADE JARDIM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Sob matrícula 68.962, localizado na Avenida Desembargador João Machado, s/n, Planalto, CEP 69044-430, Manaus/AM, registrado no Cartório 3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus/AM, tendo como proprietário: MBTS INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob nº 42.159.676/0001-72. (iii) Fundo de Despesas: A Cedente concordou com a constituição nesta data do Fundo de Despesas. Enquanto não forem liquidadas todas as Obrigações Garantidas, a Cedente se compromete a fazer com que seja sempre respeitado o Valor Mínimo do Fundo de Despesas. (iv) Fundo de Liquidez: A Cedente concordou com a constituição nesta data do Fundo de Liquidez, no valor de R$ 200.000,00. (v) Seguro DFI: A Cedente se obriga a contratar e manter contratado, até (i) o integral cumprimento das Obrigações Garantidas; ou (ii) caso a Devedora efetivamente endosse o Seguro Patrimonial Seguro Patrimonial à Securitizadora, o que acontecer primeiro, o Seguro de Danos Físicos ao Imóvel no valor de R$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais) equivalente ao Valor da Cessão.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 52
Volume na Data de Emissão: R$ 133.770.000,00	**Quantidade de ativos:** 133770
Data de Vencimento: 15/08/2027	
Taxa de Juros: CDI + 0,88% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada por Mercadolivre.com Atividades de Internet Ltda; e (ii) Garantia Corporativa: Notas Comerciais serão garantidas por meio do Carta de Garantia Corporativa, celebrado entre a MercadoLibre Inc., a Emitente e a Titular da Nota Comercial (Mercado Envios Serviços de Logística LTDA.), regido pelas leis do Estado de Nova Iorque, Estado Unidos da América (Carta de Garantia Corporativa ou Garantia Corporativa e, em conjunto com a Fiança, as Garantias).	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 75
Volume na Data de Emissão: R$ 43.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 43000
Data de Vencimento: 15/09/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 88
Volume na Data de Emissão: R$ 35.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 35000
Data de Vencimento: 05/09/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 1º Aditamento a Escritura de Emissão de Debêntures registrada na JUCESP e no RTD SP; - 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Ações devidamente registrado; - 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária devidamente registrado; - 2º Aditamento a Escritura de Emissão de Debêntures registrado no RTD SP; - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures no RTD SP; - Livro de Registro de Debentures Nominativas da Companhia constando a True como Debenturista	
Garantias: (i) Fiança prestada pelo Sr. Jorge Felipe Lemann e pela JFL Nações Unidas Empreendimento Imobiliários S.A.; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas sobre a participação da Devedora na SCP, constituída por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas Sociais em Garantia e Outras Avenças e do 1º Aditamento ao Instrumento Particular de Constituição de SCP; (iii) Alienação Fiduciária de Ações de emissão da Devedora na qualidade de futura proprietária da Torre JFL, constituída por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças; (vi) Alienação Fiduciária de Imóvel à ser constituída sobre a Torre JFL; e (vii) Cessão Fiduciária à ser constituída sobre os direitos creditórios emergentes de eventual excussão	

da alienação fiduciária das Unidades Corporativas da Torre JFL. As Garantias dos itens (ii) a (vii) acima são compartilhadas entre os CRI da 293ª e 294ª Séries da 1ª Emissão da Emissora, bem como com o CRI da 88ª Emissão da Securitizadora.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 39
Volume na Data de Emissão: R$ 20.344.675,00	**Quantidade de ativos:** 20344675
Data de Vencimento: 11/03/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis: Aliena fiduciariamente as 18 (dezoito) unidades autônomas identificadas sob os números 745, 1045, 1050, 1145, 1153, 1241, 1245, 1341, 1345, 1350, 1353, 1443, 1543, 1545, 1645, 1745, 1845 e nº 1440, todas integrantes do Condomínio Cidade Matarazzo, localizado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Alameda Rio Claro, 190, Bela Vista, CEP 01332-010, conforme memorial de incorporação objeto do R. 05 e Av. 12 e conforme Av. 19 da Matrícula 190.798, do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, de propriedade da BM Empreendimentos. (ii) Fiança prestada pela GAFISA S.A.; (iii) Fundo de Despesas: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora, mediante a retenção do Valor Inicial do Fundo de Despesas do montante objeto da Primeira Integralização na Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Despesas, cujos recursos poderão ser utilizados para o cumprimento de eventuais despesas recorrentes no âmbito da Emissão.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 98
Volume na Data de Emissão: R$ 84.721.000,00	**Quantidade de ativos:** 84721
Data de Vencimento: 15/09/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Seguro prestado pela AVLA Seguros Brasil S.A. contratado diretamente pela Securitizadora de forma a assegurar o pagamento dos CRI até o Limite Máximo de Cobertura, conforme regulado na Apólice de Seguro.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 44
Volume na Data de Emissão: R$ 6.000,00	**Quantidade de ativos:** 6000
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade da Mirante da Praia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. bem como todos os frutos e rendimentos que venham a ser proveniente delas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matricula n° 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de São José do Estado de Santa Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., FABIANO AREAIS PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 45
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 15/09/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis CAP-12: imóvel conforme descrição da matrícula 15.843 perante o Cartório do 3º Ofício do Registro de Imóveis de Manaus, Amazonas; (II) Alienação Fiduciária de Imóveis Construtora Capital: imóvel conforme descrição da matrícula 30.243 perante o Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba, SP; e (II) Fiança prestada pela Pacta Participações S.A., a CAP-12 Indaiatuba Empreendimentos Imobiliários LTDA. e o Sr. Pauderley Tomaz Avelino.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 61
Volume na Data de Emissão: R$ 12.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 12000
Data de Vencimento: 20/10/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 2º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme deliberado em AGT realizada dia 17/10/2022; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóvel na matrícula dos imóveis alienados; - Cópia da matricula 41.297 devidamente averbada a Alienação Fiduciária; - Laudo de Avaliação do imóvel sob a matricula 41.297 elaborado previamente a operação	
Garantias: (i) Fiança prestada pelos Srs. Ivandro Geraldo de Souza e Vasco Jorge Rodrigues Soares: (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel sob a matricula n° 41.297 registrado no 2° Ofício de Registro de Imóveis de Joinville/SC: (iii) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos dos Contratos de Venda e Compra (na proporção indicada no(s) respectivo(s) Contrato(s) CF), que compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades comercializadas ou a serem comercializadas pela Devedora aos respectivos Adquirentes, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos e atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto nos Contratos de Venda e Compra, na periodicidade ali estabelecida, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Adquirentes por força dos Contratos de Venda e Compra, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Venda e Compra. (iv) Fundo de Despesas mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para o pagamento das Despesas da Operação (incluindo os tributos aplicáveis), sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro. (v) Fundo de Liquidez mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para cobrir a eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias por parte da Devedora e/ou de Garantidor(es) assumidas nos Documentos da Operação, sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro. (vi) Fundo de Obras cujos recursos serão integralmente utilizados para o reembolso de custos incorridos pela Devedora nas despesas imobiliárias relacionadas às obras do Empreendimento, conforme efetivamente executados em obra, sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 71
Volume na Data de Emissão: R$ 9.765.611,79	**Quantidade de ativos:** 1500000
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: (ii) Fundo de Despesas: A Emissora constituirá na Conta do Patrimônio Separado, mediante a retenção dos recursos decorrentes da integralização dos CRI, um fundo de despesas no valor de R$ 30.000,00 cujos recursos poderão ser utilizados para o pagamento das despesas da operação de emissão dos CRI	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 97
Volume na Data de Emissão: R$ 102.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 102000
Data de Vencimento: 15/10/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Promessa de Alienação Fiduciária de Equipamentos outorgada pela EVOLUA ENERGIA OPERACIONAL 2 SPE LTDA, de todos os equipamentos futuros que venham a ser titulados pela Cedente, relacionados a todas as Centrais implementadas ou a serem implementadas nos Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas outorgada pela Interveniente Anuente, na qualidade de sócia da EVOLUA ENERGIA OPERACIONAL 2 SPE LTDA, da totalidade das quotas representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Cedente; (iii) Alienação Fiduciária de Direitos da Superfície outorgada pela Cedente, da totalidade dos respectivos direitos de superfície sobre os Imóveis (a) objeto da matrícula nº 21.978, do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Manga/MG; (b) objeto da matrícula nº 35.760, do Ofício do 2º Registro de Imóveis de Montes Claros; (c) objeto da matrícula nº 97.121, do RGI Montes Claros, no local denominado Fazenda Açougue; (d) objeto da matrícula nº 92.929, do RGI Montes Claros, no local denominado Fazenda Vista Alegre; (e) objeto da matrícula nº 96.349, do RGI Montes Claros, no local denominado Fazenda Ibituruna; (f) objeto da matrícula nº 25.972, do Cartório de Registro de Imóveis de São Francisco; e (g) objeto da matrícula nº 57.592, do Cartório de Registro de Imóveis de Sete Lagoas; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios da totalidade dos recebíveis das Fiduciantes devidos por seus consorciados e/ou cooperados em razão de sua participação nas Fiduciantes e todos os (a) direitos e prerrogativas, presentes e futuros, detidos e a serem detidos com relação a (1) conta corrente nº 62550-8, agência nº 8541, mantida junto ao ITAÚ UNIBANCO S.A, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04, de titularidade do Consórcio ("Conta Vinculada Consórcio"); e (2) conta corrente nº 62549-0, agência nº 8541, mantida junto ao Agente Administrativo, de titularidade da Cooperativa ("Conta Vinculada Cooperativa"), todas movimentadas, única e exclusivamente pelo Agente Administrativo, com pleno consentimento da Fiduciária, nos termos do contrato de administração de contas a ser celebrado entre as Fiduciantes, o Agente Administrativo e a Fiduciária; e (b) todos os direitos creditórios, presentes e futuros, correspondentes aos recursos depositados e que vierem a ser depositados (independentemente de onde se encontrarem, inclusive, mas não se limitando a, enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária) em qualquer das Contas Vinculadas; e (v) Fiança prestada pela Andrade Gutierrez Participações S.A. e pela BMPI Infra S.A.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 153
Volume na Data de Emissão: R$ 61.300.000,00	**Quantidade de ativos:** 61300
Data de Vencimento: 27/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 0,54% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 64
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 16/11/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5,65% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de titularidade das Fiduciantes, oriundos dos Contratos de Compra e Venda e dos recursos da Conta Vinculadas, devendo manter o Limite Mínimo de Direitos Creditórios de 60% (sessenta por cento) do Saldo Devedor do CRI; (ii) Fundo de Reserva: o fundo de reserva com montante mínimo de 2 (duas) parcelas de Valor de Principal e Juros Remuneratórios; e (iii) Aval prestado pelos: Rodolfo Augusto Pereira Nagao e BRN Holding Ltda.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 87
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 16/11/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 8,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Participações, 100% (cem por cento) das cotas de emissão do CHROMO LONGSTONE FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO ? CRÉDITO PRIVADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR; e (ii) Fundo de Despesas.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 84
Volume na Data de Emissão: R$ 94.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 94000
Data de Vencimento: 16/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis das matrículas nº 2.236, 23.398 e 17.772; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos da propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta da totalidade dos equipamentos descritos e caracterizados no Anexo I, incluindo todo e qualquer rendimento ou produto resultante da venda, permuta, arrendamento, locação, alienação ou disposição de quaisquer dos Equipamentos, exceto os rendimentos ou produtos cuja venda, permuta, arrendamento, locação, alienação ou disposição tenha sido autorizado pela Fiduciária, ou seja de qualquer forma realizado ou permitido de acordo do Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; e (iii) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios presentes e futuros, oriundos dos contratos comerciais, celebrados entre a Cedente Fiduciante e determinados clientes, conforme listados no Anexo III deste Contrato (?Contratos Cedidos Fiduciariamente?), incluindo todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações a este relacionado, bem como todos e quaisquer encargos, multas compensatórias.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 102
Volume na Data de Emissão: R$ 28.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 28000
Data de Vencimento: 23/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Cotas: alienação fiduciária sobre a totalidade das Cotas, de titularidade da You Inc. sobre 100% do capital social da Sociedade Manzanillo Empreendimento Imobiliário LTDA.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, sob as matrículas que comporão o Empreendimento após a aquisição por meio da Destinação de Recursos; (iii) Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas, após o Lançamento Comercial do Empreendimento sobre as matrículas desmembradas oriundas da Alienação Fiduciária de Imóvel; e (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis, (i) dos recebíveis futuros decorrentes da comercialização das Unidades ("Recebíveis"); (ii) do Sobejo; e (iii) de todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos créditos mencionados nos itens (i) e (ii) acima, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Cedente, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas à Cedente com relação aos créditos mencionados nos itens (i) e (ii) acima; e (v) Seguro Fiança, emitida por Pottencial Seguradora S.A., com validade de 12 de dezembro de 2022 até as 24 horas do dia 12 de dezembro de 2023.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 74
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 15/12/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada por Ticem Empreendimentos e Participações Ltda. e João Marcos Ceglauskis; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, 87,88% (oitenta e sete inteiros e oitenta e oito centésimos por cento) do Imóvel sob matrícula 58.390, a fração ideal do Imóvel equivalente às futuras unidades imobiliárias listadas no ?Anexo - Unidades? dos instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis: (iii) Alienação Fiduciária de Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a(s) Fiduciante(s) alienam e transferem fiduciariamente à Fiduciária, as Participações, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Participações, que decorram da emissão, do desdobramento, grupamento, conversão ou permutas das	

Participações, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações. (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a(s) Fiduciante(s), na qualidade de única(s) e legítima(s) proprietária(s) dos Direitos Creditórios, os quais encontram-se devidamente descritos e caracterizados no Anexo Lista de Direitos Creditórios cede(m) e transfere(m) bem como se compromete(m) a ceder e a transferir à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios. (v) Fundo de Despesas: A Operação contará com a garantia do Fundo de Despesas, mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para o pagamento das Despesas da Operação (incluindo os tributos aplicáveis), sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro. (vi) Fundo de Liquidez: Operação contará com a garantia do Fundo de Liquidez, mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para cobrir a eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias por parte da Devedora assumidas nos Documentos da Operação, sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro. (vii) Fundo de Obras: A Operação contará com a garantia do Fundo de Obras, mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos serão integralmente utilizados para o reembolso de custos incorridos pela Devedora nas despesas imobiliárias relacionadas às obras do Empreendimento, conforme efetivamente executados em obra, sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 58
Volume na Data de Emissão: R$ 39.900.000,00	**Quantidade de ativos:** 39900
Data de Vencimento: 19/05/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Fundo de Despesas: A Emissora constituirá o Fundo de Despesas, na Conta do Patrimônio Separado, por meio da retenção de parte do Preço de Aquisição, no valor de R$ 40.000,00 (quarenta mil reais).	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 42
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 25/10/2027	
Taxa de Juros: CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel, por meio do qual serão alienados fiduciariamente os imóveis registrado sob as matrículas 39.561 e 39.559, ambos perante o Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus, no Estado do Amazonas. Devendo ser atendida a razão mínima de garantia de 140% sobre o Valor Total dos CRI: e (ii) Fiança: em garantia das Obrigações Garantidas e em favor da Emissora, outorgada por PACTA PARTICIPAÇÕES S.A e Sr. PAUDERLEY TOMAZ AVELINO por meio da Escritura de Emissão das Debêntures.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 70
Volume na Data de Emissão: R$ 166.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 166500
Data de Vencimento: 15/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 1,55% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: a ser constituída pela Devedora em favor da Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, em garantia das Obrigações Garantidas: (i) dos Direitos Creditórios; (ii) dos direitos sobre a Conta Vinculada e sobre os saldos positivos da Conta Vinculada, na qual serão depositados os Direitos Creditórios; (iii) dos demais valores creditados ou depositados na Conta Vinculada, inclusive valores objeto de ordens de pagamento, investimentos ou eventuais ganhos e rendimentos oriundos de investimentos realizados com os valores depositados na Conta Vinculada, assim como o produto do resgate ou da alienação de referidos investimentos, os quais passarão a integrar automaticamente a Cessão Fiduciária, independentemente de onde se	

encontrarem, mesmo que em trânsito ou em processo de compensação bancária; (iv) dos demais direitos principais e acessórios, atuais ou futuros, recebidos na Conta Vinculada; e (v) dos bens, ativos ou qualquer outro tipo de investimento realizados com o emprego dos recursos mencionados nos itens (ii) a (iv), acima, inclusive rendimentos, direitos ou bens dele derivados ou neles referenciados.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 85
Volume na Data de Emissão: R$ 100.470.000,00	**Quantidade de ativos:** 100470
Data de Vencimento: 15/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 1,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias para os Créditos Imobiliários, consequentemente, para os CRI.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 108
Volume na Data de Emissão: R$ 170.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 170000
Data de Vencimento: 20/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Seguro: Prestado pela AVLA no valor máximo de R$ 14.202.285,19 para caso (a) o Fundo de Reserva fique, a qualquer momento, inferior ao Valor de Recomposição do Fundo de Reserva; ou (b) não haja recursos suficientes para o pagamento da amortização dos CRI (?Sinistro?), o Seguro será acionado pela Emissora mediante envio de aviso de ocorrência de Sinistro, conforme modelo constante da Apólice de Seguro (?Aviso de Sinistro?) e a Seguradora deverá pagar, diretamente na Conta do Patrimônio Separado, em até 25 (vinte e cinco) dias corridos do Aviso de Sinistro, conforme procedimento descrito na Cláusula 9.2.3 do Termo de Securitização, (1) quando for o Sinistro previsto na alínea (a) acima, a diferença entre (i) o saldo do Fundo de Reserva; e (ii) o Valor de Recomposição do Fundo de Reserva; e (2) quando for o Sinistro previsto na alínea (b) acima, o montante devido à título de amortização dos CRI, ambos até o Limite Máximo de Cobertura.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 118
Volume na Data de Emissão: R$ 120.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 120000
Data de Vencimento: 15/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 3,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas: Percentual do capital social da SPE Windsor e/ou da SPE Jardim das Perdizes (II) Alienação Fiduciária de Imóveis: será outorgada pelas SPEs (III) Alienação Fiduciária de CEPAC de titularidade da Emissora e/ou de uma SPE Garantidora (IV) Fiança: Significam as fianças bancárias prestadas por uma das seguintes instituições financeiras, (1) Itaú Unibanco S.A.; (2) Banco Santander (Brasil) S.A.; (3) Banco Bradesco S.A.; (4) Banco ABC Brasil S/A; (5) Banco Safra S.A.; (6) Banco Votorantim S.A.; e/ou (7) quaisquer outras instituições financeiras com grau de classificação mínimo AA- ou equivalente. Sendo certo que, as Garantias deverão estar devidamente constituídas no prazo de até 24 (vinte e quatro) meses a contar da Data de Emissão. Os Contratos de Garantia serão levados a registro nos competentes cartórios nos prazos previstos nos respectivos documentos, nos termos da cláusula 6.1.1 da Escritura de Debênture.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 104
Volume na Data de Emissão: R$ 90.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 90000
Data de Vencimento: 16/11/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Fiduciante neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, até o pagamento e/ou cumprimento integral das Obrigações Garantidas, cede e transfere fiduciariamente, em garantia à Fiduciária, nos termos do presente Contrato, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta dos direitos creditórios todos e quaisquer direitos creditórios da Fiduciante, provenientes de determinados contratos de prestação de serviço celebrados com quaisquer dos clientes, ou empresas pertencentes ao grupo econômico desses clientes constantes do Anexo V ao presente Contrato, a serem listados no Anexo I ao presente Contrato incluindo a remuneração dos serviços prestados, encargos, indenizações e todos os demais direitos, presentes e futuros, a que a Fiduciante faça jus em decorrência dos Contratos de Clientes os direitos decorrentes da titularidade da Conta Vinculada bem como sobre quaisquer valores que venham a ser depositados e mantidos, inclusive em trânsito ou em processo de compensação bancária, na conta n° 1395-6, agência n° 0001-9, do Banco nº 310, de titularidade da Fiduciante, de movimentação restrita, mantida junto à Vortx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 91
Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 21/12/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 8,2248% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 126
Volume na Data de Emissão: R$ 87.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 87500
Data de Vencimento: 15/09/2025	
Taxa de Juros: 99% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 62
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 15/12/2032	
Taxa de Juros: 8,3572% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de imóveis: Em garantia aliena os seguinte imóveis: (i) Auto Shopping, matrícula de n° 127.563, registrado no 1° registro de imóveis de Guarulhos/SP (ii) Outlet Premium Grande São Paulo, matrícula de n° 3.859, registrado no cartório de Registro de imóveis da comarca de Itaquaquecetuba/SP, (iii) Imigrantes e (iv) Bandeirantes (II) Cessão Fiduciária de Direito Creditórios: (i) dos Direitos Creditórios Auto Shopping; (ii) dos Direitos Creditórios Grande São Paulo, (iii) dos Direitos Creditórios Imigrantes, Direitos Creditórios Bandeirantes e (iv) dos Direitos Creditórios Shopping Maia (III) Hipoteca: Será feito a hipoteca do Shopping Maia	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 117
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 20/06/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: cede fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta, dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, compreendendo, mas não se limitando ao direito de receber todos e quaisquer valores que, efetivamente sejam devidos e exigíveis e pendentes de pagamento pela Neoenergia à Fiduciante,	

incluindo o direito a receber todas as indenizações em eventual rescisão do Contrato de Construção de Linha de Transmissão (II) Fiança: KRASIS PARTICIPAÇÕES S.A (III) Fundo de despesa: Com o valor inicial de R$ 125.000,00 reais (IV) Fundo de reserva: Com o valor inicial de R$ 1.970.510,42 reais

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 116
Volume na Data de Emissão: R$ 50.949.526,54	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 25/11/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 10,575% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: Em garantia do pagamento foi constituída Alienação Fiduciária de Imóvel, elencados na CCI. (II) Apólice de seguro: (i) Apólice de seguro DFI , nº 01.65.9187099, Proposta sob o nº 6500002441contratada pela emissora, (ii) Apólice de seguro MIP o, nº 01.61.9156989, Proposta sob o nº 6100001882, contrata pela emissora.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 127
Volume na Data de Emissão: R$ 23.986.000,00	**Quantidade de ativos:** 23986
Data de Vencimento: 11/02/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de imóveis: A ser estabelecida no contrato de alienação fiduciária (II) Fundo de reserva: O valor de R$ 453.634,55 reais	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 22
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 15/02/2027	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas a Fiduciante, neste ato, aliena fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretratável, à Fiduciária, a propriedade fiduciária dos Imóveis listados nos Anexos I e II dos Contratos de AFI (II) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada: Em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas e sem prejuízo das demais Garantias as Fiduciantes, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, cedem e prometem ceder fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta das contas correntes nº 6898452-4 e 3692428-9, agência 0001: (i) os recursos mantidos e/ou depositados nas Contas Vinculadas, (ii) todos os direitos e prerrogativas das Fiduciantes relativos à titularidade da Conta Vinculada, (iii) os direitos creditórios relativos a todos os boletos e ordens de pagamento emitidas pelas Fiduciantes para pagamento nas Contas Vinculadas (III) Fundo de Despesa: A Securitizadora reterá parta dos valores constituídos pela emissão dos CRI, cujo recursos serão utilizados para o pagamento das despesas da Operação de Securitização (IV) Fundo de Reserva: A Securitizadora reterá parta dos valores constituídos pela emissão dos CRI, cujos recursos deverão ser utilizados para pagamento das Obrigações Garantidas inadimplidas	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 134
Volume na Data de Emissão: R$ 64.279.913,73	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 05/07/2029	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Fundo de reserva: 1.800.557,81 milhões de reais (II) Fundo de despesa: 1.370.610,50 milhões de reais (II) Cessão Fiduciária: da totalidade dos respectivos Direitos Creditórios Imobiliários, representados em sua integralidade pelas CCI

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 142
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 11/06/2031	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 122
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 11/06/2031	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 143
Volume na Data de Emissão: R$ 20.497.142,00	**Quantidade de ativos:** 20497142
Data de Vencimento: 27/02/2026	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval prestado por: Abrão Muszkat e You Inc Incorporadora e Participações S.A. (II) Fundo de reserva: Será utilizado para constituir o Fundo de Liquidez e reserva do Patrimônio Separado no valor inicial de 1.856.983,00 milhões de reais. (III) Alienação fiduciária de Unidades: A ser constituída no termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas. (IV) Alienação Fiduciária de Quota: Alienam fiduciariamente 100% das quotas (10 mil quotas) de titularidade da YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A e de ABRÃO MUSZKAT. (V) Cessão Fiduciária: A ser constituída no termos do Contrato de Cessão Fiduciária.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 154
Volume na Data de Emissão: R$ 57.800.000,00	**Quantidade de ativos:** 57800
Data de Vencimento: 27/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 0,54% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 121
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 27/03/2028	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Prestado por ABRÃO MUSZKAT e YOU INCINCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A; (II) Alienação Fiduciária de Quotas: A ser constituída no Instrumento de Alienação Fiduciária de Quota; (III) Alienação Fiduciária de Terreno: A ser constituída no Instrumento de Alienação Fiduciária de Terreno; (IV) Alienação	

Fiduciária de Unidade: A ser constituída no Instrumento de Alienação Fiduciária de Unidade; (V) Cessão Fiduciária de Unidades: A ser constituída no Contrato de Cessão Fiduciária.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 138
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 31/03/2028	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os Recebíveis vincendos, listados no Anexo V do Contrato de Cessão Fiduciária, oriundos dos contratos de compra e venda de imóveis de titularidade das Fiduciantes que venham a ser comercializados a determinados clientes da Fiduciante, cujo pagamentos serão serão realizados junto das contas especificadas na cláusula II.IX (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Alienação Fiduciária do imóvel de matrícula 134.748, registrado no 2° Registro de Imóveis de Uberlândia/MG. (III) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Neylson de Oliveira Almeida, H.I. HOLDING DE PARTICIPAÇÕES S.A e Ednilson de Oliveira Almeida.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 105
Volume na Data de Emissão: R$ 18.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 18000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 12,6825% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: FREDERICO LUIZ BOBBIO LIMA e MARIA CECILIA ZON RODY ROGERIO; (II) Fundo de Obras: No valor inicial de 2.008.922,09 milhões de reais; (III) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente o imóvel de matrícula 9.856, registrado no Cartório de Oficio Único de Justiça de Armação de Búzios/RJ, descrito no Anexo I.A do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como as unidades autônomas, descritas no no Anexo I.B do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (IV) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienação fiduciária de 50% das Quotas, do Capital Social da devedora, de titularidade da DESIGN PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. 50% das Quotas equivalem a 6.103.655,00 milhões de Quotas, perfazendo o valor de 6.103.655,00 milhões de reais, aliena ainda todos os rendimentos, frutos, valores e provento que forem atribuídos às Quotas e todas as quotas adicionais que forem atribuídas às Fiduciante. (V) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os Direitos Creditórios oriundos das vendas futuras das Unidades Autônomas do Empreendimento, descrito no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 130
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciária o imóvel descrito no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, sendo ele o imóvel de Matrícula n° 60.901, registrado no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Piçarras/SC, bem como todos os proveitos e frutos oriundos desse imóvel.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 146
Volume na Data de Emissão: R$ 14.723.000,00	**Quantidade de ativos:** 14723
Data de Vencimento: 20/03/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252. **IPCA + 7% a.a. na base 360.**	

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Cartão de Fiança Bancária: Será garantido por Carta de Fiança Bancária nº 639.075-1 emitida pelo Banco Safra, no valor de 17.707.140,46 milhões de reais, Carta de Fiança Bancária nº 10042301008000 emitida pelo Banco Itaú Unibanco no valor de 23.382.206,00 milhões de reais e Carta de Fiança Bancária nº 641.497-8 emitida pelo Banco Safra, no valor de 4.298.049,84 milhões de reais, perfazendo o valor total de 45.387.396,30 milhões de reais.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 151
Volume na Data de Emissão: R$ 48.845.000,00	**Quantidade de ativos:** 48845
Data de Vencimento: 16/06/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a totalidade dos ativos das conta 66149-5, de titularidade da Tenda Negócios e conta 66148-7 de titularidade da Construtora Tenda, todas nas agência 8541, livre e desimpedidos de qualquer pendência ou ônus, bem como de todos os direitos e privilégios ou garantias que estejam ou venham a ser atrelados aos ativos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 157
Volume na Data de Emissão: R$ 68.798.000,00	**Quantidade de ativos:** 68798
Data de Vencimento: 16/06/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a totalidade dos ativos das conta 66149-5, de titularidade da Tenda Negócios e conta 66148-7 de titularidade da Construtora Tenda, todas nas agência 8541, livre e desimpedidos de qualquer pendência ou ônus, bem como de todos os direitos e privilégios ou garantias que estejam ou venham a ser atrelados aos ativos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 177
Volume na Data de Emissão: R$ 62.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 62000
Data de Vencimento: 11/06/2026	
Taxa de Juros: 102% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 166
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 15/06/2026	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Prestada pelos fiadores, sendo eles: Verticale Desenvolvimento Imobiliário S.A.,Waill Esteves de Oliveira Junior, Murilo Marchesini Esteves De Oliveira, DPM Participações e Administradora Patrimonial Ltda, Carlos Eduardo Ortiz Jimenez e Maria Vitoria Ortiz Jimenez; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena em garantia a posse e a propriedade do imóvel de matrícula n° 94.567, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha e de propriedade da Vértice Caieiras; (III) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena fiduciariamente as participações da sociedade que vão representar 100% do Capital, bem como todas as quotas que forem incluídas ao capital social. (IV) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a posse e a propriedade	

dos Direitos Creditórios descritos no Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária, assim como os frutos, rendimentos e vantagens vinculado a esses Créditos.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 174
Volume na Data de Emissão: R$ 53.750.000,00	**Quantidade de ativos:** 53750
Data de Vencimento: 27/06/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena Fiduciariamente (i) 691.828 mil cotas de propriedade da HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, bem como 160.904 mil cotas de titularidade do SHOPPING WEST PLAZA FUNDO DE INESTIMENTO IMOBILIÁRIO e 10.793 mil cotas de propriedade da o HEDGE FLORIPA SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO. (ii) promete alienar a partir de 23/06/2023 as cotas que forem atribuídas a alienante; (II) Cessão de Rendimentos: Cede fiduciariamente os Direitos Econômicos e os valores que sejam oriundos das cotas alienadas, cede ainda 25% das vantagens que decorram da participação do cedente no Shopping Jardim Sul e 12,5% dos Direito Econômicos e valores que forem frutos da sua participação no Shopping West Plaza; (III) Fundo de Despesa;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 196
Volume na Data de Emissão: R$ 53.570.000,00	**Quantidade de ativos:** 53570
Data de Vencimento: 27/06/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena Fiduciariamente (i) 691.828 mil cotas de propriedade da HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, bem como 160.904 mil cotas de titularidade do SHOPPING WEST PLAZA FUNDO DE INESTIMENTO IMOBILIÁRIO e 10.793 mil cotas de propriedade da o HEDGE FLORIPA SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO. (ii) promete alienar a partir de 23/06/2023 as cotas que forem atribuídas a alienante; (II) Cessão de Rendimentos: Cede fiduciariamente os Direitos Econômicos e os valores que sejam oriundos das cotas alienadas, cede ainda 25% das vantagens que decorram da participação do cedente no Shopping Jardim Sul e 12,5% dos Direito Econômicos e valores que forem frutos da sua participação no Shopping West Plaza;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 197
Volume na Data de Emissão: R$ 53.570.000,00	**Quantidade de ativos:** 53570
Data de Vencimento: 27/06/2033	
Taxa de Juros: CDI + 2,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena Fiduciariamente (i) 691.828 mil cotas de propriedade da HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, bem como 160.904 mil cotas de titularidade do SHOPPING WEST PLAZA FUNDO DE INESTIMENTO IMOBILIÁRIO e 10.793 mil cotas de propriedade da o HEDGE FLORIPA SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO. (ii) promete alienar a partir de 23/06/2023 as cotas que forem atribuídas a alienante; (II) Cessão de Rendimentos: Cede fiduciariamente os Direitos Econômicos e os valores que sejam oriundos das cotas alienadas, cede ainda 25% das vantagens que decorram da participação do cedente no Shopping Jardim Sul e 12,5% dos Direito Econômicos e valores que forem frutos da sua participação no Shopping West Plaza	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 198
Volume na Data de Emissão: R$ 53.750.000,00	**Quantidade de ativos:** 53750
Data de Vencimento: 27/06/2033	

Taxa de Juros: CDI + 2,4% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena Fiduciariamente (i) 691.828 mil cotas de propriedade da HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, bem como 160.904 mil cotas de titularidade do SHOPPING WEST PLAZA FUNDO DE INESTIMENTO IMOBILIÁRIO e 10.793 mil cotas de propriedade da o HEDGE FLORIPA SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO. (ii) promete alienar a partir de 23/06/2023 as cotas que forem atribuídas a alienante; (II) Cessão de Rendimentos: Cede fiduciariamente os Direitos Econômicos e os valores que sejam oriundos das cotas alienadas, cede ainda 25% das vantagens que decorram da participação do cedente no Shopping Jardim Sul e 12,5% dos Direito Econômicos e valores que forem frutos da sua participação no Shopping West Plaza; (III) Fundo de Despesa;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 181
Volume na Data de Emissão: R$ 13.160.000,00	**Quantidade de ativos:** 13160
Data de Vencimento: 15/10/2026	
Taxa de Juros: 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Montrecon Construções Ltda, Andressa Castro Khouri Cipriano, Andressa Castro Khouri Cipriano, Barbara Castro Khouri, Eric Kalil Cipriano e Eric Kalil Cipriano; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena os imóveis bem como as futuras unidades em garantia, sendo o imóvel de matricula n° 4.102, registrado no 1° Oficial do Registro de Imóveis de Londrina; (III) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena fiduciariamente a posse e todos os direitos relacionados a ela; (IV) Cessão Fiduciária: Cede todos os Direitos Creditórios e demais rendimentos oriundos dos Direitos Creditórios listados no Anexo do Contrato de Cessão fiduciária;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 200
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 21/06/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 183
Volume na Data de Emissão: R$ 43.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 43000
Data de Vencimento: 20/07/2026	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Aval prestado pela Avalista	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 191
Volume na Data de Emissão: R$ 16.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 16000
Data de Vencimento: 15/07/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: O aval prestado pelos avalistas, sendo eles: WILLIAN GONZALES SORENSEN e AÉCIO FLÁVIO BARALDI SIQUEIRA; (II) Promessa de Cessão Fiduciária: Cede a posse e domínio de todos os frutos e rendimentos	

da totalidade das quotas de emissão de SPE; (III) Alienação Fiduciária de Imóveis: A ser constituída; (IV) Fundo de Reserva; (V) Fundo de Despesa;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 187
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 25/07/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Prestados pelos avalistas, sendo eles: GUILHERME CASSATELLA PAES GREGORI, ANA LUCIA CASSATELLA PAES, NESTOR GRANJA GREGORI; (II) Alienação Fiduciária de participações: Cede fiduciariamente: (I) 8.238.000 milhões de ações, 1.041.000 milhões de quotas, 120.065 e 6.278.000 de quotas de titularidade da PG3, PG8, da L.K.S.P.E, da PG5 respectivamente bem como todas as novas ações/quotas que forem constituídas no Capital Social e todos os valores pagos ou a pagar pelas fiduciantes; (III) Cessão Fiduciária: Cedem Fiduciariamente a Fiduciária dos Direitos Creditórios dos Empreendimentos descrito nos anexos I a IV, (ii) a Fiduciante 1, 5, 6 e 7 cedem fiduciariamente à totalidade dos seus direitos creditórios futuros;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 188
Volume na Data de Emissão: R$ 150.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 150000
Data de Vencimento: 28/07/2028	
Taxa de Juros: 103% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 195
Volume na Data de Emissão: R$ 13.400.000,00	**Quantidade de ativos:** 13400
Data de Vencimento: 19/10/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quota: Aliena 10 mil quotas sociais de titularidade das Fiduciante, que representam 100% das quotas sociais, quaisquer novas quotas que sejam atribuídas a Fiduciante e o direito ao recebimento de distribuição de lucros atribuídos as quotas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente o Galpão Epiroc matricula 1.992, registrado no Cartório de Imóveis de Vespasiano/MG	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 186
Volume na Data de Emissão: R$ 650.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 650000
Data de Vencimento: 14/08/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 6,22% a.a. na base 252.	
Status: NAO COLOCADA	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os Créditos Imobiliários Seniores que lastreiam os CRI Seniores contam com a Alienação Fiduciária de Cotas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 163
Volume na Data de Emissão: R$ 43.002.000,00	**Quantidade de ativos:** 43002
Data de Vencimento: 15/08/2028	
Taxa de Juros: CDI + 0,7% a.a. na base 252.	

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pela fiadora, sendo ela: RAÍZEN S.A;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 190
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 15/07/2033	
Taxa de Juros: CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os Direitos Creditórios oriundo da exploração dos imóveis de propriedade das fiduciantes especificada no Anexo I do contrato de Cessão Fiduciária e (ii) todos os quaisquer direito, principais emergente dos Direitos Creditórios advindos dos recebíveis decorrentes dos Imóveis e que venham a ser depositados na conta corrente nº 2061335-1, agência 0001, do QI SCD S.A. (329) de titularidade da Superfrio; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: A ser constituída; (III) Fundo de Despesa:	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 179
Volume na Data de Emissão: R$ 80.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 80000
Data de Vencimento: 14/08/2031	
Taxa de Juros: CDI + 3,18% a.a. na base 252.	
Status: NAO COLOCADA	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Contrato de Cessão Fiduciária	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 206
Volume na Data de Emissão: R$ 117.215.000,00	**Quantidade de ativos:** 117215
Data de Vencimento: 19/08/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente, em garantia do fiel pagamento, a fração ideal correspondente a 53,53% do imóvel de matrícula 135.772, registrado no 2º Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede fiduciariamente: (a) todos e quaisquer recursos depositados e/ou que venham a ser depositados em conta corrente, a ser indicada no Contrato de Cessão Fiduciária, de titularidade da SKM, aberta junto à Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., (b) os Direitos Creditórios descritos no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, bem como quaisquer direitos creditórios decorrentes da exploração das áreas do Imóvel Garantia; e (c) os créditos oriundos de eventual sobejo da execução da Alienação Fiduciária de Imóvel. (iii) Fundo de Despesas: Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas será constituído o Fundo de Despesas; (iv) Fundo de PMT: Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas será constituído o Fundo de PMT, no montante equivalente a 6 PMT's; (v) Fundo de Reserva: Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas será constituído o Fundo de Reserva. (vi) Fundo de Obras. Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas será constituído o Fundo de Obras.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 173
Volume na Data de Emissão: R$ 95.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 95000
Data de Vencimento: 15/09/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações, outorgada pelos Acionistas, na qualidade de acionistas da Cedente, da totalidade das ações representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Cedente; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos, de todos os equipamentos, presentes e futuros, titulados ou que venham a serem titulados pela Cedente, relacionados a todas as Centrais implementadas ou a serem implementadas nos Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Conta Vinculada, provenientes da comercialização de energia elétrica no âmbito de suas atividades, devidos pelos clientes dos Associados, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária; (iv) Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície, a ser outorgada pela Cedente, da totalidade dos respectivos direitos de superfície sobre todos os Imóveis, nos termos das respectivas Escrituras de Direito de Superfície, a serem lavradas por tabelionato de notas competente; (v) Fiança prestada por PLATÃO CAPITAL S.A

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 219
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 17/09/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval constituído pelos avalistas PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e VALTER PATRIANI,; (ii) Alienação Fiduciária de totalidade das Quotas da Devedora; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis, sob condição suspensiva da celebração do plano empresário a ser contratado com o Banco Itaú, a ser celebrado com a finalidade de obter recursos para o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário; (iv) Hipóteca em segundo grau do Imóvel que compõe o Empreendimento Imobiliário;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 207
Volume na Data de Emissão: R$ 16.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 16000
Data de Vencimento: 11/09/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Empreendimento Imobiliário; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis do Empreendimento Imobiliário; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora; (iv) Cessão Fiduciária de Sobejos; (v) Seguro de Obras do Empreendimento Imobiliário; (vi) Fundo de Desenvolvimento Imobiliário; (vii) Fundo de Juros; (viii) Fundo de Reserva; (ix) Fundo de Despesas; (x) Fundo Emergencial; (xi) Fiança;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 210
Volume na Data de Emissão: R$ 16.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 16000
Data de Vencimento: 15/09/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado por MARCELO MARIZ DE OLIVEIRA YUNES, MARCOS MARIZ DE OLIVEIRA YUNES, PROJETO IMOBILIÁRIO 30 LTDA. e PROJETO IMOBILIÁRIO 28 LTDA.; (ii) Fiança prestada por CONSTRUCOMPANY CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA.; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da PROJETO IMOBILIÁRIO 30 LTDA. e PROJETO IMOBILIÁRIO 28 LTDA; (v) Alienação Fiduciária de Imóveis do Empreendimento Projeto Imobiliário 28 - ?Esquina Jardyn; (vi) Alienação Fiduciária de Imóveis do Empreendimento Projeto Imobiliário 30 - ?Camino Alto Boa Vista?;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 113
Volume na Data de Emissão: R$ 64.757.000,00	**Quantidade de ativos:** 64757
Data de Vencimento: 17/09/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 7,9% a.a. na base 360.	

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Cotas sobre a totalidade das cotas do PEDRA ALTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, outorgada pelo fundo Pedra Dourada FIM; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel outorgada pela PEDRA DOURADA INVESTIMENTOS E CONSULTORIA LTDA. (iii) Fiança prestada pelos Fiadores, CARLOS FILIPE BORGES DE MATTOS CID, TRÍSSIA GUILHERMINO QUEIROZ CID, CÉSAR AUGUSTO BORGES DE MATTOS CID e ERIKA NEDER MACHADO CID.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 222
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 25/10/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Alienação Fiduciária de Imóvel celebrado em favor da Securitizadora.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 228
Volume na Data de Emissão: R$ 120.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 120000
Data de Vencimento: 26/06/2033	
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 titulados pela Fiduciante, presentes e futuros, oriundos da totalidade dos contratos de locação e/ou exploração do Imóvel, conforme definido no respectivo instrumento. (ii) Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a ser constituída pela Devedora, em favor da Securitizadora; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matrícula nº 92.937, registrado no 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos/SP; (iv) Fundo de Despesas, em montante inicial equivalente a R$ 70.000,00 (setenta mil reais), em favor da Securitizadora;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 212
Volume na Data de Emissão: R$ 17.211.000,00	**Quantidade de ativos:** 17211
Data de Vencimento: 26/10/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança, prestada por CLÁUDIO DE CARVALHO BORGES, WÊNIO DOS SANTOS PIMENTA e CCW PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A.; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis, celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora na qualidade de fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis, celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual a Devedora outorga a alienação fiduciária dos imóveis registrados sob as matrículas 371.945, 371.946, 371.947, 371.948, 371.949, 371.950, 371.951, 371.952, 371.953, 371.954, 371.955, 371.956, 371.957, 371.958, 371.959, 371.960, 371.961, 371.962, 371.963, 371.964, 371.965, 371.966, 371.967, 371.968, 371.969, 371.970, 371.971, 371.972, 371.973, 371.974, 371.975, 371.976, 371.977, 371.978, 371.979, 371.980, 371.981, 371.982, 371.983, 371.984, 371.985, 371.986, 371.987, 371.988, 371.989, 371.990, 371.991, 371.992, 371.993, 371.995, 371.996, 371.997, 371.998, 371.999, 372.000, 372.001, 372.003, 372.004, 372.005, 372.006, 372.007, 372.008, 372.009, 372.010, 372.011, 372.012, 372.014, 372.015, 372.016, 372.017, 372.018, 372.019, 372.020, 372.022, 372.023, 372.024, 372.025, 372.026, 372.027, 372.028, 372.030, 372.032, 372.033, 372.034, 372.035, 372.036, 372.037, 372.038, 372.040, 372.041, 372.042, 372.044, 372.045, 372.048, 372.050, 372.052, 372.053, 372.054, 372.056, 372.057, 372.058, 372.059, 372.060, 372.061, 372.062, 372.063, 372.064, todas perante o Cartório Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Goiânia, no Estado de Goiás.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

Série: 1	**Emissão:** 217
Volume na Data de Emissão: R$ 72.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 72000
Data de Vencimento: 15/09/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 8,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado por RUY GUERRA DE ANDRADE HERNANDEZ e LUIZ FELIPE GUERRA DE ANDRADE HERNANDEZ; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis, com matrículas nº 163.873, 163.874, 163.875, 163.876, 163.877, 163.878 registrados no 1º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal; (iii) a Cessão Fiduciária Lotus Prime, constituída pela Lotus Prime, dos Direitos Cedidos Fiduciariamente, quais sejam, (a) Recebíveis União Europeia; (b) indenizações de seguros contratados pela Lotus Prime, no âmbito das Apólices de Seguro, que eventualmente sobejem após a recomposição do dano causado pelo sinistro e sejam transferidas à Lotus Prime após a sua alocação dos termos da Apólice de Seguro; (c) direitos sobre Conta Vinculada Lotus Prime; e (d) quaisquer rendimentos dos valores que forem mantidos na Conta Vinculada Lotus Prime, observado o disposto no Contrato de Cessão Fiduciária Lotus Prime prestada em garantia do integral cumprimento das Obrigações Garantidas; (iv) Cessão Fiduciária Glass e Vert, constituída pela 212 Empreendimentos e 116 Empreendimentos, dos Direitos Cedidos Fiduciariamente SPEs, quais sejam, (a) Recursos Cash Sweep; (b) os direitos sobre Conta Vinculada 212 e sobre a Conta Vinculada 116; e (c) quaisquer rendimentos dos valores que forem mantidos na Conta Vinculada 212 e na Conta Vinculada 116, observado o disposto no Contrato de Cessão Fiduciária SPEs. a ser constituída, em favor da Securitizadora.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 211
Volume na Data de Emissão: R$ 20.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 20500
Data de Vencimento: 15/10/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel (Alvo); (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel (São José) (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; (v) Cessões Fiduciárias; e (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Reserva; (viii) Fundo de Obras;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 170
Volume na Data de Emissão: R$ 22.800.000,00	**Quantidade de ativos:** 22800
Data de Vencimento: 15/12/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) O Aval; (ii) A Cessão Fiduciária; (iii) A Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) A Alienação Fiduciária de Quotas; (v) Os Fundos;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 230
Volume na Data de Emissão: R$ 45.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 45000
Data de Vencimento: 20/10/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 9,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Obras;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 233

Volume na Data de Emissão: R$ 15.620.000,00	**Quantidade de ativos:** 15620
Data de Vencimento: 23/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 247
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 08/11/2038	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) a Fiança; (iii) o Fundo de Despesas; e (iv) o Fundo de Reserva;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 153
Volume na Data de Emissão: R$ 150.800.000,00	**Quantidade de ativos:** 150800
Data de Vencimento: 27/03/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10,06% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 23
Volume na Data de Emissão: R$ 2.185.615,39	**Quantidade de ativos:** 1000000
Data de Vencimento: 26/04/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Quotas constituída pela Oceania, a Vista ao Mar Participações Ltda., e a Progetto Investimentos Imobiliários Ltda. sobre a totalidade das quotas de emissão da Leda; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis do respectivo Lote, em garantia ao saldo devedor do respectivo CCV, sendo que referida garantia ainda não foi registrada na matrícula do referido Lote. Em razão da Cessão de Créditos contratada nos termos do Contrato de Cessão, a Emitente sub-rogar-se-á automaticamente, em caráter irrevogável e irretratável, em todos os direitos relativos às garantias estipuladas nos CCV, em especial a alienação fiduciária dos Lotes ali pactuada, observada a necessidade de averbação, conforme detalhado no Contrato de Cessão; (iii) Cessão Fiduciária sobre a totalidade dos Direitos Creditórios (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) que venham a existir no futuro em decorrência da comercialização dos Lotes Estoque, conforme listados no Contrato de Cessão Fiduciária, ou que vierem a integrar o estoque da Cedente; (iii) Fiança prestada pela Sra. Andrea Garziera, pelo Sr. Pietro Eduardo Terto Garziera, pelo Sr. Leonardo Terto Garziera e pelo Sr. Emmanuel Soares Brito Junior; (iv) Coobrigação pela Oceania 1942 Investimentos LTDA.; (v) Aval prestado pela Sra. Andrea Garziera, pelo Sr. Pietro Eduardo Terto Garziera, pelo Sr. Leonardo Terto Garziera, pelo Sr. Emmanuel Soares Brito Junior e pela Oceania 1942 Investimentos LTDA.; (vi) Fundo de Liquidez cujos recursos poderão ser utilizados para pagamento das obrigações pecuniárias dos Adquirentes, das Sociedades e/ou dos Fiadores, em caso de inadimplemento; e (vii) Fundo de Despesas cujos recursos poderão ser utilizados para o cumprimento de eventuais despesas em decorrência da manutenção do Patrimônio Separado. (viii) Alienações Fiduciárias de Quotas constituída pela Vista ao Mar e a Itaparica 2045 S.R.L. sobre a totalidade das quotas de emissão da Oceania.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 7
Volume na Data de Emissão: R$ 9.269.467,60	**Quantidade de ativos:** 10000

Data de Vencimento: 20/12/2041
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Apólices de Seguro DFI nº 01.65.9187099, Proposta sob o nº 6500002441, por averbação contratada pela Emissora, com auxílio do Agente de Cobrança, para cobrir os Contratos Imobiliários vinculados aos Créditos Imobiliários contra incêndio, raio, explosão, vendaval, desmoronamento total, desmoronamento parcial (assim entendido a destruição ou desabamento de paredes, vigas ou outro elemento estrutural), ameaça de desmoronamento (devidamente comprovada), destelhamento, inundação ou alagamento (ainda que decorrente de chuva), vinculando, assim, o respectivo Devedor como segurado, nos termos dos respectivos Contratos Imobiliários vinculados, com a finalidade de garantir a preservação da garantia de alienação fiduciária dos Créditos Imobiliários em caso de danos físicos do imóvel. Os valores referentes aos respectivos prêmios devera o ser pagos pela Securitizadora com recursos do Patrimônio Separado, sendo que os Devedores realizam o pagamento individual do premio para a Securitizadora, por meio de boleto banca rio e/ou outro documento de cobrança enviado mensalmente para o pagamento da parcela mensal Créditos Imobiliários vinculados; e (iii) Apólices de Seguro MIP nº 01.61.9156989, Proposta sob o nº 6100001882, por averbação contratada pela Emissora, com auxílio do Agente de Cobrança, para cobrir os Contratos Imobiliários vinculados aos Créditos Imobiliários contra riscos de morte, invalidez permanente total causada por acidente, e invalidez laborativa permanente total por doença (ILPD), vinculando, assim, o respectivo Devedor como segurado, nos termos dos respectivos Contratos Imobiliários vinculados, com a finalidade de garantir o fluxo financeiro dos pagamentos dos Créditos Imobiliários em caso de morte ou invalidez permanente do Devedor. Os valores referentes aos respectivos prêmios devera o ser pagos pela Securitizadora com recursos do Patrimônio Separado, sendo que os Devedores realizam o pagamento individual do premio para a Securitizadora, por meio de boleto banca rio e/ou outro documento de cobrança enviado mensalmente para o pagamento da parcela mensal dos Créditos Imobiliários vinculados.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 10
Volume na Data de Emissão: R$ 21.500,00	**Quantidade de ativos:** 21500
Data de Vencimento: 16/06/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval prestado pelo Sr. Carlos Luciano Martins Ribeiro, Sra. Ednara de Oliveira Martins Braga e Silva e Sra. Patrícia Auxiliadora de Oliveira Martins Sepúlveda; e (II) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios de sua titularidade seja matriz ou filiais decorrentes de: (a) a Agenda de Pagamentos, observado o limite das Unidades de Recebíveis; (b) os Recebíveis de Cartões, observado o limite das Unidades de Recebíveis; (c) as Unidades de Recebíveis; (d) as Unidades de Recebíveis Depositadas; (e) as Contas Vinculadas; e (f) os rendimentos provenientes dos Investimentos Permitidos nos termos do Contrato de Depositário;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 34
Volume na Data de Emissão: R$ 150.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 150000
Data de Vencimento: 15/06/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,4059% a.a. na base 252. **IPCA + 7,7459% a.a. na base 252.**	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Fiança prestada pelo Hospital Care Caledonia S.A.; pelo Hospital São Lucas S.A. e pelo São Lucas Ribeirinia S.A.;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 6
Volume na Data de Emissão: R$ 13.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 13500
Data de Vencimento: 15/06/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7,8% a.a. na base 252.	

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD SP; - Atos Societários da Devedora devidamente arquivados na Junta Comercia; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD SP;
Garantias: (i) Fiança prestada pela Plaenge Participações S.A., pelo Sr. Alexandre Dores Fabian, Carlos Roberto da Silva Melquiades, Evaldo Florindo Medina Fabian, Ézaro Medina Fabian, Fernando Dores Fabian e Mário Koji Numara; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, presentes e futuros, oriundos de 19% (dezenove por cento) de cada Contrato de Venda e Compra relacionado às Unidades do Empreendimento. Esses direitos creditórios compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades comercializadas ou a serem comercializadas pela Devedora aos respectivos Adquirentes, na proporção acima, e na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos, atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto no respectivo Contrato de Venda e Compra, na periodicidade ali estabelecida, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Adquirentes por força dos Contratos de Venda e Compra (limitados à proporção acima), incluindo os respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Venda e Compra; (iii) Fundo de Despesas mantido na Conta do Patrimônio Separado, para fazer frente às Despesas da Operação; (iv) Fundo de Liquidez mantido na Conta do Patrimônio Separado, que conterá recursos necessários para fazer frente às obrigações de pagamento de Remuneração das Devedoras durante a Operação.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 17.433.902,00	**Quantidade de ativos:** 17433902
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 69
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 21/07/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 1º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures arquivadas na JUCESP; - Escritura de Emissão de Debêntures registrada no RTD SP.	
Garantias: (i) Fiança, tem como fiadora a WT PARTICIPAÇÕES LTDA. (ii) Cessão Fiduciária: de titularidade da Devedora, originados no âmbito do Compromisso de Venda e Compra, relacionados à Parcela Habite-se, bem como respectiva atualização monetária, remuneração, encargos e quaisquer outros acessórios devidos no âmbito do Compromisso de Venda e Compra, conforme formalizada pelos Contratos de Cessão Fiduciária.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 52
Volume na Data de Emissão: R$ 366.230.000,00	**Quantidade de ativos:** 366230
Data de Vencimento: 15/08/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 6,4124% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada por Mercadolivre.com Atividades de Internet Ltda; e (ii) Garantia Corporativa: Notas Comerciais serão garantidas por meio do Carta de Garantia Corporativa, celebrado entre a MercadoLibre Inc., a Emitente e a Titular da Nota Comercial (Mercado Envios Serviços de Logística LTDA.), regido pelas leis do Estado	

de Nova Iorque, Estado Unidos da América (Carta de Garantia Corporativa ou Garantia Corporativa e, em conjunto com a Fiança, as Garantias).

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 75
Volume na Data de Emissão: R$ 57.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 57000
Data de Vencimento: 15/09/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 6,8301% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 44
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade da Mirante da Praia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. bem como todos os frutos e rendimentos que venham a ser proveniente delas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matricula n° 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de São José do Estado de Santa Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., FABIANO AREAIS PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 102
Volume na Data de Emissão: R$ 28.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 28000
Data de Vencimento: 23/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Cotas: alienação fiduciária sobre a totalidade das Cotas, de titularidade da You Inc. sobre 100% do capital social da Sociedade Manzanillo Empreendimento Imobiliário LTDA.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, sob as matrículas que comporão o Empreendimento após a aquisição por meio da Destinação de Recursos; (iii) Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas, após o Lançamento Comercial do Empreendimento sobre as matrículas desmembradas oriundas da Alienação Fiduciária de Imóvel; e (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis, (i) dos recebíveis futuros decorrentes da comercialização das Unidades ("Recebíveis"); (ii) do Sobejo; e (iii) de todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos créditos mencionados nos itens (i) e (ii) acima, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Cedente, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas à Cedente com relação aos créditos mencionados nos itens (i) e (ii) acima; e (v) Seguro Fiança, emitida por Pottencial Seguradora S.A., com validade de 12 de dezembro de 2022 até as 24 horas do dia 12 de dezembro de 2023.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 70
Volume na Data de Emissão: R$ 33.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 33500
Data de Vencimento: 17/12/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 7,6541% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Cessão Fiduciária: a ser constituída pela Devedora em favor da Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, em garantia das Obrigações Garantidas: (i) dos Direitos Creditórios; (ii) dos direitos sobre a Conta Vinculada e sobre os saldos positivos da Conta Vinculada, na qual serão depositados os Direitos Creditórios; (iii) dos demais valores creditados ou depositados na Conta Vinculada, inclusive valores objeto de ordens de pagamento, investimentos ou eventuais ganhos e rendimentos oriundos de investimentos realizados com os valores depositados na Conta Vinculada, assim como o produto do resgate ou da alienação de referidos investimentos, os quais passarão a integrar automaticamente a Cessão Fiduciária, independentemente de onde se encontrarem, mesmo que em trânsito ou em processo de compensação bancária; (iv) dos demais direitos principais e acessórios, atuais ou futuros, recebidos na Conta Vinculada; e (v) dos bens, ativos ou qualquer outro tipo de investimento realizados com o emprego dos recursos mencionados nos itens (ii) a (iv), acima, inclusive rendimentos, direitos ou bens dele derivados ou neles referenciados.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 85
Volume na Data de Emissão: R$ 79.530.000,00	**Quantidade de ativos:** 79530
Data de Vencimento: 15/12/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7,8381% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias para os Créditos Imobiliários, consequentemente, para os CRI.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 108
Volume na Data de Emissão: R$ 170.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 170000
Data de Vencimento: 20/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Seguro: Prestado pela AVLA no valor máximo de R$ 14.202.285,19 para caso (a) o Fundo de Reserva fique, a qualquer momento, inferior ao Valor de Recomposição do Fundo de Reserva; ou (b) não haja recursos suficientes para o pagamento da amortização dos CRI (?Sinistro?), o Seguro será acionado pela Emissora mediante envio de aviso de ocorrência de Sinistro, conforme modelo constante da Apólice de Seguro (?Aviso de Sinistro?) e a Seguradora deverá pagar, diretamente na Conta do Patrimônio Separado, em até 25 (vinte e cinco) dias corridos do Aviso de Sinistro, conforme procedimento descrito na Cláusula 9.2.3 do Termo de Securitização, (1) quando for o Sinistro previsto na alínea (a) acima, a diferença entre (i) o saldo do Fundo de Reserva; e (ii) o Valor de Recomposição do Fundo de Reserva; e (2) quando for o Sinistro previsto na alínea (b) acima, o montante devido à título de amortização dos CRI, ambos até o Limite Máximo de Cobertura.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 71
Volume na Data de Emissão: R$ 7.866.875,98	**Quantidade de ativos:** 786687598
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: (ii) Fundo de Despesas: A Emissora constituirá na Conta do Patrimônio Separado, mediante a retenção dos recursos decorrentes da integralização dos CRI, um fundo de despesas no valor de R$ 30.000,00 cujos recursos poderão ser utilizados para o pagamento das despesas da operação de emissão dos CRI	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 91
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 21/12/2034	
Taxa de Juros:	

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 62
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 15/12/2032	
Taxa de Juros: 8,3467% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de imóveis: Em garantia aliena os seguinte imóveis: (i) Auto Shopping, matrícula de n° 127.563, registrado no 1° registro de imóveis de Guarulhos/SP (ii) Outlet Premium Grande São Paulo, matrícula de n° 3.859, registrado no cartório de Registro de imóveis da comarca de Itaquaquecetuba/SP, (iii) Imigrantes e (iv) Bandeirantes (II) Cessão Fiduciária de Direito Creditórios: (i) dos Direitos Creditórios Auto Shopping; (ii) dos Direitos Creditórios Grande São Paulo, (iii) dos Direitos Creditórios Imigrantes, Direitos Creditórios Bandeirantes e (iv) dos Direitos Creditórios Shopping Maia (III) Hipoteca: Será feito a hipoteca do Shopping Maia	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 116
Volume na Data de Emissão: R$ 3.300.000,00	**Quantidade de ativos:** 3300
Data de Vencimento: 25/11/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 14,7176% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: Em garantia do pagamento foi constituída Alienação Fiduciária de Imóvel, elencados na CCI. (II) Apólice de seguro: (i) Apólice de seguro DFI , nº 01.65.9187099, Proposta sob o nº 6500002441contratada pela emissora, (ii) Apólice de seguro MIP o, nº 01.61.9156989, Proposta sob o nº 6100001882, contrata pela emissora.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 22
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 15/02/2030	
Taxa de Juros: CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas a Fiduciante, neste ato, aliena fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretratável, à Fiduciária, a propriedade fiduciária dos Imóveis listados nos Anexos I e II dos Contratos de AFI (II) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada: Em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas e sem prejuízo das demais Garantias as Fiduciantes, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, cedem e prometem ceder fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta das contas correntes nº 6898452-4 e 3692428-9, agência 0001: (i) os recursos mantidos e/ou depositados nas Contas Vinculadas, (ii) todos os direitos e prerrogativas das Fiduciantes relativos à titularidade da Conta Vinculada, (iii) os direitos creditórios relativos a todos os boletos e ordens de pagamento emitidas pelas Fiduciantes para pagamento nas Contas Vinculadas (III) Fundo de Despesa: A Securitizadora reterá parta dos valores constituídos pela emissão dos CRI, cujo recursos serão utilizados para o pagamento das despesas da Operação de Securitização (IV) Fundo de Reserva: A Securitizadora reterá parta dos valores constituídos pela emissão dos CRI, cujos recursos deverão ser utilizados para pagamento das Obrigações Garantidas inadimplidas	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 134
Volume na Data de Emissão: R$ 27.548.534,46	**Quantidade de ativos:** 20000

Data de Vencimento: 05/07/2029
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Fundo de reserva: 1.800.557,81 milhões de reais (II) Fundo de despesa: 1.370.610,50 milhões de reais (II) Cessão Fiduciária: da totalidade dos respectivos Direitos Creditórios Imobiliários, representados em sua integralidade pelas CCI

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 142
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 11/06/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 11,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 122
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 11/06/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 11,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 154
Volume na Data de Emissão: R$ 142.100.000,00	**Quantidade de ativos:** 142400
Data de Vencimento: 27/03/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10,06% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 146
Volume na Data de Emissão: R$ 8.878.000,00	**Quantidade de ativos:** 8878
Data de Vencimento: 20/03/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 360. **IPCA + 7% a.a. na base 360.**	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cartão de Fiança Bancária: Será garantido por Carta de Fiança Bancária nº 639.075-1 emitida pelo Banco Safra, no valor de 17.707.140,46 milhões de reais, Carta de Fiança Bancária nº 10042301008000 emitida pelo Banco Itaú Unibanco no valor de 23.382.206,00 milhões de reais e Carta de Fiança Bancária nº 641.497-8 emitida pelo Banco Safra, no valor de 4.298.049,84 milhões de reais, perfazendo o valor total de 45.387.396,30 milhões de reais.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 127
Volume na Data de Emissão: R$ 21.300.721,03	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 12/07/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (I) Alienação Fiduciária de imóveis: A ser estabelecida no contrato de alienação fiduciária (II) Fundo de reserva: O valor de R$ 453.634,55 reais

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 151
Volume na Data de Emissão: R$ 5.027.000,00	**Quantidade de ativos:** 5027
Data de Vencimento: 16/06/2028	
Taxa de Juros: 12,094% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a totalidade dos ativos das conta 66149-5, de titularidade da Tenda Negócios e conta 66148-7 de titularidade da Construtora Tenda, todas nas agência 8541, livre e desimpedidos de qualquer pendência ou ônus, bem como de todos os direitos e privilégios ou garantias que estejam ou venham a ser atrelados aos ativos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 157
Volume na Data de Emissão: R$ 17.423.000,00	**Quantidade de ativos:** 17423
Data de Vencimento: 16/06/2028	
Taxa de Juros: 12,0094% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a totalidade dos ativos das conta 66149-5, de titularidade da Tenda Negócios e conta 66148-7 de titularidade da Construtora Tenda, todas nas agência 8541, livre e desimpedidos de qualquer pendência ou ônus, bem como de todos os direitos e privilégios ou garantias que estejam ou venham a ser atrelados aos ativos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 177
Volume na Data de Emissão: R$ 21.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 21000
Data de Vencimento: 13/06/2028	
Taxa de Juros: 105% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 166
Volume na Data de Emissão: R$ 8.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 8500
Data de Vencimento: 15/06/2026	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Prestada pelos fiadores, sendo eles: Verticale Desenvolvimento Imobiliário S.A.,Waill Esteves de Oliveira Junior, Murilo Marchesini Esteves De Oliveira, DPM Participações e Administradora Patrimonial Ltda, Carlos Eduardo Ortiz Jimenez e Maria Vitoria Ortiz Jimenez; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena em garantia a posse e a propriedade do imóvel de matrícula n° 94.567, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha e de propriedade da Vértice Caieiras; (III) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena fiduciariamente as participações da sociedade que vão representar 100% do Capital, bem como todas as quotas que forem incluídas ao capital social. (IV) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a posse e a propriedade dos Direitos Creditórios descritos no Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária, assim como os frutos, rendimentos e vantagens vinculado a esses Créditos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

Série: 2	**Emissão:** 181
Volume na Data de Emissão: R$ 5.370.000,00	**Quantidade de ativos:** 5370
Data de Vencimento: 15/10/2026	
Taxa de Juros: 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Montrecon Construções Ltda, Andressa Castro Khouri Cipriano, Andressa Castro Khouri Cipriano, Barbara Castro Khouri, Eric Kalil Cipriano e Eric Kalil Cipriano; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena os imóveis bem como as futuras unidades em garantia, sendo o imóvel de matricula n° 4.102, registrado no 1° Oficial do Registro de Imóveis de Londrina; (III) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena fiduciariamente a posse e todos os direitos relacionados a ela; (IV) Cessão Fiduciária: Cede todos os Direitos Creditórios e demais rendimentos oriundos dos Direitos Creditórios listados no Anexo do Contrato de Cessão fiduciária;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 186
Volume na Data de Emissão: R$ 460.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 460000
Data de Vencimento: 13/07/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 8,85% a.a. na base 252.	
Status: NAO COLOCADA	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os Créditos Imobiliários Seniores que lastreiam os CRI Seniores contam com a Alienação Fiduciária de Cotas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 163
Volume na Data de Emissão: R$ 256.998,00	**Quantidade de ativos:** 256998
Data de Vencimento: 15/08/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pela fiadora, sendo ela: RAÍZEN S.A;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 190
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 15/07/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os Direitos Creditórios oriundo da exploração dos imóveis de propriedade das fiduciantes especificada no Anexo I do contrato de Cessão Fiduciária e (ii) todos os quaisquer direito, principais emergente dos Direitos Creditórios advindos dos recebíveis decorrentes dos Imóveis e que venham a ser depositados na conta corrente nº 2061335-1, agência 0001, do QI SCD S.A. (329) de titularidade da Superfrio; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: A ser constituída; (III) Fundo de Despesa:	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 206
Volume na Data de Emissão: R$ 117.215.000,00	**Quantidade de ativos:** 117215
Data de Vencimento: 19/08/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente, em garantia do fiel pagamento, a fração ideal correspondente a 53,53% do imóvel de matrícula 135.772, registrado no 2º Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede fiduciariamente: (a) todos e quaisquer recursos depositados e/ou que venham a ser depositados em conta corrente, a ser indicada no Contrato de Cessão Fiduciária, de titularidade da SKM, aberta junto à Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., (b) os Direitos Creditórios descritos no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, bem como quaisquer direitos creditórios decorrentes da exploração das áreas do Imóvel Garantia; e (c) os créditos oriundos de eventual sobejo da execução da Alienação Fiduciária de Imóvel. (iii) Fundo de Despesas: Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas será constituído o Fundo de Despesas; (iv) Fundo de PMT: Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas será constituído o Fundo de PMT, no montante equivalente a 6 PMT's; (v) Fundo de Reserva: Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas será constituído o Fundo de Reserva. (vi) Fundo de Obras. Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas será constituído o Fundo de Obras.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 207
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 15/09/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Empreendimento Imobiliário; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis do Empreendimento Imobiliário; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora; (iv) Cessão Fiduciária de Sobejos; (v) Seguro de Obras do Empreendimento Imobiliário; (vi) Fundo de Desenvolvimento Imobiliário; (vii) Fundo de Juros; (viii) Fundo de Reserva; (ix) Fundo de Despesas; (x) Fundo Emergencial; (xi) Fiança;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 210
Volume na Data de Emissão: R$ 41.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 41000
Data de Vencimento: 15/09/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado por MARCELO MARIZ DE OLIVEIRA YUNES, MARCOS MARIZ DE OLIVEIRA YUNES, PROJETO IMOBILIÁRIO 30 LTDA. e PROJETO IMOBILIÁRIO 28 LTDA.; (ii) Fiança prestada por CONSTRUCOMPANY CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA.; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da PROJETO IMOBILIÁRIO 30 LTDA. e PROJETO IMOBILIÁRIO 28 LTDA; (v) Alienação Fiduciária de Imóveis do Empreendimento Projeto Imobiliário 28 - ?Esquina Jardyn; (vi) Alienação Fiduciária de Imóveis do Empreendimento Projeto Imobiliário 30 - ?Camino Alto Boa Vista?;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 212
Volume na Data de Emissão: R$ 17.389.000,00	**Quantidade de ativos:** 17389
Data de Vencimento: 26/10/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança, prestada por CLÁUDIO DE CARVALHO BORGES, WÊNIO DOS SANTOS PIMENTA e CCW PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A.; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis, celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora na qualidade de fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis, celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual a Devedora outorga a alienação fiduciária dos imóveis registrados sob as matrículas 371.945, 371.946, 371.947, 371.948, 371.949, 371.950, 371.951, 371.952, 371.953, 371.954, 371.955, 371.956, 371.957, 371.958, 371.959, 371.960, 371.961, 371.962, 371.963, 371.964, 371.965, 371.966, 371.967, 371.968, 371.969, 371.970, 371.971, 371.972, 371.973, 371.974, 371.975, 371.976, 371.977, 371.978, 371.979, 371.980, 371.981, 371.982, 371.983, 371.984, 371.985, 371.986, 371.987, 371.988, 371.989, 371.990, 371.991, 371.992, 371.993, 371.995,	

371.996, 371.997, 371.998, 371.999, 372.000, 372.001, 372.003, 372.004, 372.005, 372.006, 372.007, 372.008, 372.009, 372.010, 372.011, 372.012, 372.014, 372.015, 372.016, 372.017, 372.018, 372.019, 372.020, 372.022, 372.023, 372.024, 372.025, 372.026, 372.027, 372.028, 372.030, 372.032, 372.033, 372.034, 372.035, 372.036, 372.037, 372.038, 372.040, 372.041, 372.042, 372.044, 372.045, 372.048, 372.050, 372.052, 372.053, 372.054, 372.056, 372.057, 372.058, 372.059, 372.060, 372.061, 372.062, 372.063, 372.064, todas perante o Cartório Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Goiânia, no Estado de Goiás.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 217
Volume na Data de Emissão: R$ 43.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 43000
Data de Vencimento: 15/09/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 8,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado por RUY GUERRA DE ANDRADE HERNANDEZ e LUIZ FELIPE GUERRA DE ANDRADE HERNANDEZ; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis, com matrículas nº 163.873, 163.874, 163.875, 163.876, 163.877, 163.878 registrados no 1º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal; (iii) a Cessão Fiduciária Lotus Prime, constituída pela Lotus Prime, dos Direitos Cedidos Fiduciariamente, quais sejam, (a) Recebíveis União Europeia; (b) indenizações de seguros contratados pela Lotus Prime, no âmbito das Apólices de Seguro, que eventualmente sobejem após a recomposição do dano causado pelo sinistro e sejam transferidas à Lotus Prime após a sua alocação dos termos da Apólice de Seguro; (c) direitos sobre Conta Vinculada Lotus Prime; e (d) quaisquer rendimentos dos valores que forem mantidos na Conta Vinculada Lotus Prime, observado o disposto no Contrato de Cessão Fiduciária Lotus Prime prestada em garantia do integral cumprimento das Obrigações Garantidas; (iv) Cessão Fiduciária Glass e Vert, constituída pela 212 Empreendimentos e 116 Empreendimentos, dos Direitos Cedidos Fiduciariamente SPEs, quais sejam, (a) Recursos Cash Sweep; (b) os direitos sobre Conta Vinculada 212 e sobre a Conta Vinculada 116; e (c) quaisquer rendimentos dos valores que forem mantidos na Conta Vinculada 212 e na Conta Vinculada 116, observado o disposto no Contrato de Cessão Fiduciária SPEs. a ser constituída, em favor da Securitizadora.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 44
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade da Mirante da Praia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. bem como todos os frutos e rendimentos que venham a ser proveniente delas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matricula n° 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de São José do Estado de Santa Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., FABIANO AREAIS PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 211
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 15/10/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel (Alvo); (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel (São José) (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; (v) Cessões Fiduciárias; e (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Reserva; (viii) Fundo de Obras;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 170
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 15/12/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 13,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) O Aval; (ii) A Cessão Fiduciária; (iii) A Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) A Alienação Fiduciária de Quotas; (v) Os Fundos;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 17.433.902,00	**Quantidade de ativos:** 17433902
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 44
Volume na Data de Emissão: R$ 6.000,00	**Quantidade de ativos:** 6000
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade da Mirante da Praia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. bem como todos os frutos e rendimentos que venham a ser proveniente delas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matricula n° 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de São José do Estado de Santa Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., FABIANO AREAIS PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 116
Volume na Data de Emissão: R$ 55.691.092,93	**Quantidade de ativos:** 5000
Data de Vencimento: 24/11/2042	
Taxa de Juros: PRE + 14,7176% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: Em garantia do pagamento foi constituída Alienação Fiduciária de Imóvel, elencados na CCI. (II) Apólice de seguro: (i) Apólice de seguro DFI , nº 01.65.9187099, Proposta sob o nº 6500002441contratada pela emissora, (ii) Apólice de seguro MIP o, nº 01.61.9156989, Proposta sob o nº 6100001882, contrata pela emissora.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 71
Volume na Data de Emissão: R$ 3.655.244,43	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 15/03/2032	

Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: (ii) Fundo de Despesas: A Emissora constituirá na Conta do Patrimônio Separado, mediante a retenção dos recursos decorrentes da integralização dos CRI, um fundo de despesas no valor de R$ 30.000,00 cujos recursos poderão ser utilizados para o pagamento das despesas da operação de emissão dos CRI

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 146
Volume na Data de Emissão: R$ 12.642.000,00	**Quantidade de ativos:** 12642
Data de Vencimento: 20/03/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 360. **IPCA + 7% a.a. na base 360.**	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cartão de Fiança Bancária: Será garantido por Carta de Fiança Bancária nº 639.075-1 emitida pelo Banco Safra, no valor de 17.707.140,46 milhões de reais, Carta de Fiança Bancária nº 10042301008000 emitida pelo Banco Itaú Unibanco no valor de 23.382.206,00 milhões de reais e Carta de Fiança Bancária nº 641.497-8 emitida pelo Banco Safra, no valor de 4.298.049,84 milhões de reais, perfazendo o valor total de 45.387.396,30 milhões de reais.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 166
Volume na Data de Emissão: R$ 3.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 3500
Data de Vencimento: 15/06/2026	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Prestada pelos fiadores, sendo eles: Verticale Desenvolvimento Imobiliário S.A.,Waill Esteves de Oliveira Junior, Murilo Marchesini Esteves De Oliveira, DPM Participações e Administradora Patrimonial Ltda, Carlos Eduardo Ortiz Jimenez e Maria Vitoria Ortiz Jimenez; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena em garantia a posse e a propriedade do imóvel de matrícula n° 94.567, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha e de propriedade da Vértice Caieiras; (III) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena fiduciariamente as participações da sociedade que vão representar 100% do Capital, bem como todas as quotas que forem incluídas ao capital social. (IV) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a posse e a propriedade dos Direitos Creditórios descritos no Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária, assim como os frutos, rendimentos e vantagens vinculado a esses Créditos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 181
Volume na Data de Emissão: R$ 5.470.000,00	**Quantidade de ativos:** 5470
Data de Vencimento: 15/10/2026	
Taxa de Juros: 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Montrecon Construções Ltda, Andressa Castro Khouri Cipriano, Andressa Castro Khouri Cipriano, Barbara Castro Khouri, Eric Kalil Cipriano e Eric Kalil Cipriano; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena os imóveis bem como as futuras unidades em garantia, sendo o imóvel de matricula n° 4.102, registrado no 1° Oficial do Registro de Imóveis de Londrina; (III) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena fiduciariamente a posse e todos os direitos relacionados a ela; (IV) Cessão Fiduciária: Cede todos os Direitos Creditórios e demais rendimentos oriundos dos Direitos Creditórios listados no Anexo do Contrato de Cessão fiduciária;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

Série: 3	**Emissão:** 210
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 15/09/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado por MARCELO MARIZ DE OLIVEIRA YUNES, MARCOS MARIZ DE OLIVEIRA YUNES, PROJETO IMOBILIÁRIO 30 LTDA. e PROJETO IMOBILIÁRIO 28 LTDA.; (ii) Fiança prestada por CONSTRUCOMPANY CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA.; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da PROJETO IMOBILIÁRIO 30 LTDA. e PROJETO IMOBILIÁRIO 28 LTDA; (v) Alienação Fiduciária de Imóveis do Empreendimento Projeto Imobiliário 28 - ?Esquina Jardyn; (vi) Alienação Fiduciária de Imóveis do Empreendimento Projeto Imobiliário 30 - ?Camino Alto Boa Vista?;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 211
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 15/10/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel (Alvo); (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel (São José) (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; (v) Cessões Fiduciárias; e (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Reserva; (viii) Fundo de Obras;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 170
Volume na Data de Emissão: R$ 8.400.000,00	**Quantidade de ativos:** 8400
Data de Vencimento: 15/12/2023	
Taxa de Juros: IPCA + 13,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) O Aval; (ii) A Cessão Fiduciária; (iii) A Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) A Alienação Fiduciária de Quotas; (v) Os Fundos;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 17.433.902,00	**Quantidade de ativos:** 1743390
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 44
Volume na Data de Emissão: R$ 6.000,00	**Quantidade de ativos:** 6000
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente	

Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade da Mirante da Praia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. bem como todos os frutos e rendimentos que venham a ser proveniente delas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matricula n° 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de São José do Estado de Santa Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., FABIANO AREAIS PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 146
Volume na Data de Emissão: R$ 9.057.000,00	**Quantidade de ativos:** 9057
Data de Vencimento: 20/03/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 360. **IPCA + 7% a.a. na base 360.**	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cartão de Fiança Bancária: Será garantido por Carta de Fiança Bancária nº 639.075-1 emitida pelo Banco Safra, no valor de 17.707.140,46 milhões de reais, Carta de Fiança Bancária nº 10042301008000 emitida pelo Banco Itaú Unibanco no valor de 23.382.206,00 milhões de reais e Carta de Fiança Bancária nº 641.497-8 emitida pelo Banco Safra, no valor de 4.298.049,84 milhões de reais, perfazendo o valor total de 45.387.396,30 milhões de reais.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 166
Volume na Data de Emissão: R$ 2.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 2000
Data de Vencimento: 15/06/2026	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Prestada pelos fiadores, sendo eles: Verticale Desenvolvimento Imobiliário S.A.,Waill Esteves de Oliveira Junior, Murilo Marchesini Esteves De Oliveira, DPM Participações e Administradora Patrimonial Ltda, Carlos Eduardo Ortiz Jimenez e Maria Vitoria Ortiz Jimenez; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena em garantia a posse e a propriedade do imóvel de matrícula n° 94.567, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha e de propriedade da Vértice Caieiras; (III) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena fiduciariamente as participações da sociedade que vão representar 100% do Capital, bem como todas as quotas que forem incluídas ao capital social. (IV) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a posse e a propriedade dos Direitos Creditórios descritos no Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária, assim como os frutos, rendimentos e vantagens vinculado a esses Créditos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 181
Volume na Data de Emissão: R$ 3.800.000,00	**Quantidade de ativos:** 3800
Data de Vencimento: 15/10/2026	
Taxa de Juros: 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Montrecon Construções Ltda, Andressa Castro Khouri Cipriano, Andressa Castro Khouri Cipriano, Barbara Castro Khouri, Eric Kalil Cipriano e Eric Kalil Cipriano; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena os imóveis bem como as futuras unidades em garantia, sendo o imóvel de matricula n° 4.102, registrado no 1° Oficial do Registro de Imóveis de Londrina; (III) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena fiduciariamente a posse e todos os direitos relacionados a ela; (IV) Cessão Fiduciária: Cede todos os Direitos Creditórios e demais rendimentos oriundos dos Direitos Creditórios listados no Anexo do Contrato de Cessão fiduciária;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

Série: 4	**Emissão:** 210
Volume na Data de Emissão: R$ 41.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 41000
Data de Vencimento: 15/09/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 4,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado por MARCELO MARIZ DE OLIVEIRA YUNES, MARCOS MARIZ DE OLIVEIRA YUNES, PROJETO IMOBILIÁRIO 30 LTDA. e PROJETO IMOBILIÁRIO 28 LTDA.; (ii) Fiança prestada por CONSTRUCOMPANY CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA.; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da PROJETO IMOBILIÁRIO 30 LTDA. e PROJETO IMOBILIÁRIO 28 LTDA; (v) Alienação Fiduciária de Imóveis do Empreendimento Projeto Imobiliário 28 - ?Esquina Jardyn; (vi) Alienação Fiduciária de Imóveis do Empreendimento Projeto Imobiliário 30 - ?Camino Alto Boa Vista?;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 71
Volume na Data de Emissão: R$ 3.623.862,97	**Quantidade de ativos:** 3500
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: (ii) Fundo de Despesas: A Emissora constituirá na Conta do Patrimônio Separado, mediante a retenção dos recursos decorrentes da integralização dos CRI, um fundo de despesas no valor de R$ 30.000,00 cujos recursos poderão ser utilizados para o pagamento das despesas da operação de emissão dos CRI	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 34.867.805,00	**Quantidade de ativos:** 34867805
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 44
Volume na Data de Emissão: R$ 8.600,00	**Quantidade de ativos:** 8600
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade da Mirante da Praia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. bem como todos os frutos e rendimentos que venham a ser proveniente delas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matricula n° 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de São José do Estado de Santa Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., FABIANO AREAIS PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

Série: 5	**Emissão:** 146
Volume na Data de Emissão: R$ 5.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 5000
Data de Vencimento: 20/01/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 360. **IPCA + 7% a.a. na base 360.**	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cartão de Fiança Bancária: Será garantido por Carta de Fiança Bancária nº 639.075-1 emitida pelo Banco Safra, no valor de 17.707.140,46 milhões de reais, Carta de Fiança Bancária nº 10042301008000 emitida pelo Banco Itaú Unibanco no valor de 23.382.206,00 milhões de reais e Carta de Fiança Bancária nº 641.497-8 emitida pelo Banco Safra, no valor de 4.298.049,84 milhões de reais, perfazendo o valor total de 45.387.396,30 milhões de reais.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 6	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 9.584.551,00	**Quantidade de ativos:** 9584551
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 6	**Emissão:** 44
Volume na Data de Emissão: R$ 1.000,00	**Quantidade de ativos:** 1000
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade da Mirante da Praia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. bem como todos os frutos e rendimentos que venham a ser proveniente delas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matricula n° 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de São José do Estado de Santa Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., FABIANO AREAIS PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 7	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 8.551.703,00	**Quantidade de ativos:** 8551703
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI	
Série: 7	**Emissão:** 44
Volume na Data de Emissão: R$ 1.000,00	**Quantidade de ativos:** 1000
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade da Mirante da Praia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. bem como todos os frutos e rendimentos que venham a ser proveniente delas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matricula n° 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de São José do Estado de Santa Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., FABIANO AREAIS PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 8	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 8.551.703,00	**Quantidade de ativos:** 8551703
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 8	**Emissão:** 44
Volume na Data de Emissão: R$ 500.000,00	**Quantidade de ativos:** 500
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade da Mirante da Praia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. bem como todos os frutos e rendimentos que venham a ser proveniente delas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matricula n° 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de São José do Estado de Santa Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., FABIANO AREAIS PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 9	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 8.551.703,00	**Quantidade de ativos:** 8551703
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 9	**Emissão:** 44
Volume na Data de Emissão: R$ 32.100.000,00	**Quantidade de ativos:** 32100
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 20% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade da Mirante da Praia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. bem como todos os frutos e rendimentos que venham a ser proveniente delas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matricula n° 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de São José do Estado de Santa Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., FABIANO AREAIS PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 10	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 17.103.406,00	**Quantidade de ativos:** 17103406
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 11	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 9.063.130,00	**Quantidade de ativos:** 9063130
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 12	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 8.108.014,00	**Quantidade de ativos:** 8108014
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 13	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 8.108.014,00	**Quantidade de ativos:** 8108014
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 14	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 8.108.014,00	**Quantidade de ativos:** 8108014
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 15	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 16.216.029,00	**Quantidade de ativos:** 16216029
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 16	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 7.858.420,00	**Quantidade de ativos:** 7858420
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

Série: 17	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 7.007.061,00	**Quantidade de ativos:** 7007061
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 18	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 7.007.061,00	**Quantidade de ativos:** 7007061
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 19	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 7.007.061,00	**Quantidade de ativos:** 7007061
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 20	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 14.014.124,00	**Quantidade de ativos:** 14014124
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 33	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 275.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 275

Data de Vencimento: 26/09/2026
Taxa de Juros: TR + 9,7% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 93	**Emissão:** 93
Volume na Data de Emissão: R$ 14.800.000,00	**Quantidade de ativos:** 14800
Data de Vencimento: 16/11/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada por: Labor Desenvolvimento, Labor Engenharia, Igor Malfera e José Marfará; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: A alienação fiduciária representa por este instrumento recairá sobre a fração ideal do imóvel objeto da matrícula 1488 do 8º Oficial do Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG equivalente à área total das unidades individualizadas listadas no Anexo. (iii) Alienação Fiduciária de Participações de 100% das quotas da Sociedade MMC LOURDES BAHIA INCORPORAÇÕES SPE LTDA.; (iv) Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios Compromissados e Existentes, referente aos instrumentos de venda ou promessa de venda de Unidades, tais contatos estão devidamente identificados no "Anexo - Direitos Creditórios"; (vi) Fundo de Reserva. A Operação contará com a garantia do Fundo de Despesas, mantido na Conta da Operação, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para o pagamento das Despesas da Operação (incluindo os tributos aplicáveis), sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 304	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 24.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 24500
Data de Vencimento: 15/08/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) a Alienação Fiduciária de Equipamentos; e (iv) a Cessão Fiduciária de Recebíveis sendo esta última compartilhada entre os CRI 304, 305 e 399 da True.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 305	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 35.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 35500
Data de Vencimento: 15/08/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Renovação do Seguro da AF de Equipamentos (última vigência 03.2022)	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) a Alienação Fiduciária de Equipamentos; e (iv) a Cessão Fiduciária de Recebíveis sendo esta última compartilhada entre os CRI 304, 305 e 399 da True.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 347	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 8.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 8000
Data de Vencimento: 16/04/2025	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Consolidadas: - Cópia do Aditamento Semestral da Cessão Fiduciária para atualizar a relação dos Contratos de Venda e respectivos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente; - Verificação do Fundo de IPTU e Condomínio referente aos meses de abril a outubro de 2022	

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

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 348	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 15/10/2025	
Taxa de Juros: CDI + 7,72% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Consolidadas: - Cópia do Aditamento Semestral da Cessão Fiduciária para atualizar a relação dos Contratos de Venda e respectivos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente; - Verificação do Fundo de IPTU e Condomínio referente aos meses de abril a outubro de 2022	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) a Cessão Fiduciária; e (v) os Fundos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 371	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 4,8444% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 378	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI. Em relação aos Créditos Imobiliários, para assegurar o fiel e pontual pagamento das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definidas), foram outorgadas, de forma compartilhada, em favor das Dívidas de Mercado: (i) Cessão Fiduciária de (a) Direitos dos Contratos Cedidos da Devedora, (b) Rendimentos dos Investimentos Permitidos da Devedora, (c) Direitos dos Contratos Cedidos da TNI e (d) Rendimentos dos Investimentos Permitidos da TNI; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas, compartilhadas entre as Dívidas de Mercado.	

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

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 391	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 71.770.140,00	**Quantidade de ativos:** 72000
Data de Vencimento: 11/03/2024	
Taxa de Juros: CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme AGT de 06/09/2022.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Fundo de Despesas.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 397	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 29/06/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Relatório de Destinação de Recursos - 1ºS de 2022	
Garantias: Não foram constituídas garantias. Os CRI contam com o Regime Fiduciário e Patrimônio Separado sobre os créditos imobiliários lastro.	

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

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

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

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 416	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 11.804.716,89	**Quantidade de ativos:** 1000000
Data de Vencimento: 24/07/2053	
Taxa de Juros: IGP-M + 6% a.a. na base 360.	

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Os CRI contarão com o Fundo de Reserva, observada a ordem de prioridade de classes. Em Garantia dos Créditos Imobiliários, foi constituída cada Alienação Fiduciária de Imóvel. Ainda, as SPE assumiram as obrigações de Recompra Compulsória (durante o Período de Enquadramento) e pagamento da Multa de Indenizatória, que contam com a Coobrigação da Helbor

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 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: Os CRI contarão com o Fundo de Reserva, observada a ordem de prioridade de classes. Em Garantia dos Créditos Imobiliários, foi constituída cada Alienação Fiduciária de Imóvel. Ainda, as SPE assumiram as obrigações de Recompra Compulsória (durante o Período de Enquadramento) e pagamento da Multa de Indenizatória, que contam com a Coobrigação da Helbor	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 418	**Emissão:** 418
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 21/07/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela WPR Participações LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios de titularidade da Devedora, originados no âmbito do Compromisso de Venda e Compra, correspondentes a 32,35% (trinta e dois inteiros e trinta e cinco décimos por cento) da Parcela Habite-se (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), totalizando o montante principal de R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), bem como respectiva atualização monetária, remuneração, encargos e quaisquer outros acessórios devidos no âmbito do Compromisso de Venda e Compra; e (iii) Seguro de Garantia Financeira, com cobertura correspondente a no mínimo R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), emitido em termos aceitáveis aos potenciais investidores dos CRI, pela KOVR Seguradora S.A., com resseguro da Beazley Furlonge Limited ? Lloyd?s, por prazo não inferior a Data de Vencimento.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 424	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 54.133.000,00	**Quantidade de ativos:** 54133
Data de Vencimento: 08/07/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 6,25% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 425	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 54.133.000,00	**Quantidade de ativos:** 54133
Data de Vencimento: 08/07/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 6,25% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora.	

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

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 427	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 29/07/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Foram constituídas as seguintes garantias para a Emissão: (i) Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos (Ecopark); (ii) Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos (Imperial V.I); (iii) Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos (Novo Oriente); (iv) Fundos de Despesa e Liquidez; e (v) Aval Paulo Cesar Malvezi e Bruno Maccagnan Malvezi.	

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

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 434	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 20/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Aval, Cessão Fiduciária e o Seguro Garantia Financeira.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 440	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 56.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 56000
Data de Vencimento: 15/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) promessa da Cessão Fiduciária; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva e (v) Fiança.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

Série: 445	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 20/10/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: Pendências atualizadas: - Relatório de Destinação de Recursos nos termos do Anexo V da Escritura de Emissão de Debêntures acompanhado dos Relatório de Evolução da Obra elaborado pelo técnico responsável pelos Empreendimentos e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos do respectivo semestre relativos a construção do imóvel; - Balancetes Financeiros Semestrais da Companhia acompanhados da verificação dos índices financeiros e declaração de conformidade - 1ºS de 2022.	
Garantias: (i) Fiança dos 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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Celebração do 1° Aditamento a Alienação Fiduciária de Imóvel DCC,, DCB, CLE e DCR devidamente registrados; - Celebração do 1° Aditamento aso Contratos de Cessão CLE, DCR e DCB devidamente registrados;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Fundo de Despesas e (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 454	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 160.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 160000
Data de Vencimento: 15/09/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Destinação de Recursos do 2ºT e 3ºT de 2022, acompanhado do Relatório de Medição de Obras e documentação comprobatória das despesas	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienações Fiduciárias de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 455	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 15/09/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Destinação de Recursos do 2ºT e 3ºT de 2022, acompanhado do Relatório de Medição de Obras e documentação comprobatória das despesas	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienações Fiduciárias de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 456	**Emissão:** 456
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 15/10/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: São garantias da Emissão: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios decorrente da exploração desenvolvidas no imóvel de matrícula 135.871; (ii) a Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, (iii) Alienação Fiduciária dos Imóveis de matrículas nº 23.037 e 23.038 da cidade de Duque de Caxias/RJ (iv) Alienação Fiduciária do Imóvel de matrícula nº 135.871 da cidade de Barueri/SP; (v) Fundo de Despesas no montante de 95.000,00 (noventa e cinco mil reais) e (vi) Patrimônio Separado.

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

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 460	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 26.911.644,00	**Quantidade de ativos:** 26911644
Data de Vencimento: 12/05/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 8,9% a.a. na base 252. **IPCA + 4,5% a.a. na base 360.**	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Foram constituídas: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Despesas	

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

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 465	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 81.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 81000
Data de Vencimento: 08/12/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis registrado no RGI de São Paulo - SP referente ao imóvel de matrícula 413.176 e as respectivas matrículas 395 (unidades em estoque na época do contrato ou eventual saldo de estoque após as vendas) comprovando tal registro, observado; - Demonstrações Financeiras Auditadas consolidadas e Contrato Social Atualizado da (i) GAFISA S.A e (ii) GAFISA 80 PARTICIPAÇÕES SA (Fiduciantes) do ano de 2021 e Contrato Social da Devedora atualizado para verificação do valor nominal atualizado das Quotas.	
Garantias: (i) Aval outorgado por GAFISA S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.545.826/0001-07; (ii) Fiança outorgada por GAFISA S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.545.826/0001-07; (iii) Fundo de Juros; (iv) Fundo de Obras; (v) Fundo de Reserva; (vi) Alienação fiduciária de Quota; (vii) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (viii) Cessão Fiduciária.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

Série: 473	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 256.568.000,00	**Quantidade de ativos:** 256568
Data de Vencimento: 22/11/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Consolidadas: - Relatório de Destinação de Recursos referente ao semestre findo em abril de 2022 e outubro de 202	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária, compartilhada entre os CRI da 473ª e 486ª séries da 1ª da Emissão da Securitizadora; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis compartilhada entre os CRI da 473ª e 486ª séries da 1ª da Emissão da Securitizadora; (iii) Fundo de Reserva e (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 477	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 34.940.000,00	**Quantidade de ativos:** 34940
Data de Vencimento: 15/12/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) Alienação Fiduciária de Superfície.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 478	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 69.880.000,00	**Quantidade de ativos:** 69880
Data de Vencimento: 15/12/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,75% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovação da recomposição do Fundo de Despesas, referente aos meses de junho de 2022 a dezembro de 2022	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) Alienação Fiduciária de Superfície.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 479	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 69.880.000,00	**Quantidade de ativos:** 69880
Data de Vencimento: 15/12/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) Alienação Fiduciária de Superfície.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 480	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 23/02/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7,95% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Balancetes Trimestrais da Emissora PORTO 5 e demais empresas do grupo econômico referentes ao primeiro, segundo e terceiro trimestre de 2022.	
Garantias: Fiança prestada pelo Sr. Carlos Berto Soares da Silva Pinto, pelo Sr. Antonio Fernando Soares da Silva Pinto e pelo Sr. Rafael Ribeiro Nascimento.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 486	**Emissão:** 1

Volume na Data de Emissão: R$ 105.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 105000
Data de Vencimento: 22/11/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações financeiras contábeis auditadas relativas ao exercício social findo, acompanhadas do relatório de revisão dos auditores independentes referente ao ano de 2021	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária, sendo ambas compartilhadas entre os CRI das 473ª e 486ª séries da 1ª emissão da Securitizadora; (iii) Fundo de Reserva e (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 493	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 21/03/2034	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis do Anexo I do referido contrato no 9º RGI de Salvador/BA; ; - Relatório Inicial de Rating da Operação feito pela SR Rating; - Cópia do Requerimento à Secretaria do Patrimônio da União (SPU) para consulta acerca de eventual localização dos imóveis sob área de gestão da SPU; - Balancete Financeiro do 1º semestre de 2022 da Devedora (BHG SA BRAZIL);	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de imóvel de 202 (duzentas e duas) unidades autônomas do empreendimento hoteleiro denominado ?Novotel Salvador Rio Vermelho?, localizado na Rua Monte Conselho, nº 505, Rio Vermelho, CEP 41.940-370, na cidade de Salvador, estado da Bahia, objeto das matrículas listadas no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, todas do 6º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador/BA; e (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios cujo montante correspondente ao Fluxo de Caixa Livre do Empreendimento Hoteleiro será calculado mensalmente pela Companhia, de acordo com a fórmula descrita no Contrato de Cessão Fiduciária.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 500	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 115.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 115000
Data de Vencimento: 25/03/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis sob a matricula n° 2.413 registrado no 1° Cartório de Registro de Imóveis de Maragogi, AL no endereço Rodovia AL 101 Norte, s/n, Sítio Boca do Rio, Gleba A, Zona Rural, Japaratinga, AL, CEP 57.950-000; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis sob a matricula n° 351 registrado no 3° Cartório de Registro de Imóveis de Maceió, AL no endereço na Rodovia AL 101 Norte, s/n, Maceió, AL, CEP 57.039-700; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;(iv) Fiança prestada pelo Sr. Mário Gonçalo Morais e Vasconcellos e pela Sra. Márcia Luíza Morais e Vasconcelllos; (v) Fundo de Despesas; e (vi) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 509	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 300.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 300000
Data de Vencimento: 15/03/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas em favor dos Titulares do CRI.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 510	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 300.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 300000
Data de Vencimento: 15/03/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 6,3% a.a. na base 252.	

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas em favor dos Titulares do CRI.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 513	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 21/07/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Livro de Registro de Debêntures Nominativs e Livro de Registro de Transferência de Debêntures Nominativas da PNU Nações arquivados na JUCESP; - Aditamento ao (i) Contrato de Cessão Fiduciária, (ii) Escritura de Emissão de Debêntures, (iii) Termo de Securitização e (iv) Escritura de Emissão de CCI nos termos da AGT de 05/08/2022	
Garantias: (i) Fiança prestada pela WT Participações; (ii) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios de titularidade da Devedora, originados no âmbito do Compromisso de Venda e Compra, relacionados à Parcela Habite-se, bem como respectiva atualização monetária, remuneração, encargos e quaisquer outros acessórios devidos no âmbito do Compromisso de Venda e Compra, conforme formalizada pelos Contratos de Cessão Fiduciária; e (ii) Seguro Garantia Financeira, com cobertura correspondente a no mínimo R$15.000.000,00 (dez milhões de reais), emitido em termos aceitáveis aos potenciais investidores dos CRI, pela KOVR Seguradora S.A., com resseguro da Beazley Furlonge Limited ? Lloyd?s, por prazo não inferior a Data de Vencimento. As garantias listadas nos itens (ii) e (iii) acima foram firmadas de forma compartilhada entre a presente Emissão, entre a Série 418ª e a 69ª Emissão da Securitizadora.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 600.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 600000
Data de Vencimento: 15/10/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado pela Companhia Agrícola Quatá; e (ii) Cessão Fiduciária (a) da totalidade dos Direitos Creditórios, incluindo todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas, ações, receita, multa de mora, penalidade, e/ou indenização devidas à Devedora pela Cooperativa em decorrência dos Direitos Creditórios, livres e desembaraçados de quaisquer Gravames, penhora, arrolamento, arresto ou sequestro; e (b) os direitos da Devedora contra o Banco Depositário com relação à titularidade da Conta Vinculada e a todos os e quaisquer recursos lá depositados, incluindo aplicações financeiras existentes ou feitas de tempos em tempos ou os recursos depositados em e/ou vinculados à Conta Vinculada.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 16
Volume na Data de Emissão: R$ 480.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 480000
Data de Vencimento: 15/10/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 6,9849% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Aval prestada pela Companhia Agrícola Quatá.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 18
Volume na Data de Emissão: R$ 218.414.000,00	**Quantidade de ativos:** 218414
Data de Vencimento: 15/02/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 6,3104% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 28
Volume na Data de Emissão: R$ 150.000,00	**Quantidade de ativos:** 150000
Data de Vencimento: 16/05/2028	
Taxa de Juros: IPCA.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 31
Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 15/06/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 6,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Aval prestado pela Dexco S.A.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 32
Volume na Data de Emissão: R$ 185.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 185000
Data de Vencimento: 16/06/2025	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: como fiadores - Fabiano Denis de Paula, Alessandra Francis Nunes de Paula (II) Cessão Fiduciária: sobre futuros Direitos Creditórios oriundos da celebração de novos Contratos de Venda e Compra de Insumos pela Fiduciante; e o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária da Conta Vinculada e de todos e quaisquer Direitos Creditórios. (III) Fundo de Despesa: As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Emitente, dos recursos da integralização dos CRA depositados na Conta Centralizadora no montante equivalente ao Valor do Fundo de Despesas (6 meses de Despesas recorrentes), Os recursos do Fundo de Despesas serão utilizados pela Securitizadora para fazer frente às despesas do Patrimônio Separado, às Despesas Recorrentes e/ou às Despesas Extraordinárias. (IV) Fundo de Reserva: As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Emitente, da integralização dos CRA depositados na Conta Centralizadora, em montante equivalente ao Valor do Fundo de Reserva. Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados pela Securitizadora para cobrir eventuais inadimplências da Emitente relacionadas ao pagamento da Remuneração e/ou quaisquer outros valores devidos pela Emitente nos termos do Termo durante o prazo da Operação.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 33
Volume na Data de Emissão: R$ 15.800.000,00	**Quantidade de ativos:** 15800
Data de Vencimento: 30/06/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval, prestado pela Sra. CRISTINA FIGUEREDO DA SILVA PEREIRA. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel, referente aos imóveis objeto das matrículas nº 2.977 e 3.368 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São João do Paraíso, Estado do Maranhão, bem como suas plantações, acessões, melhoramentos, construções e acessórios que nele(s) se encontra(m), incluindo todos os produtos, subprodutos, resíduos de valor econômico e outros frutos sob qualquer forma desenvolvidos, explorados ou obtidos a partir do(s) imóvel(is),	

ainda que não averbados na matrícula, de sua exclusiva propriedade. (iii) Cessão Fiduciária, os direitos creditórios do Garantidor relativos à titularidade da conta corrente nº 372637-9, agência 001 mantida junto ao Banco Arbi S.A. (Conta Vinculada e Depositário, respectivamente), de movimentação exclusiva do Depositário, nos termos do (Contrato de Serviços de Depositário), incluindo sobre as aplicações financeiras realizadas a partir da Conta Vinculada; e os direitos creditórios, presentes e futuros, de titularidade (a) do Garantidor e da Cristina, decorrentes do Contrato de Compra e Venda celebrado entre o Garantidor e a Cristina, na qualidade de vendedores, e Charles Ferreira do Nascimento e Cleany Morais Ferreira, na qualidade de compradores, referente à venda do imóvel rural denominado Fazenda Nova York, no município de Itinga do Maranhão, Estado do Maranhão, com matrícula nº 3.804/2019, ficha nº 001, livro 2, do Cartório Único de Itinga do Maranhão; e (b) do Garantidor, da Cristina e da Rogeria, decorrentes do Instrumento Particular de Contrato de Promessa de Compra e Venda de Imóveis Rurais e Outras Avenças celebrado entre o Garantidor, a Cristina e a Rogeria, na qualidade de vendedores, e Antonio Carlos Priori Júnior e Carla Gabriel Priori, na qualidade de compradores, referente à venda dos seguintes imóveis rurais: (1) Fazenda Carecona, Lote 123 da Gleba Gurupi/II, no município de Itinga do Maranhão, Estado do Maranhão, com matrícula nº 3842, ficha nº 01 e 03, livro 2, da Serventia Extrajudicial da Comarca de Itinga do Maranhão; (2) Fazenda Coqueiro, da Gleba Fazenda Gurupi, no município de Itinga do Maranhão, Estado do Maranhão, com matrícula nº 3771, ficha nº 01 e 03v, livro 2, da Serventia Extrajudicial da Comarca de Itinga do Maranhão; (3) Fazenda Guaramandi II ? Parte 1, no município de Itinga do Maranhão, Estado do Maranhão, com matrícula nº 4147, ficha nº 01 e 02, livro 2, da Serventia Extrajudicial da Comarca de Itinga do Maranhão; e (4) Fazenda Guaramandi II ? Parte 2, no município de Itinga do Maranhão, Estado do Maranhão, com matrícula nº 4148, ficha nº 01 e 02, livro 2, da Serventia Extrajudicial da Comarca de Itinga do Maranhão

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 25
Volume na Data de Emissão: R$ 45.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 45000
Data de Vencimento: 10/11/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: em conjunto, Carlos, Carlos Filho, Lenita, Antonio, Marilena e Maria. (ii) Alienações Fiduciárias de Imóveis: sobre os seguintes imóveis de propriedade da Devedora: (i) imóvel objeto da matrícula nº 3.293, do Registro de Imóveis da Comarca de Ipanguaçu/RN (Fazenda Bananeiras I); (ii) imóvel objeto da matrícula nº 3.294, do Registro de Imóveis da Comarca de Ipanguaçu/RN (Fazenda Bananeiras II); (iii) imóvel objeto da matrícula nº 465, do Registro de Imóveis da Comarca de Ocara/CE (Fazenda Varzinha ? Gleba B); e (iv) o imóvel objeto da matrícula nº 9.248, do Cartório Alexandre Gondim da comarca de Aracati/CE (Sítio Giral II e, em conjunto com a Fazenda Bananeiras I, a Fazenda Bananeiras II e a Fazenda Varzinha ? Gleba B, Imóveis).	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 45
Volume na Data de Emissão: R$ 28.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 28000
Data de Vencimento: 16/11/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada por Agripar Participações S.A. e ERNANI KLINGELHOEFER JUDICE. (ii) Cessão Fiduciária: promete ceder, em favor da Fiduciária, (i) os direitos creditórios pecuniários detidos pelo Fiduciante decorrentes da totalidade dos Contratos com Clientes formalizados junto aos Clientes, livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames, incluindo, mas não se limitando, aos eventuais aditamentos, multas, encargos, acréscimos, garantias, juros moratórios, direitos ou opções oriundas dos Contratos com Clientes (Direitos Creditórios Clientes), até o limite da Razão de Garantia (conforme abaixo prevista) e desde que possuam prazo de vencimento superior a 1 (um) ano contado de sua respectiva data de celebração; e (ii) todos e quaisquer valores decorrentes do pagamento dos Contratos com Clientes depositados na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido no Contrato de Cessão), inclusive aqueles relacionados a aplicações financeiras realizadas a partir da Conta do Patrimônio Separado (Diretos Creditórios Conta do Patrimônio Separado e, em conjunto com os Direitos Creditórios Clientes, (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: as obrigações garantidas pela Alienação Fiduciária objeto do presente Contrato estão descritas no Anexo I do presente contrato. E ainda, integrarão automaticamente a presente Alienação Fiduciária: (i) quaisquer novas quotas e/ou demais direitos que venham a ser atribuídos à Fiduciante, e (ii) quaisquer quotas, valores mobiliários e/ou demais direitos que venham a substituir as Quotas. (iv) Alienação Fiduciária de Equipamentos: promete alienar fiduciariamente à Fiduciária, em caráter irrevogável e	

irretratável, a totalidade dos Equipamentos, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames e encargos de qualquer natureza, e seus acessórios utilizados no funcionamento e localizados na Fábrica

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 44
Volume na Data de Emissão: R$ 61.830.000,00	**Quantidade de ativos:** 61830
Data de Vencimento: 11/12/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança prestada pelo Sr. VICTOR BACCARAT SILVA e pela GUANABARA AGROPECUÁRIA E PARTICIPAÇÕES LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de (a) todos os direitos creditórios, atuais e/ou futuros, principais e acessórios, de titularidade da Guanabara, decorrentes do ?Instrumento Particular de Parceria Agrícola e Outras Avenças?, celebrado em 19 de abril de 2021, entre a Guanabara e a Companhia Melhoramentos Norte do Paraná, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.082.962/0003-93 (?Contrato de Parceria? e ?Companhia Melhoramentos?, respectivamente), os quais deverão ser depositados exclusivamente na Conta Vinculada (?Direitos Creditórios ? Contrato de Parceria?); e (b) totalidade dos recursos depositados e mantidos de tempos em tempos na conta nº 702768-6, agência 0002, do Banco BOCOM BBM S.A. (?Banco Depositário?) de titularidade da Guanabara e movimentada única e exclusivamente pela Securitizadora, nos termos do ?Contrato de Prestação de Serviços de Banco Depositário? (?Conta Vinculada? e ?Contrato de Administração de Conta?, respectivamente) e do ?Instrumento Particular de Cessão Fiduciária em Garantia de Direitos Creditórios e Outras Avenças?; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel denominado Fazenda Jussara, Gleba B, com área de 1895,4504ha, localizado no Município de Jussara, Estado do Paraná, objeto da matrícula nº 40.572 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Cianorte/Paraná.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 46
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 31/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária: Será constituída a Alienação Fiduciária dos Imóveis, conforme disciplinada na Escritura Pública, sendo que deverão representar, em cada Data de Verificação (conforme definida na Escritura Pública), um montante equivalente ou superior à Razão de Garantia da Alienação Fiduciária (II) Penhor Rural: Penhora de primeiro grau de preferência e sem concorrência de terceiros sobre as plantações de soja e colheitas pendentes ou em via de formação, conforme o caso, relativas às safras 22/23, 23/24, 24/25, 25/26 e 26/27, de propriedade do Devedor (III) Cessão Fiduciária de Recebíveis: Serão cedidos fiduciariamente os recebíveis de titularidade do Devedor de contrato(s) de fornecimento de soja em valor equivalente a, no mínimo, o Valor Anual devido nesta CPR Financeira no ano da constituição de referida garantia (IV) Aval: Como avalistas (i) ANTÔNIO PIRES RIBEIRO, (ii) SÉRGIO ANTÔNIO VILELA PIRES, (iii) MARIA CRISTINA VILELA PIRES, (iv) JAQUELINE SILVA OLIVEIRA PIRES SILVA OLIVEIRA PIRES (V) Fundos de despesas: Será constituída na conta centralizadora o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora por conta e ordem do Devedor, dos recursos da integralização dos CRA	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 300.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 300000
Data de Vencimento: 18/02/2026	
Taxa de Juros: PRE + 13,153% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os CRA não contam com qualquer tipo de garantia	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRA

Série: 1	**Emissão:** 52
Volume na Data de Emissão: R$ 64.572.000,00	**Quantidade de ativos:** 64572
Data de Vencimento: 18/02/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: Dos imóveis: (i) matrículas nº 6.751, nº 9.164 e nº 51.294 do Cartório de Registro de Imóveis, Comarca de Trindade, Estado de Goiás, (ii) matrículas nº 4.222 e nº 3.558 do Cartório de Registro de Imóveis, Comarca de Cruzília, Estado de Minas Gerais, (iii) matrícula nº 7.827 e nº 8.559 do Cartório de Registro de Imóveis, Comarca de São João do Oeste, Estado de Santa Catarina (II) Alienação Fiduciária de Equipamentos: nos termos do contrato de AFE (III) Cessão Fiduciária: (i) de todos os direitos creditórios de titularidade da Cedente, (ii) de todos e quaisquer direitos depositados na conta de nº 64507-6, mantida na agência nº 8541 do Itaú Unibanco S.A, (iii) de todos e quaisquer direitos depositados na conta de 64508-4, mantida na agência nº 8541 do Itaú Unibanco S.A e (iv) todos e quaisquer direitos futuros, detidos e a serem detidos pela Cedente	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 55
Volume na Data de Emissão: R$ 80.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 80000
Data de Vencimento: 28/04/2028	
Taxa de Juros: CDI + 3,1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Prestado pelos avalistas, sendo eles: ADELINO BISSONI, VILYMAR BISSONI, GLOMIR BISSONI, SANTO NICOLAU BISSONI, DEISE CRISTINA BISSONI SACHETTI e BISSONI AGROPECUÁRIA LTDA. (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Alienação fiduciária dos imóveis de matriculas descritas no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, no Anexo I.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 59
Volume na Data de Emissão: R$ 80.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 80000
Data de Vencimento: 22/05/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: AQUILA FERRUM PARTICIPAÇÕES LTDA, ANDRÉ CANDIDO DE PAULA e ALEXANDRE CANDIDO DE PAULA; (II) Alienação Fiduciária: Aliena fiduciariamente todas as Soqueiras de cana-de-açúcar plantadas, de sua exclusiva titularidade, nos Locais de Lavoura indicados no Anexo II do contrato de Alienação Fiduciária; (III) Cessão Fiduciária: Cede Fiduciariamente os direitos presente e futuros, da cedente, que seja oriundo do contrato de Compra e venda de cana de açúcar entre a Cedente e a Usina Caeté S.A, cede ainda os recursos que forem depositados na conta corrente de titularidade da Cedente sob o n° 601565-6, mantida na agência da Vórtx, bem como os créditos da cedente contra o Banco Depositário decorrente dos investimentos mantidos;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 60
Volume na Data de Emissão: R$ 18.300.000,00	**Quantidade de ativos:** 18300
Data de Vencimento: 18/04/2029	
Taxa de Juros: CDI + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Aval prestados pelos avalistas, sendo eles: Agro Organic Comércio e Representações Ltda e Vinicius Oliver Alves; (II) Alienação Fiduciária: Aliena fiduciariamente o imóvel de matrícula n° 8.837, registrado no Cartório de Registro de imóvel de Montividiu/GO de propriedade da Devedora; (III) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os Direitos Creditórios, os recebíveis que sejam pagos pelos clientes decorrente dos contratos de Compra e Venda de Soja e Milho que deverão ser depositados na conta corrente bancária de titularidade da	

Devedora de n° 373415-0 e Agência 0001-9 mantida no Arbi S.A, a conta vinculante e dos valores, títulos oriundos da aplicação financeira; (IV) Fundo de Reserva;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 51
Volume na Data de Emissão: R$ 18.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 18000
Data de Vencimento: 26/08/2027	
Taxa de Juros: CDI + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Prestado pelos avalistas, sendo eles: AGRISOY AGRONEGÓCIOS LTDA, EDUARDO SEBASTIAN SCHELL RICHART e CLEONILCE REJANE SCHELL RICHART; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena Fiduciariamente o imóvel registrado no 1° Tabelionato de Notas e Registro de imóvel, de matricula n° 4512. (III) Cessão Fiduciária: Cede em garantia, os Direitos Creditórios e a totalidade dos pagamentos feito pelos clientes;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 65
Volume na Data de Emissão: R$ 300.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 300000
Data de Vencimento: 15/06/2026	
Taxa de Juros: 11,72% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 63
Volume na Data de Emissão: R$ 35.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 35000
Data de Vencimento: 01/06/2028	
Taxa de Juros: CDI + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Prestado pelos Avalistas, sendo esses nomeados como Avalista no Termo de Securitização; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente o imóvel registrado no Cartório de Formosa de Rio Preto/BA, de matrícula 69 e de titularidade da alienante; (III) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os Direitos Creditórios, bem como os recurso que forem obtidos com a realização oriundos de operações mercantis nos contratos de Compra e Venda de de soja, milho, feijão, milheto e/ou sorgo. Além disso cede ainda a própria Conta Vinculada e os títulos e valores provenientes de investimentos permitidos;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 64
Volume na Data de Emissão: R$ 31.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 31000
Data de Vencimento: 15/05/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval - prestado pelo Sr. F. A. B. (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - constituída sobre o Imóvel Matrícula n° 15.271 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campo Novo do Parecis/MT. (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - constituída sobre o Imóvel Matrícula n° 15.272 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campo Novo do Parecis/MT. (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - constituída sobre os Direitos Creditórios do Sobejo dos recursos arrecadados, em primeiro ou em segundo leilão, que o Imóvel, nos termos da Cláusula 6 dos Contratos de Alienação Fiduciária, seja alienado por valor superior ao Percentual Garantido. (v) Penhor Agrícola - constituído sobre toda a soja da titularidade da Devedora, produzido na Lavoura de Matrícula n° 4567 do Cartório de Registro de Imóveis de Brasnorte/MT, bem como sobre a sua cadeia produtiva, desde a lavoura pendente ou em vias de formação, até a colheita e o armazenamento de soja, incluindo todo produto ou subproduto decorrente do processo de beneficiamento ou transformação da soja, tonando-se	

imediatamente eficaz a partir do inicio da formação da Safra, em primeiro e único grau sem concorrência de terceiros e sem concorrência de terceiros, referente às safras 2023/2024, 2024/2025, 2025/2026, 2026/2027 e 2027/2028, bem como sobre as respectivas safras subsequentes em caso de frustração das safras mencionadas. (vi) Fundo de Despesas, Fundo de Reserva e Fundo de Juros.

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

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

* * * * *

ANEXO VII

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CPR1 AMERICANA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. LASTRO DA EMISSÃO DA 258ª EMISSÃO, 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA TRUE SECURITIZADORA S.A.

Destinação dos Recursos

TABELA 1: IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL / EMPREENDIMENTO (DESTINAÇÃO DE RECURSOS)

IMÓVEL	PROPRIETÁRIO	MATRÍCULA / CARTÓRIO	ENDEREÇO	USO DOS RECURSOS	PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS NO IMÓVEL	MONTANTE DE RECURSOS DESTINADOS AO IMÓVEL (DESTINATÁRIO) DECORRENTES DE OUTRAS FONTES DE RECURSOS	IMÓVEL OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
Condomínio Signa Residence	CPR1 Americana Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	16.779 do Cartório de Registro de Imóveis de Americana/SP	Rua Cuba, nº 268, Bairro Santo Antônio, CEP 13465-773, Americana/SP	Construção	100%	R$ 0,00	Não

TABELA 2: CRONOGRAMA INDICATIVO DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS (DESTINAÇÃO FUTURA)

IMÓVEL	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL (R$)	2º SEMESTRE 2023	1º SEMESTRE 2024	2º SEMESTRE 2024	1º SEMESTRE 2025	2º SEMESTRE 2025	1º SEMESTRE 2026	2º SEMESTRE 2026
Condomínio Signa Residence	R$ 92.500.000,00	R$ 1.210.048	R$ 11.146.913,00	R$ 15.917.854,00	R$ 21.788.782,00	R$ 25.157.811,00	R$ 14.915.871,00	R$ 2.362.721,00

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Devedora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades foi feita conforme tabela a seguir:

Imóvel	**Finalidade da Utilização dos Recursos**	**Orçamento Total Previsto (R$) por Imóvel (A)**	**Gastos já Realizados em Cada Imóvel até a Data de Emissão dos CRI (R$) (B)**	**Valores a Serem Gastos no Imóvel (R$) (C = A – B)**	**Valores a Serem Destinados em Cada Imóvel em Função de Outros CRI Emitidos (R$) (D)**	**Capacidade de Alocação dos Recursos da Presente Emissão a Serem Alocados em Cada Imóvel (R$) (E = C – D)**	**Valor Estimado de Recursos dos CRI a Serem Alocados em Cada Imóvel Conforme Cronograma Semestral Constante da Tabela 2 (R$)**	**Percentual do Valor Estimado de Recursos dos CRI da Presente Emissão Dividido por Imóvel (*)**
Condomínio Signa Residence	Construção	R$ 92.500.000,00	R$ 0,00	R$ 92.500.000,00	R$ 92.500.000,00	100%	R$ 92.500.000,00	100%

* * * * *

ANEXO VIII

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CPR1 AMERICANA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. LASTRO DA EMISSÃO DA 258ª EMISSÃO, 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA TRUE SECURITIZADORA S.A.

Modelo de Relatório Semestral

Período: [=] /[=] /[=] até [=] /[=] /[=]

CPR1 AMERICANA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Rio Claro, Estado de São Paulo, na Estrada Rio Claro – Piracicaba, RCL 473, s/n, Box 21, Zona Central, CEP 13500-970, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 44.206.107/0001-66, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Devedora"), em cumprimento ao disposto no *Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 5 (cinco) Séries, para Colocação Privada, com Garantia Real e Fidejussória, da CPR1 Americana Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*, celebrado em 01 de dezembro de 2023 ("Instrumento de Emissão"), DECLARA que os recursos recebidos, em virtude da integralização das Notas Comerciais emitidas no âmbito do Instrumento de Emissão, foram utilizados, no último semestre, conforme descrito abaixo, nos termos dos Documentos de Destinação anexos ao presente relatório:

Imóvel	Proprietário	Matrícula / Cartório	Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos Recursos / Etapa do Projeto: Incorporação, Construção e Outros	Documento (Nº Nota Fiscal (NF-E) / Recibo / TED / DOC / Boleto (Autenticação) / Outros	Comprovante de Pagamento	Percentual do Recurso Utilizado no Semestre	Valor Gasto no Semestre
[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]
Total destinado no semestre									[=]%
Valor desembolsado									R$ [=]
Saldo a destinar									R$ [=]
Valor Total da Oferta									R$ [=]

Declara, ainda, que é titular do controle societário das sociedades por ela investidas acima, conforme definição constante do artigo 116 da Lei das Sociedades

por Ações, e assume a obrigação de manter o controle societário sobre as sociedades investidas acima até que seja comprovada, pela Devedora, a integral destinação dos recursos. Acompanha a presente declaração os documentos necessários à comprovação do controle acima previsto.

Declara que as notas fiscais, comprovantes de pagamento, e demais documentos acima elencados não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Devedora e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

(data e assinaturas serão incluídas quando da celebração do documento)

ANEXO IX

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CPR1 AMERICANA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. LASTRO DA EMISSÃO DA 258ª EMISSÃO, 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA TRUE SECURITIZADORA S.A.

Despesas da Operação

Despesas Iniciais	Periodicidade	Titular	Valor Bruto	% valor da emissão	Valor Liquido	% valor da emissão
Fee da Securitizadora	Flat	True	28.137,31	0,030419%	25.000,00	0,027027%
Administração do CRI	Flat	True	3.939,22	0,004259%	3.500,00	0,003784%
Pesquisa Reputacional	Flat	True	0,00	0,000000%	0,00	0,000000%
Escriturador e liquidante	Flat	Itau	1.710,75	0,001849%	1.520,00	0,001643%
Registro de Valores Mobiliários (B3)	Flat	B3	24.275,00	0,026243%	24.275,00	0,026243%
Registro/Depósito de Ativos de Renda Fixa (B3)	Flat	B3	925,00	0,001000%	925,00	0,001000%
Taxa de Liquidação Financeira	Flat	B3	214,90	0,000232%	214,90	0,000232%
Taxa de registro de ofertas públicas	Flat	Anbima	0,00	0,000000%	0,00	0,000000%
Taxa para registro da base de dados de CRI's	Flat	Anbima	2.979,00	0,003221%	2.979,00	0,003221%
Custódia da CCI	Flat	Vortx	9.561,37	0,010337%	8.000,00	0,008649%
Implantação e Registro de CCIs	Flat	Vortx	11.951,72	0,012921%	10.000,00	0,010811%
Escriturador de NC	Flat	Vortx	46.611,69	0,050391%	39.000,00	0,042162%
Implantação Agente Fiduciário	Flat	OT	3.414,91	0,003692%	3.000,00	0,003243%
Agente Fiduciário	Flat	OT	16.505,41	0,017844%	14.500,00	0,015676%
Auditoria do P.S	Flat	Agente Contratado	2.025,89	0,002190%	1.800,00	0,001946%
Contabilidade do P.S	Flat	Agente Contratado	236,35	0,000256%	210,00	0,000227%
Taxa de fiscalização CVM - 1ªSerie	Flat	CVM	6.690,00	0,007232%	6.690,00	0,007232%
Taxa de fiscalização CVM - 2ªSerie	Flat	CVM	6.660,00	0,007200%	6.660,00	0,007200%
Taxa de fiscalização CVM - 3ªSerie	Flat	CVM	6.750,00	0,007297%	6.750,00	0,007297%
Taxa de fiscalização CVM - 4ªSerie	Flat	CVM	5.190,00	0,005611%	5.190,00	0,005611%
Taxa de fiscalização CVM - 5ªSerie	Flat	CVM	2.460,00	0,002659%	2.460,00	0,002659%
Coordenador Líder	Flat	Guide	38.738,24	0,041879%	35.000,00	0,037838%

Assessor Legal	Flat	Daló Tognotti	136.337,38	0,147392%	118.000,00	0,127568%
Total			**355.314,13**	**0,384123%**	**315.673,90**	**0,3412691%**
Despesas Recorrentes	**Periodicidade**	**Titular**	**Valor Bruto**	**% valor da emissão**	**Valor Liquido**	**% valor da emissão**
Administração do CRI	Mensal	True	3.939,22	0,004259%	3.500,00	0,0038%
Escriturador e liquidante	Mensal	Itau	1.710,75	0,001849%	1.520,00	0,0016%
Custódia da CCI (B3)	Mensal	B3	703,00	0,000760%	703,00	0,0008%
Contabilidade do P.S	Mensal	Agente Contratado	236,35	0,000256%	210,00	0,0002%
Verificação da Dest. De Recursos	Semestral	OT	1.365,96	0,001477%	1.200,00	0,0013%
Escriturador de NC	Anual	Vortx	43.165,47	0,046665%	39.000,00	0,0422%
Agente Fiduciário	Anual	OT	16.505,41	0,017844%	14.500,00	0,0157%
Custódia da CCI	Anual	Vortx	8.854,45	0,009572%	8.000,00	0,0086%
Auditoria do P.S	Anual	Agente Contratado	2.025,89	0,002190%	1.800,00	0,0019%
Total (Anual)			**152.355,05**	**0,164708%**	**136.896,00**	**0,147996%**

**À DEFINIR*

As Despesas Flat e as Despesas Recorrentes abaixo listadas ("Despesas da Operação") serão arcadas exclusivamente pela Devedora, sendo que **(i)** as Despesas Flat serão descontadas pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, do Preço de Integralização; e **(ii)** as Despesas Recorrentes, serão arcadas e/ou reembolsadas, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas, observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas diretamente pela Devedora, ou, ainda, por recursos do Patrimônio Separado, em caso de inadimplemento pela Devedora:

(i) remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:

(a) pela emissão dos CRI, no valor de R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), líquido de impostos, a ser paga em uma única parcela até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização;

(b) pela administração do Patrimônio Separado, no valor mensal de R$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), líquido de impostos, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(c) pela verificação dos *covenants* (se houver) o valor de R$ 1.000,00 (mil reais) por verificação devendo ser paga em cada verificação;

(d) o valor devido no âmbito da alínea "(b)" acima será atualizado 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 partir da primeira data de pagamento; e

(e) o valor devido no âmbito na alínea acima será acrescido dos seguintes impostos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza ("ISS"), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"), Contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS"), Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS"), Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF") e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

(ii) remuneração da Instituição Custodiante, nos seguintes termos:

(a) será devida, pela prestação de serviços de registro da CCI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão B3, parcela única de implantação de R$ 15.000,00 (quinze mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira Data de Integralização dos CRI;

(b) será devida, pela prestação de serviços de custódia do Instrumento de Emissão: (i) parcela única de implantação no valor de R$ 10.000,00 (dez mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro; (ii) e parcelas anuais, no valor de R$ 10.000,00 (dez 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;

(c) Em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida ao Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários e (ii) eventual alteração no registro da CCI, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo "Relatório de Horas";

(d) caso a operação seja desmontada, o valor da parcela de Custódia será devido pela Devedora a título de "abort fee" até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação;

(e) as parcelas citadas acima, serão acrescidas de ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, conforme o caso, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

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

(g) 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*; e

(h) 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.

(iii) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, nos seguintes termos:

(a) pela implantação, no valor de R$ 3.000,00 (três mil reais) a ser paga em uma única parcela até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização;

(b) pela prestação dos serviços durante a vigência dos CRI, de acordo com o Termo de Securitização, o valor anual de R$ 14.500,00 (quatorze mil e quinhentos reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) dia contado da primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI, Caso não haja integralização dos CRI e a Oferta seja cancelada, o valor total anual descrito neste item "(b)" será devido a título de "abort fee";

(c) pela verificação da Destinação Futura, no valor semestral de R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), devendo a primeira parcela ser paga em 30 de julho de 2024 e as demais pagas nas mesmas datas dos semestres subsequentes, até a comprovação total da Destinação Futura;

(d) no caso de inadimplemento no pagamento das Notas Comerciais e, consequentemente dos CRI ou de reestruturação das condições dos CRI após a emissão e, consequentemente das Notas Comerciais, bem como participação em reuniões ou conferências telefônicas, Assembleias Especiais de Investidores presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário dos CRI, adicionalmente, o valor de R$ 600,00 (seiscentos reais) por hora de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, **(i)** a comentários aos Documentos da Operação durante a reestruturação da mesma, caso a Operação não venha se efetivar; **(ii)** execução de Garantias, **(iii)** o comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Devedora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão dos CRI; **(iv)** análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; e **(v)** a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, sendo referida remuneração devida em 5 (cinco) Dias Úteis após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, de "relatório de horas" à Securitizadora. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI;

(e) o valor devido no âmbito das alíneas acima será atualizado anualmente pela variação positiva 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 partir da primeira data de pagamento; e

(f) o valor devido no âmbito nas alíneas acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

(iv) remuneração do Escriturador e Banco Liquidante, nos seguintes termos:

(a) a remuneração do Banco Liquidante e Escriturador dos CRI no montante equivalente a R$ 1.520,00 (mil quinhentos e vinte reais), líquidos de impostos, em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas *pro rata die*.

(v) remuneração do Escriturador das Notas Comerciais, nos seguintes termos:

(a) a remuneração do Escriturador das Notas Comerciais no montante equivalente a R$ 39.000,00 (trinta e nove mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI e parcelas anuais, no valor de R$ 39.000,00 (trinta e nove 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 – todos líquidos de impostos.

(vi) remuneração do Auditor Independente e do Contador do Patrimônio Separado, nos seguintes termos:

(a) pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor anual de R$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais), líquido de impostos, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais pagas sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de março dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(b) pela contabilização do Patrimônio Separado no valor mensal de R$ 210,00 (duzentos e dez reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais pagas na mesma data dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(c) o valor devido no âmbito das alíneas "(a)" e "(b)" acima será atualizado 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 partir da primeira data de pagamento;

(d) o valor devido no âmbito das alíneas "(a)" e "(b)" acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor do Patrimônio Separado e do contador, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e

(e) a remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado e de terceiros envolvidos na auditoria e na elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado poderá ter o seu valor ajustado em decorrência de eventual substituição da empresa de auditoria independente e de terceiros ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe.

(vii) taxas e registros na CVM, B3 e ANBIMA, nos seguintes termos:

(a) CVM: taxa de fiscalização, no valor correspondente a alíquota de 0,03% sobre o valor total da oferta e com valor mínimo de R$ 809,16 (oitocentos e nove reais e dezesseis centavos), a ser paga em uma única parcela no momento do protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM, e até a data do encerramento da Oferta;

(b) B3: taxa de registro e depósito de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;

(c) B3: taxa de registro de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3;

(d) B3: taxa de custódia de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;

(e) B3: taxa de custódia de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3;

(f) ANBIMA: taxa para registro da base de dados de certificados de recebíveis imobiliários correspondente a alíquota de 0,004177% sobre o valor total da Oferta com o valor mínimo de R$ 1.490,00 (um mil, quatrocentos e noventa reais) e o valor máximo de R$ 2.979,00 (dois mil, novecentos e setenta e nove reais), conforme tabela de preços ANBIMA, a ser paga em uma única parcela até a data do cadastro da oferta na ANBIMA; e

(g) as taxas e os valores informados nas alíneas de "(a)" a "(f)" acima, poderão ser alteradas e/ou atualizadas com base nas alterações e atualizadas das tabelas de preços das respectivas entidades.

(viii) taxas, registros e demais custos com os Documentos da Operação e documentos acessórios, nos seguintes termos:

(a) custos com prenotações, averbações e registros dos Documentos da Operação e de eventuais documentos acessórios relacionados a Emissão, quando for o caso, nos cartórios de registro de imóveis, cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais, conforme aplicável;

(b) custos com eventual utilização de plataformas eletrônicas para assinaturas dos Documentos da Operação, e de eventuais documentos acessórios relacionados a Emissão, incluindo, mas não se limitando a eventuais adiamentos aos Documentos da Operação, termos de quitação, notificações, atas de assembleias e procurações;

(c) custos relativos a eventuais alterações nos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a elaboração e/ou análise de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação.

(ix) despesas com Assembleia de Titulares de CRI, nos seguintes termos:

(a) todos envolvidos com as Assembleias Especiais de Investidores relacionas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a elaboração, a análise e a publicação dos editais e das atas, bem como locação de espaço físico para a realização da assembleia, se for o caso.

(x) despesas com reestruturação:

(a) em qualquer Reestruturação (abaixo definida) que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleias Especiais de Investidores, será devida à Securitizadora, uma remuneração adicional, equivalente a R$ 920,00 (novecentos e vinte reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora, sendo que este valor está limitado a, no máximo R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), devendo ser paga em até 2 (dois) Dias Úteis contados da atuação da Securitizadora;

(b) o valor devido no âmbito da alínea "(a)" acima será atualizado 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 partir da primeira data de pagamento;

(c) o valor devido no âmbito da alínea "(a)" acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(d) sem prejuízo do previsto na alínea "(a)" também serão devidos todos os custos decorrentes da formalização e constituição das alterações envolvidas na Reestruturação, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora;

(e) entende-se por "Reestruturação" para a Securitizadora 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)** ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias; **(iii)** garantias; e **(iv)** resgate antecipado dos CRI.

(xi) demais custos, nos seguintes termos:

(a) todas as despesas com gestão, cobrança, contabilidade, auditoria, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração;

(b) despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas a Emissão;

(c) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

(d) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado;

(e) despesas com terceiros especialistas, advogados, avaliadores, auditores ou fiscais, bem como despesas relacionados com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e relacionadas à realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado;

(f) todas as despesas incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, mas não se limitando, aos honorários de terceiros especialistas, advogados, auditores, fiscais e eventuais outros prestadores de serviços relacionados com procedimentos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI;

(g) eventuais taxas e tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os recursos do Patrimônio Separado, sobre Créditos Imobiliários, sobre os CRI e/ou sobre as Garantias;

(h) custos incorridos em caso de ocorrência de resgate antecipado dos CRI e/ou execução das Garantias;

(i) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável, no Instrumento de Emissão ou no Termo de Securitização;

(j) 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 Securitizadora contratado às expensas do Patrimônio Separado;

(k) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada

em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão;

(l) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item;

(m) despesas com transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, durante ou após a prestação de serviços, quando incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e relacionadas à realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado; e

(n) despesas com contratação de empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar eventuais Garantias, se necessário.

1) Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Especial de Investidores, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções e/ou ainda estejam atuando em nome dos Titulares dos CRI, as Despesas da Operação previstas nesta Cláusula, conforme o caso, continuarão sendo devidas.

2) Todas as despesas decorrentes de processos judiciais, administrativos, eventuais notificações, incorridas antes ou após do vencimento dos CRI, advindos de fatos controvertidos inerentes dos Créditos Imobiliários, são de inteira responsabilidade da Devedora.

3) Todas as custas de modo geral, processuais, honorários advocatícios, honorários periciais, condenações e outras despesas necessárias para a atuação da defesa da Securitizadora, serão retidas do saldo existente na Conta do Patrimônio Separado, no momento do encerramento da Emissão, que permanecerá retido até que os processos estejam finalizados.

4) A retenção será feita de forma automática pela Securitizadora, devendo esta indicar o valor e a natureza da retenção, informando o motivo, ou seja, os processos ou procedimentos que emanaram a provisão e acarretaram a retenção, que visa cobrir tais despesas.

5) Os valores retidos em razão da existência de processos administrativos ou judiciais existentes após o encerramento da Emissão ficarão retidos em conta específica de titularidade da Securitizadora, que será administrada por esta, sendo devido uma taxa por mês a ser negociada entre a Securitizadora e a Devedora, para referida administração até que se finde o objeto da retenção, podendo ser utilizado o saldo retido para o seu pagamento.

6) Quando a demanda judicial ou administrativa for finalizada, a Securitizadora deverá transferir eventual saldo que sobejar do valor retido, no prazo de 30 (trinta) dias da data em que foi finalizado o respectivo processo ou o procedimento, via transferência na conta a ser indicada pela Devedora.

7) Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos.

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CPR1 AMERICANA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. LASTRO DA EMISSÃO DA 258ª EMISSÃO, 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA TRUE SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular:

I. TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, sob o número 663, na categoria S1 perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º Andar, Conjuntos 21 e 22, Bairro Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Securitizadora");

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM nº 17:

II. OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Bairro Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário dos CRI");

CONSIDERANDO QUE:

(i) Em 01 de dezembro de 2023, a Emissora promoveu a vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pelas respectivas CCI, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries de sua 258ª Emissão, por meio da celebração do competente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Devidos pela CPR1 Americana Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. Lastro de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 258ª Emissão, 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries, da True Securitizadora S.A.* ("Termo de Securitização"); e

(ii) Ainda não houve integralização dos CRI e em razão do cumprimento de exigências da B3 entre outras, a Emissora, com a anuência do Agente Fiduciário, pretende aditar o Termo de Securitização por meio do presente instrumento, com o intuito de esclarecer e ajustar redação de determinados termos definidos, itens e cláusulas.

Resolvem celebrar este *Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Devidos pela CPR1 Americana Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. Lastro de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 258ª Emissão, 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries, da True Securitizadora S.A.* ("Primeiro Aditamento"), na forma a seguir:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DA RETIFICAÇÃO

1.1 Por meio do presente Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização, as Partes resolvem ajustar a redação da alínea 'a)' do item 3.4.2 do Termo de Securitização, a qual vigerá com a seguinte nova redação, retroativamente à Data de Emissão:

"***3.4.2.*** *O plano de distribuição pública dos CRI seguirá o procedimento descrito na Resolução CVM 160 e neste Termo de Securitização ("Plano de Distribuição"), conforme o seguinte:*

a) *Os CRI serão distribuídos aos investidores que possam ser enquadrados nas hipóteses previstas no artigo 12 da Resolução CVM 30 e que, conforme aplicável, atestem por escrito sua condição de Investidor Qualificado mediante termo próprio, de acordo com o Anexo B da Resolução CVM 30. Os CRI de quaisquer das Séries não poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários ao público investidor em geral; (...)"*

1.2 Ainda, as Partes resolvem ajustar a redação do item 3.5.3 do Termo de Securitização, a qual vigerá com a seguinte nova redação, retroativamente à Data de Emissão:

"***3.5.3.*** *Da mesma forma, em caso haja a distribuição parcial dos CRI de qualquer Série (observado o montante mínimo previsto no Termo de Securitização), os CRI da respectiva Série que não forem integralizadas serão canceladas. Neste caso, o presente Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação, poderão ser aditados, sem necessidade de prévia deliberação da assembleia especial de titulares de CRI para cancelamento dos CRI correspondentes."*

1.3 No mais, as Partes resolvem ajustar a redação de determinados itens, conforme abaixo indicados, para ajuste do período de capitalização da Remuneração, itens esses que vigerão com as seguintes novas respectivas redações, retroativamente à Data de Emissão:

(i) Alínea '(g)' do item 3.1:

"*(g)* *Juros Remuneratórios: 9,00% a.a. (nove inteiros por cento ao ano), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos durante o período de vigência dos CRI;"*

(ii) Itens 6.5 das CCI no Anexo I:

6.5 JUROS	*9,00% a.a. (nove inteiros por cento ao ano), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, incidentes sobre o Valor Nominal Atualizado, a partir da primeira Data do Pagamento do Preço de Integralização das Notas Comerciais da 1ª Série*

CLÁUSULA SEGUNDA – DA RATIFICAÇÃO

2.1 O presente Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização diz respeito exclusivamente à alteração aqui expressamente prevista, permanecendo inalterada e integralmente em vigor as demais cláusulas, termos e condições previstos no Termo de Securitização desde que não conflitantes com o presente Primeiro Aditamento.

2.2 Nesse sentido, o Termo de Securitização passará a vigorar integralmente na forma do **Anexo A** ao presente Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

3.1 Este Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável e suas disposições obrigam as Partes e eventuais sucessores.

3.2 Os termos definidos aqui utilizados terão os significados a eles atribuídos nos termos do Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, exceto se de outra forma disposto neste Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização.

3.3 O presente Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

3.4 Ficam ratificas as disposições para solução de conflitos prevista no Termo de Securitização, aplicando-se integralmente ao presente Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização.

3.5 As Partes reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado **(i)** o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, ou **(ii)** outro meio de comprovação da autoria e integridade do documento em forma eletrônica, desde que admitido como válido pelas Partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento, conforme admitido pelo artigo 10 e seus parágrafos da Medida Provisória n.º 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Primeiro Aditamento e seus anexos podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta Cláusula.

E, por estarem assim justas e acordadas, as Partes assinam o presente instrumento, em 1 (uma) via eletrônica, obrigando-se por si, herdeiros e sucessores a qualquer título, sendo dispensada a assinatura por testemunhas na forma do artigo 784, parágrafo 4º do Código de Processo Civil.

Por fim, tendo em vista as questões relativas à formalização eletrônica deste instrumento, as Partes reconhecem e concordam que, para todos os fins de direito, independentemente da data de conclusão das assinaturas digitais, considerar-se-á celebrado o presente instrumento na data abaixo descrita.

São Paulo/SP, 13 de dezembro de 2023.

(AS ASSINATURAS SEGUEM NAS PÁGINAS SEGUINTES.)

(O RESTANTE DA PÁGINA FOI INTENCIONALMENTE DEIXADO EM BRANCO.)

*[**PÁGINA DE ASSINATURAS** DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CPR1 AMERICANA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. LASTRO DA EMISSÃO DA 258ª EMISSÃO, 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 5ª SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA TRUE SECURITIZADORA S.A., CELEBRADO EM 13 DE DEZEMBRO DE 2023]*

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Securitizadora / Emissora

Nome: Karine Simone Bincoletto
Cargo: Diretora
CPF/MF nº: 350.460.308-96

Nome: Rodrigo Bragatto Moura
Cargo: Procurador
CPF/MF nº: 035.428.795-84

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

Agente Fiduciário dos CRI

Nome: Bianca Galdino Batistela
Cargo: Procuradora
CPF/MF nº: 090.766.477-63

Nome: Rafael Casemiro Pinto
Cargo: Procurador
CPF/MF nº: 112.901.697-80

ANEXO A

TERMO DE SECURITIZAÇÃO CONSOLIDADO

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CPR1 AMERICANA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. LASTRO DA EMISSÃO DA 258ª EMISSÃO, 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA TRUE SECURITIZADORA S.A.

TRUE SECURITIZADORA S.A.,
CNPJ nº 12.130.744/0001-00
como Emissora,

celebrado com

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
como Agente Fiduciário,

lastreado em Creditórios Imobiliários devidos pela

CPR1 AMERICANA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.
como Devedora.

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CPR1 AMERICANA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. LASTRO DA EMISSÃO DA 258ª EMISSÃO, 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA TRUE SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular:

III. TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, sob o número 663, na categoria S1 perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º Andar, Conjuntos 21 e 22, Bairro Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Securitizadora");

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM nº 17:

IV. OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Bairro Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário dos CRI");

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Devidos pela CPR1 Americana Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. Lastro de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 258ª Emissão, 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries, da True Securitizadora S.A.* ("Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 258ª Emissão, em 5 (cinco) Séries, da Securitizadora, de acordo com a Lei nº 14.430, a Resolução CVM nº 60, a Resolução CVM nº 160 e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente. Exceto se expressamente indicado: **(i)** palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo ou nos Documentos da Operação (abaixo definido); e **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

"Agente Fiduciário dos CRI"	A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Bairro Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34.
"Alienação Fiduciária de Imóvel"	A alienação fiduciária do Imóvel a ser constituída pela Devedora, na qualidade de fiduciante, em benefício da Securitizadora, na

	qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.
"Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora"	A alienação fiduciária constituída sobre a totalidade das Quotas, pelas Garantidoras, na qualidade de proprietárias das Quotas e fiduciantes, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.
"ANBIMA"	A **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS – ANBIMA**, pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco II, Conjunto 704, Bairro Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.271.171/0001-77.
"Anúncio de Encerramento"	O aviso a ser disponibilizado nos *websites* da Securitizadora e da CVM, na forma do Anexo M da Resolução CVM nº 160.
"Anúncio de Início"	O aviso a ser disponibilizado nos *websites* da Securitizadora e da CVM, na forma do §3º do artigo 59 da Resolução CVM nº 160.
"Assembleia de Titulares de Notas Comerciais"	Uma assembleia geral de titulares de Notas Comerciais, que deve ser convocada e instalada, e cujos temas devem ser deliberados, de acordo com as regras estabelecidas no Instrumento de Emissão para esse fim.
"Assembleia Especial de Investidores"	Uma assembleia especial de Titulares de CRI, que deve ser convocada e instalada, e cujos temas devem ser deliberados, de acordo com as regras estabelecidas no Termo de Securitização para esse fim. As assembleias poderão ser individualizadas por série dos CRI ou conjunta, conforme previsto no presente Termo de Securitização, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI das respectivas séries, conforme o caso.
"Atos Societários"	Quando mencionadas em conjunto: **(i)** a Ata de Reunião de Sócios da Devedora, realizada em 01 de dezembro de 2023 ("ARS"), na qual foram aprovadas as condições da Emissão de Notas Comerciais, nos termos do Contrato Social da Devedora e conforme disposto no Artigo 45 da Lei nº 14.195, bem como a constituição da Cessão Fiduciária de Recebíveis, do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesas; e **(ii)** a Ata de Reunião de Sócios da Capretz, realizada em 01 de dezembro de 2023, na qual foi

	aprovada a constituição da Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora e a outorga da Fiança.
"Atualização Monetária"	A atualização monetária, com base na variação positiva acumulada do IPCA.
"Aval"	A garantia fidejussória constituída pelos Avalistas, como principais pagadores, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, de todas as Obrigações Garantidas, bem como de todas as obrigações pecuniárias devidas pela Devedora, nos termos do Instrumento de Emissão e dos outros Documentos da Operação.
"Avalistas" ou "Garantidoras"	Quando mencionados em conjunto: **(i) CAPRETZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Rio Claro, Estado de São Paulo, na Avenida 1 JE, s/nº, CXPST 478, Bairro Jardim Europa, CEP 13502-820, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.637.287/0001-89 ("Capretz"); e **(ii) EMÍLIO CAPRETZ NETO,** brasileiro, engenheiro civil, casado sob o regime de separação total de bens, portador da Cédula de Identidade RG nº 34.723.854-3-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 326.279.528-38, residente e domiciliado na Cidade de Rio Claro, Estado de São Paulo, na Rua 2, nº 53 – A, Bairro Jardim do Horto, CEP 13506-892 ("Sr. Emílio").
"B3"	A **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3**, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, nº 48, Bairro Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25.
"Banco Liquidante"	O **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04.
"Boletins de Subscrição"	Os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores subscreverão cada uma das séries dos CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta.
"CCI 1"	A cédula de crédito imobiliário que representa os Créditos Imobiliários da 1ª Série, emitida pela Securitizadora, sob a forma escritural, por meio da Escritura de Emissão de CCI.

"CCI 2"	A cédula de crédito imobiliário que representa os Créditos Imobiliários da 2ª Série, emitida pela Securitizadora, sob a forma escritural, por meio da Escritura de Emissão de CCI.
"CCI 3"	A cédula de crédito imobiliário que representa os Créditos Imobiliários da 3ª Série, emitida pela Securitizadora, sob a forma escritural, por meio da Escritura de Emissão de CCI.
"CCI 4"	A cédula de crédito imobiliário que representa os Créditos Imobiliários da 4ª Série, emitida pela Securitizadora, sob a forma escritural, por meio da Escritura de Emissão de CCI.
"CCI 5"	A cédula de crédito imobiliário que representa os Créditos Imobiliários da 5ª Série, emitida pela Securitizadora, sob a forma escritural, por meio da Escritura de Emissão de CCI.
"CCI"	As CCI 1, CCI 2, CCI 3, CCI 4 e CCI 5, quando mencionadas em conjunto.
"Cessão Fiduciária de Recebíveis"	A cessão fiduciária dos Recebíveis constituída pela Devedora, na qualidade de fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.
"CETIP21"	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.2 deste Termo de Securitização.
"CNPJ/MF"	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda.
"Código Civil"	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor.
"Código de Processo Civil"	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor.
"Colocação Mínima"	é a distribuição parcial de qualquer das Série dos CRI, no montante mínimo de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) para cada Série, na forma prevista na Resolução CVM 160, que autoriza o encerramento da Oferta com a distribuição parcial dos CRI;
"Condições Precedentes CRI da 1ª Série"	As condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a integralização dos CRI da 1ª Série possa ser realizada, conforme previstas no Termo de Emissão.

"Condições Precedentes CRI da 2ª Série"	As condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a integralização dos CRI da 2ª Série possa ser realizada, conforme previstas no Termo de Emissão.
"Condições Precedentes CRI da 3ª Série"	As condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a integralização dos CRI da 3ª Série possa ser realizada, conforme previstas no Termo de Emissão.
"Condições Precedentes CRI da 4ª Série"	As condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a integralização dos CRI da 4ª Série possa ser realizada, conforme previstas no Termo de Emissão.
"Condições Precedentes CRI da 5ª Série"	As condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a integralização dos CRI da 5ª Série possa ser realizada, conforme previstas no Termo de Emissão.
"Condições Precedentes NC 1ª Série"	As condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a integralização das Notas Comerciais da 1ª Série possa ser realizada, conforme previstas no Termo de Emissão.
"Condições Precedentes NC 2ª Série"	As condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a integralização das Notas Comerciais da 2ª Série possa ser realizada, conforme previstas no Termo de Emissão.
"Condições Precedentes NC 3ª Série"	As condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a integralização das Notas Comerciais da 3ª Série possa ser realizada, conforme previstas no Termo de Emissão.
"Condições Precedentes NC 4ª Série"	As condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a integralização das Notas Comerciais da 4ª Série possa ser realizada, conforme previstas no Termo de Emissão.
"Condições Precedentes NC 5ª Série"	As condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a integralização das Notas Comerciais da 5ª Série possa ser realizada, conforme previstas no Termo de Emissão.
"Conta de Livre	A conta corrente nº 7124-2, agência nº 3149-8, do Banco do

Movimentação"	Brasil S.A. (001), de titularidade da Devedora.
"Conta do Patrimônio Separado"	A conta corrente nº 56703-8, agência nº 0350, do Banco Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Securitizadora.
"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel"	O *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*, celebrado nesta data, entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, com interveniência e anuência da Devedora, por meio do qual é constituída a Alienação Fiduciária de Imóvel.
"Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas"	O *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças"*, celebrado nesta data, entre as Garantidoras, na qualidade de proprietárias das Quotas e fiduciantes, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora.
"Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis"	O *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças*, celebrado nesta data, entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é constituída a Cessão Fiduciária de Recebíveis.
"Contrato de Distribuição"	O *"Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública Pelo Rito de Registro Automático, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 258ª Emissão, 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela CPR1 Americana Empreendimento Imobiliário SPE Ltda."*, celebrado nesta data, entre o Coordenador Líder e a Devedora.
"Contrato de Monitoramento de Obras"	O *"Contrato de Prestação de Serviços de Monitoramento de Obras"*, celebrado entre o Monitor de Obras, a Devedora e a Securitizadora.
"Contrato de Servicing"	O *"Contrato de Prestação de Serviços de Auditoria Imobiliária e Espelhamento de Créditos Imobiliários – Servicer"*, celebrado entre o Servicer, a Devedora e a Securitizadora.
"Contratos de Garantia"	Quando mencionados em conjunto: **(i)** o Instrumento de Emissão, para fins do Aval, do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesas; **(ii)** o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, para fins da Cessão Fiduciária de Recebíveis; **(iii)** o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, para fins da Alienação Fiduciária de Imóvel; **(iv)** o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, para fins da

	Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora; e **(v)** eventual instrumento de constituição de qualquer garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.
"Coordenador Líder"	A **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brig. Faria Lima, 3.064 – 12º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 65.913.436/0001-17.
"CPF/MF"	O Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda.
"Créditos Imobiliários"	Os Créditos Imobiliários da 1ª Série, os Créditos Imobiliários da 2ª Série, os Créditos Imobiliários da 3ª Série, os Créditos Imobiliários da 4ª Série e os Créditos Imobiliários da 5ª Série – quando mencionados em conjunto.
"Créditos Imobiliários da 1ª Série"	São todos os direitos creditórios decorrentes do Termo de Emissão e representados pelas Notas Comerciais da 1ª Série, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos das Notas Comerciais da 1ª Série, no valor, forma de pagamento e demais condições ora previstas, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, e a serem titulados pela Securitizadora, por força da subscrição das Notas Comerciais da 1ª Série pela Securitizadora, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Remuneração, Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no presente instrumento.
"Créditos Imobiliários da 2ª Série"	São todos os direitos creditórios decorrentes do Termo de Emissão e representados pelas Notas Comerciais da 2ª Série, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos das Notas Comerciais da 2ª Série, no valor, forma de pagamento e demais condições ora previstas, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, e a serem titulados pela Securitizadora, por força da subscrição das Notas Comerciais da 2ª Série pela Securitizadora, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Remuneração, Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no presente instrumento.
"Créditos Imobiliários da 3ª Série"	São todos os direitos creditórios decorrentes do Termo de Emissão e representados pelas Notas Comerciais da 3ª Série,

	correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos das Notas Comerciais da 3ª Série, no valor, forma de pagamento e demais condições ora previstas, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, e a serem titulados pela Securitizadora, por força da subscrição das Notas Comerciais da 3ª Série pela Securitizadora, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Remuneração, Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no presente instrumento.
"Créditos Imobiliários da 4ª Série"	São todos os direitos creditórios decorrentes do Termo de Emissão e representados pelas Notas Comerciais da 4ª Série, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos das Notas Comerciais da 4ª Série, no valor, forma de pagamento e demais condições ora previstas, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, e a serem titulados pela Securitizadora, por força da subscrição das Notas Comerciais da 4ª Série pela Securitizadora, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Remuneração, Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no presente instrumento.
"Créditos Imobiliários da 5ª Série"	São todos os direitos creditórios decorrentes do Termo de Emissão e representados pelas Notas Comerciais da 5ª Série, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos das Notas Comerciais da 5ª Série, no valor, forma de pagamento e demais condições ora previstas, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, e a serem titulados pela Securitizadora, por força da subscrição das Notas Comerciais da 5ª Série pela Securitizadora, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Remuneração, Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no presente instrumento.
"CRI"	Os CRI da 1ª Série, os CRI da 2ª Série, os CRI da 3ª Série, os CRI da 4ª Série e os CRI da 5ª Série, quando mencionados em conjunto.
"CRI da 1ª Série"	Os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série, da 258ª emissão da Securitizadora lastreados na CCI 1 que representa os Créditos Imobiliários da 1ª Série.
"CRI da 2ª Série"	Os certificados de recebíveis imobiliários da 2ª série, da 258ª

	emissão da Securitizadora lastreados na CCI 2 que representa os Créditos Imobiliários da 2ª Série.
"CRI da 3ª Série"	Os certificados de recebíveis imobiliários da 3ª série, da 258ª emissão da Securitizadora lastreados na CCI 3 que representa os Créditos Imobiliários da 3ª Série.
"CRI da 4ª Série"	Os certificados de recebíveis imobiliários da 4ª série, da 258ª emissão da Securitizadora lastreados na CCI 4 que representa os Créditos Imobiliários da 4ª Série.
"CRI da 5ª Série"	Os certificados de recebíveis imobiliários da 5ª série, da 258ª emissão da Securitizadora lastreados na CCI 5 que representa os Créditos Imobiliários da 5ª Série.
"CRI em Circulação", para fins de quórum	Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Devedora e pela Emissora, e os de titularidade de sociedades por elas controladas.
"Cronograma de Pagamentos"	O cronograma de pagamentos estipulado no Anexo I do Instrumento de Emissão, que estabelece cada uma das Datas de Pagamento nas quais ocorrerão os pagamentos das obrigações assumidas pela Devedora no Instrumento de Emissão.
"CVM"	A **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**, entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pela Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme em vigor, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 111, Centro, CEP 20050-006, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.507.878/0001-08.
"Data de Emissão das Notas Comerciais"	04 de dezembro de 2023, para todas as Séries das Notas Comerciais.
"Data de Emissão dos CRI"	04 de dezembro de 2023, para todas as Séries dos CRI.
"Data de Integralização das Notas Comerciais"	Cada uma das datas em que forem integralizadas, parcial ou totalmente, as Notas Comerciais, pela Securitizadora, ou seja qualquer data em que forem disponibilizados total ou parcialmente recursos de integralização de Notas Comerciais, pela Securitizadora à Devedora, observado que a integralização das Notas Comerciais pela Securitizadora, depende da integralização dos CRI pelos Investidores.
"Data de Integralização dos CRI"	Cada uma das datas em que forem integralizados parcial ou totalmente os CRI, pelos Titulares de CRI.

"Data de Pagamento"	Cada data de pagamento de amortização programada e cada data de pagamento de Remuneração, conforme estipuladas no Cronograma de Pagamentos.
"Data de Vencimento"	A última data de pagamento dos CRI estipulada no **Anexo II** deste Termo de Securitização, que será a mesma para os CRI de cada uma das séries.
"Despesas da Operação"	Quando mencionadas em conjunto: **(i)** as Despesas Flat; e **(ii)** as Despesas Recorrentes.
"Despesas Flat"	As despesas Iniciais *(flat)* necessárias para realização da Operação e assim identificadas no **Anexo IV** do Instrumento de Emissão.
"Despesas Recorrentes"	As despesas recorrentes necessárias para manutenção da Operação e assim identificadas no **Anexo IV** do Instrumento de Emissão.
"Destinação de Recursos"	A destinação dos recursos captados pela Devedora e oriundos da emissão das Notas Comerciais, a ser implementada de acordo com os termos da Cláusula 6.5 e seguintes deste Termo de Securitização.
"Devedora"	A **CPR1 AMERICANA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Rio Claro, Estado de São Paulo, na Estrada Rio Claro – Piracicaba, RCL 473, s/n, Box 21, Zona Central, CEP 13500-970, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 44.206.107/0001-66.
"Dia Útil"	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
"Documentos da Operação"	**(i)** O Instrumento de Emissão; **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** os Contratos de Garantia; **(iv)** este Termo de Securitização; **(v)** o Contrato de Distribuição; **(vi)** o Contrato de Monitoramento de Obras; **(vii)** o Contrato de Servicing; **(viii)** o(s) boletim(ins) de subscrição dos CRI e das Notas Comerciais; **(ix)** os documentos relativos à Oferta dos CRI, tai como anúncios, prospecto, lâmina e outros, conforme aplicável; e **(x)** quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados, quando mencionados em conjunto.
"Documentos de Destinação"	Os documentos necessários para comprovação dos pagamentos relativos às despesas envolvidas na Destinação de Recursos, incluindo contratos e números de notas fiscais acompanhados de

	seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis, atos societários, cronograma físico financeiro e demais documentos comprobatórios necessários para acompanhamento da Destinação de Recursos pelo Agente Fiduciário dos CRI.
"Emissão"	258ª emissão de CRI da Emissora, realizada em 5 (cinco) Séries.
"Emissora"	A **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, devidamente qualificada no preâmbulo.
"Empreendimento"	O empreendimento imobiliário residencial denominado "Condomínio Signa Residence", identificado no **Anexo II** do Instrumento de Emissão, o qual encontra-se em desenvolvimento no Imóvel pela Devedora, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1965, conforme em vigor ("Lei nº 4.591"), composto por 208 futuras unidades autônomas distribuídas em 2 torres, com área construída total de 41.574,29m². As futuras unidades autônomas do Empreendimento são e serão destinadas à venda junto a terceiros adquirentes, por meio da celebração dos respectivos contratos de venda e compra e observado o Valor Mínimo de Venda ("Unidades" ou "Unidades Autônomas", "Adquirentes" e "Contratos de Compra e Venda", respectivamente).
"Encargos Moratórios"	Em caso de mora de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas nos Documentos da Operação, a Devedora, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, ficará sujeita ao pagamento dos seguintes encargos moratórios, em adição ao saldo devedor atualizado acrescido dos Juros Remuneratórios, calculados, cumulativamente, da seguinte forma: **(ii)** Juros Remuneratórios incidentes sobre o valor total inadimplido atualizado pela Atualização Monetária apurado na data de pagamento; **(iii)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, cobrados de forma *pro rata die*, sobre a importância inadimplida, atualizada pela Atualização Monetária apurado na data de pagamento, sem prejuízo da incidência da Remuneração, nos termos da alínea "(i)" acima; e **(iv)** multa de mora 2% (dois por cento) sobre o valor total inadimplido, atualizado pela Atualização Monetária apurado na data de pagamento, acrescida das parcelas referidas nas alíneas "(i)" e "(ii)" acima.

"Endosso do Seguro"	O endosso do Seguro, em favor da Securitizadora para vinculação ao Patrimônio Separado dos CRI, em garantia das Obrigações Garantidas.
"Escritura de Emissão de CCI"	O *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliários Integrais, sem Garantias Reais e Fidejussória sob a Forma Escritural*, celebrado nesta data, entre a Securitizadora, na qualidade de emissora, e a Instituição Custodiante, na qualidade de custodiante.
"Escriturador"	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, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64.
"Eventos de Vencimento Antecipado"	Os eventos listados na Cláusula Sexta do Instrumento de Emissão, cuja ocorrência pode ensejar o vencimento antecipado das Notas Comerciais.
"Fundo de Despesas"	O fundo a ser constituído na Conta do Patrimônio Separado, cujas regras de constituição e utilização são aquelas previstas na Cláusula 6.8 do Instrumento de Emissão.
"Fundo de Obras"	O fundo a ser constituído na Conta do Patrimônio Separado, cujas regras de constituição e utilização são aquelas previstas na Cláusula 2.4 do Instrumento de Emissão.
"Fundo de Reserva"	O fundo a ser constituído na Conta do Patrimônio Separado, cujas regras de constituição e utilização são aquelas previstas na Cláusula 6.7 do Instrumento de Emissão.
"Garantias"	**(i)** O Aval; **(ii)** a Cessão Fiduciária de Recebíveis; **(iii)** a Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora; **(iv)** a Alienação Fiduciária de Imóvel; **(v)** o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva; **(vi)** o Fundo de Obras; **(vii)** o Endosso do Seguro; e **(viii)** qualquer garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas, quando mencionados em conjunto.
"Imóvel"	O imóvel localizado na Rua Cuba, nº 268, Bairro Santo Antônio, CEP 13465-773, na Cidade de Americana, Estado de São Paulo, com área de terreno de 7.284,18m², objeto da matrícula nº 16.779 do Cartório de Registro de Imóveis de Americana/SP.
"Instituição Custodiante"	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, nº 215, 4º andar, Bairro Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88.
"Instrumento de Emissão" ou **"Termo de Emissão"**	O *Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 5 (cinco) Séries, para Colocação Privada, com Garantia Real e Fidejussória, da CPR1 Americana Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*, celebrado nesta data, entre a Devedora, na qualidade de emitente, a Securitizadora, na qualidade de subscritora, e os Avalistas.
"Investimentos Permitidos"	**(i)** certificados de depósito bancário – CDB, com liquidez diária, de emissão do Itaú Unibanco S.A.; e **(ii)** cotas de fundos de investimento classificados como renda fixa, com liquidez diária e de baixo risco, de emissão do Itaú Unibanco S.A., aplicações desde já autorizadas, que, para todos os fins de direito, integrarão o Patrimônio Separado.
"IPCA"	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"JUCESP"	A Junta Comercial do Estado de São Paulo.
"Lei nº 6.385"	A Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
"Lei nº 6.404"	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
"Lei nº 9.514"	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor.
"Lei nº 10.931"	A Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor.
"Lei nº 14.430"	A Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor.
"MDA – Módulo de Distribuição de Ativos"	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.2 deste de Securitização.
"Medida Provisória nº 2.158-35"	A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor.
"Monitor de Obras"	A **OGFI OUTSOURCING E GOVERNANÇA FINANCEIRA LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Elvira Ferraz, nº 250, Cj. 802, Vila Olímpia, CEP 04552-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.879.876/0001-00.
"Notas Comerciais"	As Notas Comerciais da 1ª Série, as Notas Comerciais da 2ª Série,

	as Notas Comerciais da 3ª Série, as Notas Comerciais da 4ª Série e as Notas Comerciais da 5ª Série quando mencionadas em conjunto – as quais totalizam 92.500 (noventa e dois mil e quinhentas) notas comerciais, no valor total de R$ 92.500.000,00 (noventa e dois milhões e quinhentos mil reais).
"Notas Comerciais da 1ª Série"	As 22.300 (vinte e duas mil e trezentas) notas comerciais escriturais da 1ª série da 1ª emissão da Devedora, por meio do Instrumento de Emissão, para colocação privada, no valor total de R$ 22.300.000,00 (vinte e dois milhões e trezentos mil reais).
"Notas Comerciais da 2ª Série"	As 22.200 (vinte e duas mil e duzentas) notas comerciais escriturais da 2ª série da 1ª emissão da Devedora, por meio do Instrumento de Emissão, para colocação privada, no valor total de R$ 22.200.000,00 (vinte e dois milhões e duzentos mil reais).
"Notas Comerciais da 3ª Série"	As 22.500 (vinte e duas mil e quinhentas) notas comerciais escriturais da 3ª série da 1ª emissão da Devedora, por meio do Instrumento de Emissão, para colocação privada, no valor total de R$ 22.500.000,00 (vinte e dois milhões e quinhentos mil reais).
"Notas Comerciais da 4ª Série"	As 17.300 (dezessete mil e trezentas) notas comerciais escriturais da 4ª série da 1ª emissão da Devedora, por meio do Instrumento de Emissão, para colocação privada, no valor total de R$ 17.300.000,00 (dezessete milhões e trezentos mil reais).
"Notas Comerciais da 5ª Série"	As 8.200 (oito mil e duzentas) notas comerciais escriturais da 5ª série da 1ª emissão da Devedora, por meio do Instrumento de Emissão, para colocação privada, no valor total de R$ 8.200.000,00 (oito milhões e duzentos mil reais).
"Obrigações Garantidas"	Quando mencionadas em conjunto: **(i)** todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora, pelos Avalistas e/ou pelas Garantidoras por força das Notas Comerciais e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Devedora, pelos Avalistas e/ou pelas Garantidoras nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as despesas do Patrimônio Separado; **(ii)** obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares de CRI, sobretudo aquelas referentes ao pagamento de juros e amortização dos CRI nos

	termos do Termo de Securitização; incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; **(iii)** qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos; **(iv)** qualquer outro montante devido pela Devedora, pelos Avalistas e/ou pelas Garantidoras no âmbito dos Documentos da Operação; **(v)** qualquer custo ou Despesa da Operação, incluindo aqueles incorridos para emissão e manutenção das Notas Comerciais, da CCI e dos CRI; e **(vi)** inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias. A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Devedora, os Avalistas e/ou as Garantidoras se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e retardar a execução das Garantias.
"Oferta"	A oferta pública dos CRI com registro automático de distribuição na CVM, nos termos do Artigo 26 e seguintes da Resolução da CVM nº 160, destinada a investidores qualificados, conforme definidos no Artigo 12 da Resolução CVM nº 30.
"Operação"	A operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na Emissão de CRI, aos quais os Créditos Imobiliários e a CCI serão vinculados como lastro, na forma prevista no Termo de Securitização e demais Documentos da Operação.
"Participantes Especiais"	As instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários convidadas pela Emissora para auxiliarem na distribuição dos CRI.
"Patrimônio Separado"	O patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio da instituição de regime fiduciário nos termos do Artigo 25 e seguintes da Lei nº 14.430, o qual, de acordo com o disposto no Termo de Securitização, não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, inclusive, mas não se limitando aos custos da Instituição Custodiante. Esse patrimônio separado será composto por:

	(i) Créditos Imobiliários; **(ii)** CCI; **(iii)** Garantias; **(iv)** Conta do Patrimônio Separado e a Conta Vinculada (se aberta); **(v)** Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos após a instituição do regime fiduciário; e **(vi)** Quaisquer valores existentes na Conta do Patrimônio Separado.
"Períodos de Capitalização"	O intervalo de tempo que se inicia: **(i)** na primeira Data de Integralização dos CRI, inclusive, e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração, no caso do primeiro Período de Capitalização, exclusive; ou **(ii)** na última Data de Pagamento da Remuneração, inclusive, e termina na Data de Pagamento da Remuneração do respectivo período, exclusive, no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ou de resgate antecipado ou vencimento antecipado das Notas Comerciais.
"Prazo de Colocação"	O prazo de colocação dos CRI, contado do início da Oferta até a ocorrência de uma das seguintes hipóteses: **(i)** subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos investidores; **(ii)** encerramento da Oferta a exclusivo critério da Emissora; ou **(iii)** o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do anúncio de início de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160, o que ocorrer primeiro.
"Preço de Integralização"	O preço de integralização das Notas Comerciais será correspondente **(i)** ao Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização das Notas Comerciais; ou **(ii)** ao Valor Nominal Unitário atualizado acrescido da Remuneração, calculada desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (conforme o caso) até a data de integralização em questão.
"Prospecto"	Significa os respectivos *Prospectos da Oferta Pública de Distribuição de Certificado de Recebíveis Imobiliários da 258ª Emissão, 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries, da True Securitizadora S.A.*, conforme modelo constante no Anexo E à Resolução CVM 160 – os quais serão elaborados para cada uma das Séries quando a realização e sua Oferta após sua respectiva emissão
"Quotas"	As quotas representativas de 100% (cem por cento) do capital social

	da Devedora, as quais são de titularidade das Garantidoras, bem como eventuais quotas que substituam ou venham a ser somadas às quotas de emissão da Devedora já existentes em decorrência de desdobramento, grupamento, conversão ou permuta, incluindo todas as Distribuições.
"Recebíveis"	Os recebíveis presentes e futuros decorrentes da comercialização das Unidades do Empreendimento (o que incluirá eventuais recursos que venham a ser objeto de pré-pagamento e/ou multa e juros em caso de descumprimento pelos respectivos Adquirentes e/ou eventual banco financiador, líquido de corretagem e impostos sobre a receita da venda).
"Regime Fiduciário"	O Regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias, a Conta do Patrimônio Separado, os recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos e quaisquer valores existentes na Conta do Patrimônio Separado, na forma do Artigo 25 da Lei nº 14.430, segregando-os do patrimônio comum da Securitizadora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado.
"Remuneração"	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1, alínea "(g)", deste Termo de Securitização.
"Resolução CVM nº 17"	A Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme em vigor.
"Resolução CVM nº 30"	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor.
"Resolução CVM nº 44"	A Resolução da CVM nº 44, de 24 de agosto de 2021, conforme em vigor.
"Resolução CVM nº 60"	A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor.
"Resolução CVM nº 80"	A Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme em vigor.
"Resolução CVM nº 81"	A Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme em vigor.
"Resolução CVM nº 160"	A Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor.
"Seguro"	O seguro de riscos de engenharia e danos físicos no Imóvel, visando

	à manutenção das obras do Empreendimento, a ser contratado pela Devedora nos termos previstos no Termo de Emissão.
"Servicer"	A **NEO SERVICOS ADMINISTRATIVOS E RECUPERACAO DE CRÉDITO LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, Conjunto 72, Vila Olímpia, CEP 04551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.409.378/0001-46.
"Titulares de CRI"	Os Titulares de CRI da 1ª Série, os Titulares de CRI da 2ª Série, os Titulares de CRI da 3ª Série, os Titulares de CRI da 4ª Série e os Titulares de CRI da 5ª Série, quando mencionados em conjunto.
"Titulares de CRI da 1ª Série"	Os investidores qualificados, assim definidos pelas normas aplicáveis da CVM, que vierem a subscrever ou adquirir os CRI da 1ª Série.
"Titulares de CRI da 2ª Série"	Os investidores qualificados, assim definidos pelas normas aplicáveis da CVM, que vierem a subscrever ou adquirir os CRI da 2ª Série.
"Titulares de CRI da 3ª Série"	Os investidores qualificados, assim definidos pelas normas aplicáveis da CVM, que vierem a subscrever ou adquirir os CRI da 3ª Série.
"Titulares de CRI da 4ª Série"	Os investidores qualificados, assim definidos pelas normas aplicáveis da CVM, que vierem a subscrever ou adquirir os CRI da 4ª Série.
"Titulares de CRI da 5ª Série"	Os investidores qualificados, assim definidos pelas normas aplicáveis da CVM, que vierem a subscrever ou adquirir os CRI da 5ª Série.
"Valor Inicial do Fundo de Despesas"	O valor do Fundo de Despesas será constituído com o montante equivalente a R$ 98.000,00 (noventa e oito mil reais), na Data da Primeira Integralização.
"Valor Inicial do Fundo de Reserva" ou "Valor Mínimo do Fundo de Reserva"	O valor inicial do Fundo de Reserva será equivalente a R$ 730.000,00 (setecentos e trinta mil reais).
"Valor Mínimo do Fundo de Despesas"	O valor do Fundo de Despesas deverá, sempre, a partir de sua constituição, ser equivalente a, no mínimo, R$ 49.000,00 (quarenta e nove mil reais), corrigidos pela variação do IPCA, desde a Data de Emissão.
"Valor Mínimo de Venda"	O valor mínimo para comercialização de cada Unidade Autônoma

	será de R$ 6.000,00 /m² (seis mil reais por metro quadrado), observado que no mínimo 30% (trinta por cento) do valor total de venda da respectiva Unidade Autônoma deverá ser recebido até a entrega das chaves.
"Valor Nominal Atualizado"	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização.
"Valor Nominal Unitário"	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1, alínea "(e)", deste Termo de Securitização.
"Valor Total da Emissão"	R$ 92.500.000,00 (noventa e dois milhões e quinhentos mil reais).

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

1.3. A Emissão dos CRI foi autorizada pela Emissora, nos termos do seu estatuto social e da legislação aplicável, de forma genérica, pela diretoria da Emissora, conforme a ata de reunião da diretoria da Emissora, realizada em 30 de setembro de 2022, registrada na JUCESP em 19 de outubro de 2022 sob n.º 622.578/22-4, por meio da qual foi autorizada, nos termos do artigo 16, parágrafo único do estatuto social da Emissora, a emissão de certificados de recebíveis do imobiliários da Emissora até o limite de R$ 100.000.000.000,00 (cem bilhões de reais), sendo que, até a presente data, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, inclusive já considerando os CRI objeto desta Emissão, não atingiu este limite.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, sem qualquer coobrigação, nos termos do Instrumento de Emissão, aos CRI da 258ª Emissão, em 5 (cinco) Séries, da Emissora, cujas características são descritas na Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

2.1.1. O valor integral da subscrição e integralização dos CRI, que será equivalente ao Preço de Integralização, ficará depositado e retido na Conta do Patrimônio Separado, e somente será liberado pela Emissora à Devedora, nos termos da Cláusula 4.8 e seguintes do Instrumento de Emissão.

2.2. Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, de sua titularidade, com saldo devedor **R$ 92.500.000,00** (noventa e dois milhões e quinhentos mil reais), na Data de Emissão dos CRI da 1ª Série.

2.2.1. O presente Termo de Securitização e seus aditamentos serão **(i)** custodiados na Instituição Custodiante, nos termos dos Artigos 33 e 34 da Resolução CVM nº 60, nos termos da

declaração contida no **Anexo IV** deste Termo de Securitização; e **(ii)** registrados na B3, conforme previsto no Artigo 26, § 1º da Lei nº 14.430.

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

2.4. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI: Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário, constituído pela Emissora em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, a CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado:

(a) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;

(b) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

(c) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão, incluindo mas sem se limitar a **(i)** emolumentos da B3 relativos tanto à CCI quanto aos CRI; **(ii)** remuneração da Emissora pela estruturação da Oferta; **(iii)** remuneração a ser paga à Instituição Custodiante**; (iv)** remuneração e eventuais reembolsos de despesas devidos ao Agente Fiduciário dos CRI; **(v)** despesas relativas a registro de ativos nos sistemas da B3, e atualização da classificação de risco dos CRI, se houver; e **(vi)** averbações em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso;

(d) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;

(e) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser excutidos por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e

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

2.5. A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora por meio da celebração do Instrumento de Emissão, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

2.6. As CCI representativas dos Créditos Imobiliários foram emitidas sob a forma escritural e a Escritura de Emissão de CCI encontra-se custodiada pela Instituição Custodiante, tendo sido a CCI devidamente registrada na B3, na forma prevista nos §§ 3º e 4º do Artigo 18 da Lei nº 10.931.

2.7. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o cálculo e envio de informação à Devedora previamente às suas datas de vencimento quanto ao valor das parcelas brutas decorrentes das Notas Comerciais, bem como o saldo devedor atualizado das Notas Comerciais, além do recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI na Conta do Patrimônio Separado, deles dando quitação.

2.8. Preço de Integralização: O pagamento do Preço de Integralização a ser realizado pela Securitizadora, dar-se-á com recursos oriundos da integralização dos CRI, de forma parcelada e será limitado ao Valor do Principal de cada uma das respectivas séries, sendo que, para todos os fins, o Valor do Principal será considerado como efetivamente desembolsado quando da realização do respectivo depósito aqui mencionado, observado o disposto abaixo.

2.8.1. O Preço de Integralização de cada uma das séries, correspondente às Notas Comerciais (observada a dedução dos valores correspondentes às Despesas Iniciais e ao Valor Inicial do Fundo de Reserva), será paga em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de verificação do cumprimento integral e cumulativo das Condições Precedentes – NC da respectiva série. Referidos recursos serão integralmente mantidos na Conta do Patrimônio Separado para a composição do Fundo de Obras.

2.8.2. Os recursos equivalentes a 50% (cinquenta por cento) do Fundo de Obras (advindos de cada Série), correspondentes às primeira integralização de cada série, serão liberados à Devedora, na Conta de Livre Movimentação, na respectiva Data de Pagamento do Preço de Integralização, e os recursos equivalentes a 47,5% (quarenta e sete inteiros e cinco décimos por cento) do Fundo de Obras serão liberados mensalmente, à Devedora na Conta de Livre Movimentação, de acordo com o avanço de obras do Empreendimento apurado no Relatório de Medição, na forma prevista no item 2.4.2 do Termo de Emissão das Notas Comercial.

2.8.3. O pagamento do Preço de Integralização de cada uma das séries ocorrerá por meio de depósito dos recursos da integralização dos CRI da respectiva série, em até 2 (dois) Dias Úteis da data da verificação do cumprimento integral e cumulativo das Condições Precedentes – NP, mediante composição do Fundo de Obras na Conta do Patrimônio Separado.

2.8.3.1. Para fins de verificação de cumprimento das Condições Precedentes – NC de cada uma das séries, a Devedora deverá encaminhar à Securitizadora por correio eletrônico (e-mail), cópia digitalizada dos correspondentes comprovantes do cumprimento da totalidade das respectivas condições. O documento original (física ou eletrônica, conforme o caso) do respectivo comprovante deverá ser enviado à Securitizadora em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que estiver disponível.

2.8.3.2. Os recursos da tranche da 1ª Série, após o integral e cumulativo cumprimentos das respectivas Condições Precedentes – NC da 1ª Série, serão utilizados pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, para **(i)** pagamento das Despesas Iniciais; **(ii)** constituição do Fundo de Reserva, no Valor Inicial do Fundo de Reserva; e **(iii)** após os descontos listados nos itens "(i)" e "(ii)" composição do Fundo de Obras, cujo montante será liberado à Devedora exclusivamente de acordo com o disposto na Cláusula 2.4 do Termo de Emissão.

2.8.3.3. Fica desde já estabelecido que, até o atendimento das Condições Precedentes – NC de cada uma das séries (ou ainda, até que o cumprimento de tais Condições Precedentes – NC seja dispensado pelos Titulares de CRI da respectiva série), a Securitizadora não possui qualquer obrigação pecuniária perante a Devedora em relação aos valores correspondentes ao Valor do Principal que estejam mantidos em depósito na Conta do Patrimônio Separado, incluindo a obrigação de pagamento de qualquer remuneração ou correção monetária à Devedora sobre o Valor do Principal.

2.8.4. A Securitizadora deduzirá da tranche da 1ª Série os montantes abaixo descritos e os aplicará, por conta e ordem da Devedora, da seguinte forma e observada a seguinte ordem:

(i) Pagamento das Despesas Flat, diretamente pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora;

(ii) Constituição do Fundo de Reserva, por meio da retenção do Valor Inicial do Fundo de Reserva; e

(iii) Constituição do Fundo de Despesas, por meio da retenção do Valor Inicial do Fundo de Despesas.

2.8.5. Após o recebimento pela Devedora da totalidade dos recursos da Emissão de Notas Comerciais (observados os descontos acima mencionados), na Conta de Livre Movimentação de titularidade da Devedora, as obrigações de pagamento da Securitizadora serão consideradas cumpridas, representando plena e geral quitação pela Devedora à Securitizadora por tais obrigações, nos montantes ali previstos, sendo certo que os comprovantes de depósito e compensação serão considerados como recibos.

2.9. Garantias da Operação: Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, pela Devedora, pelos Avalistas e pelas Garantidoras, foram ou serão constituídas as seguintes garantias:

2.9.1. Aval: Os Avalistas assumiram, nos termos previstos no Instrumento de Emissão, como avalistas e principais pagadores, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, o pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, renunciando expressamente aos direitos e prerrogativas que lhe conferem os Artigos 333, parágrafo único, 364, 365, 366, 368, 821, 824, 827, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil e nos Artigos 130 e 794 do Código de Processo Civil. O Aval deve ser honrado, impreterivelmente, até o 2º (segundo) Dia Útil, após o inadimplemento das Obrigações Garantidas, mediante notificação enviada pela Securitizadora por e-mail aos Avalistas.

2.9.2. Cessão Fiduciária de Recebíveis: Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a Devedora e a Securitizadora formalizaram o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, por meio do qual a Devedora cedeu fiduciariamente a integralidade dos Recebíveis, em benefício da Securitizadora.

2.9.2.1. O Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e seus eventuais aditamentos deverão

ser registrados perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de Rio Claro/SP, pela Devedora e às suas expensas, devendo ser realizado e comprovado nas condições e prazos previstos nos Documentos da Operação.

2.9.2.2. Os Recebíveis deverão ser direcionados exclusivamente para: ***(i)*** a Conta do Patrimônio Separado, conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; ou ***(ii)*** na Conta Vinculada, quando e se aberta pela Devedora, na forma do item 2.9.2.3 abaixo.

2.9.2.3. Ainda, tendo em vista a eventual necessidade de recebimento de parte dos Recebíveis, quais sejam aqueles decorrentes do repasse bancário, em conta corrente de titularidade da Devedora, a Devedora poderá abrir, quando e se necessário, conta corrente específica, de sua titularidade e vinculada à presente Operação, com a finalidade exclusiva de recebimento dos Recebíveis, e cuja única movimentação permitida será a transferência da totalidade de recursos para a Conta do Patrimônio Separado, com até 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência à Data de Apuração ("Conta Vinculada").

2.9.2.4. Se e quando houver necessidade de abertura da Conta Vinculada, a Devedora deverá comunicar à Securitizadora acerca da intenção e abertura da mesma, sendo que a Securitizadora apresentará à Devedora, em até 15 (quinze) dias corridos, até 3 (três) orçamentos de instituições financeiras para abertura e manutenção da Conta Vinculada, independentemente de deliberação pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores, devendo a Devedora selecionar uma destas.

2.9.2.5. Quando da abertura da Conta Vinculada, o presente instrumento e os demais Documentos da Operação, conforme necessário, deverão ser aditados para prever a Conta Vinculada e seus recursos como parte integrante da presente garantia de Cessão Fiduciária. Os custos dos aditamentos, bem como de abertura, manutenção e encerramento da Conta Vinculada serão arcados pelo Patrimônio Separado dos CRI.

2.9.2.6. Caso quaisquer recursos relativos aos Recebíveis sejam erroneamente transferidos ou depositados em conta diversa da Conta do Patrimônio Separado ou da Conta Vinculada, conforme o caso, por qualquer motivo, a Devedora ficará como fiel depositária destes recursos, obrigando-se a transferi-los para a Conta do Patrimônio Separado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomarem conhecimento do recebimento, sob pena de configurar um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos do Instrumento de Emissão.

2.9.3. Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora: Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, as Garantidoras e a Securitizadora formalizaram o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, por meio do qual as Garantidoras alienaram fiduciariamente as Quotas representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Devedora, em benefício da Securitizadora.

2.9.3.1. O Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e seus eventuais aditamentos deverão ser registrados perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de Rio Claro/SP, pela Devedora e às suas expensas, devendo ser realizado e comprovado nas condições e prazos previstos nos Documentos da Operação. As Garantidoras se obrigaram, ainda, a celebrar instrumento de alteração do Contrato Social da Devedora, para refletir a Alienação Fiduciária de

Quotas da Devedora, inclusive em razão da emissão de novas quotas, e a arquivar tal instrumento na JUCESP, às suas expensas, devendo ser realizado e comprovado nas condições e prazos previstos nos Documentos da Operação.

2.9.4. Alienação Fiduciária de Imóvel: Adicionalmente e sem prejuízo das demais Garantias, em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a Devedora outorga a Alienação Fiduciária de Imóvel, em favor da Securitizadora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

2.9.4.1. O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e eventuais aditamentos deverão ser objeto de prenotação para registro perante o Ofício de Registro de Imóveis de Americana/SP, , pela Devedora e às suas expensas, devendo ser realizado e comprovado nas condições e prazos previstos nos Documentos da Operação.

2.9.4.2. O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e eventuais aditamentos deverão ser registrados perante o Ofício de Registro de Imóveis de Americana/SP, pela Devedora e às suas expensas, devendo ser realizado e comprovado nas condições e prazos previstos nos Documentos da Operação.

2.9.4.3. O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e seus eventuais aditamentos deverão ser registrados, ainda, perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de Americana/SP, pela Devedora e às suas expensas, devendo ser realizado e comprovado nas condições e prazos previstos nos Documentos da Operação.

2.9.5. Fundo de Reserva: A Emissora constituirá o Fundo de Reserva, por conta e ordem da Devedora, com os recursos decorrentes do Preço de Integralização, mediante retenção do Valor Inicial do Fundo de Reserva. Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados pela Securitizadora para cobrir eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias por parte da Devedora assumidas nos Documentos da Operação durante o prazo da Operação.

2.9.6. Fundo de Despesas: A Emissora constituirá o Fundo de Despesas, por conta e ordem da Devedora, com os recursos decorrentes do Preço de Integralização, mediante retenção do Valor Inicial do Fundo de Despesas. Os recursos do Fundo de Despesas serão utilizados pela Securitizadora para fazer frente às Despesas da Operação, devendo ser observado sempre o Valor Mínimo do Fundo de Despesas.

2.9.7. Fundo de Obras: A Emissora constituirá o Fundo de Obras, por conta e ordem da Devedora, com os recursos decorrentes do Preço de Integralização, mediante retenção dos valores de cada uma das integralizações, os quais serão utilizados e liberados na forma prevista no Instrumento de Emissão, para fazer frente ao custeio das obras do Empreendimento.

2.9.8. Endosso do Seguro: A Devedora deverá contratar, manter vigente até o total adimplemento das Obrigações Garantidas e endossar, em favor da Securitizadora, o Seguro, conforme previsto no Instrumento de Emissão.

2.10. Razões de Garantia: Ainda, a todo tempo, desde a Data de Emissão das Notas Comerciais até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, a Devedora deverá cumprir com as Razões de

Garantia, conforme exposto abaixo.

2.10.1. Razão de Garantia I. A Razão de Garantia I deverá corresponder, sempre e a todo o momento, a partir da emissão das Notas Comerciais a, no mínimo, **120%** (cento e vinte por cento) e será calculada da forma prevista nesta Cláusula. A seguinte fórmula será utilizada para a verificação do cumprimento da Razão de Garantia I:

$$\boldsymbol{RG\ I = \frac{Recebíveis\ Elegíveis\ + 0{,}70\ do\ VGV\ do\ Estoque}{SD} \geq 120\%}$$

Onde:

RG I = Razão de Garantia I;

Recebíveis Elegíveis = Recebíveis Elegíveis considerarão apenas **(i)** as parcelas com prazo de vencimento dentro do prazo de amortização dos CRI descontados à taxa de juros da Operação; e **(ii)** parcelas de Contratos de Compra e Venda que não possuam 3 (três) ou mais parcelas em atraso independente se consecutivas ou alternadas, ou que tenham 1 (uma) única parcela atrasada há mais de 90 (noventa) dias;

VGV do Estoque = Quando considerados em conjunto, o valor correspondente às Unidades autônomas que, na respectiva Data de Verificação, estejam em estoque, ou seja, ainda não tenham sido comercializadas ou, embora comercializadas, tenham sido objeto de distrato, que será obtido pela multiplicação da área privativa das mencionadas unidades em estoque pelo valor médio de venda do metro quadrado das Unidades Autônomas, conforme apurado pelo Servicer, com base nos últimos 10 (dez) Contratos de Promessa de Venda e Compra formalizados à época de elaboração do Relatório de Monitoramento, líquido do valor a ser destinado para a taxa de corretagem (considerando o seu valor máximo de 6% do valor de comercialização) e ao pagamento de impostos (considerando a alíquota de 4%).

SD = Saldo do Valor Nominal Atualizado das Notas Comerciais no último dia do mês antecedente à data de cálculo, deduzido os valores retidos na Conta do Patrimônio Separado – Informação a ser prestada pela Securitizadora até o 2º (segundo) Dia Útil do mês subsequente.

2.10.2. Razão de Garantia II. A Razão de Garantia II deverá corresponder, sempre e a todo o momento, a partir da emissão das Notas Comerciais a, no mínimo, a determinado percentual e será calculada da forma prevista nesta Cláusula. A seguinte fórmula será utilizada para a verificação do cumprimento da Razão de Garantia II:

$$\boldsymbol{RG\ II = \frac{Saldo\ a\ Integralizar\ + Valor\ Retido + Caixa}{Obras\ a\ Incorrer} \geq Percentual}$$

Onde:

RG II = Razão de Garantia II;

Saldo a Integralizar = Saldo a integralizar das Notas Comerciais no último dia do mês antecedente à data de cálculo – Informação a ser prestada pela Securitizadora até o 2º (segundo) Dia Útil do mês subsequente;

Valor Retido = Valor disponível na Conta do Patrimônio Separado (Fundo de Obras e Fundo de Reserva) no último dia do mês antecedente à data de cálculo – Informação a ser prestada pela Securitizadora até o 2º (segundo) Dia Útil do mês subsequente;

Caixa = Valor disponível na Conta de Livre Movimentação no último dia do mês antecedente à data de cálculo – Informação a ser prestada pela Devedora até o 2º (segundo) Dia Útil do mês subsequente;

Obras a Incorrer = Saldo financeiro de obra a incorrer do Empreendimento, a ser aferido pelo Monitor de Obras – Informação a ser prestada pelo Monitor de Obras até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente; e

Percentual = **90%** (noventa por cento) até que as obras atinjam, no mínimo 5% (cinco por cento) de evolução, e, após as obras atingirem, **95%** (noventa e cinco por cento), conforme verificado pelo último Relatório de Medição apresentado.

2.10.3. Verificação e Monitoramento das Razões de Garantia. A verificação do cumprimento das Razões de Garantia de cada uma das séries das Notas Comerciais será realizada pela Securitizadora sempre até o 10º (décimo) Dia Útil de cada mês ("Data de Apuração").

2.10.3.1. As informações de "Recebíveis Elegíveis" e "VGV do Estoque" serão fornecidas pelo Servicer, enquanto a informação de "Caixa" será fornecida pela Emitente e de "Obras a Incorrer" será fornecida pelo Monitor de Obras, observadas as datas previstas acima, sem prejuízo de eventuais verificações esporádicas que a Securitizadora deseje realizar, ainda que em datas diferentes da Data de Apuração.

2.10.3.2. Para fins de verificação das Razões de Garantia, bem como do controle e monitoramento dos Recebíveis pela Securitizadora, a Devedora se obriga a prestar todas as informações necessárias para que o Servicer possa validar e apurar a soma do saldo devedor atualizado dos Recebíveis, o valor de vendas das Unidades do Empreendimento e acompanhar o seu recebimento na Conta do Patrimônio Separado.

2.10.4. Descumprimento das Razões de Garantia. Se, a qualquer tempo, for constatado o descumprimento de qualquer das Razões de Garantia de quaisquer das Notas Comerciais, observada a ressalva quanto à Razão de Garantia II prevista na Cláusula 2.10.3 acima, a Securitizadora, cumulativamente, deverá notificar a Devedora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, para informa-la a respeito do referido descumprimento, bem como poderá:

(i) interromper a liberação de qualquer tranche, independentemente da Série de Nota Comercial que tenha sua Razão de Garantia desenquadrada;

(ii) utilizar quaisquer recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado ou devido à Devedora para, em nome desta, amortizar extraordinariamente os CRI até que a

respectiva Razão de Garantia seja reestabelecida; e/ou

(iii) caso tais recursos mencionados no item "(i)" acima não somem o montante suficiente para reenquadrar a Razão de Garantia I, notificar a Devedora e/ou os Avalistas para que efetuem a amortização extraordinária das respectivas Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão, com a finalidade de reenquadrar a Razão de Garantia I, o que deverá ser concluído em até 2 (dois) Dias Úteis contados da referida notificação, conforme a Cláusula 2.10.5 abaixo.

2.10.4.1. O desenquadramento da Razão de Garantia I e/ou Razão de Garantia II, por 2 (duas) Datas de Apuração consecutivas, poderá implicar em um Evento de Vencimento Antecipado.

2.10.5. Aportes. Caso, por qualquer motivo, e a qualquer tempo até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, a Razão de Garantia I de qualquer das Notas Comerciais deixe de observar o limite mínimo definido na Cláusula 5.2 acima, a Emitente e/ou os Avalistas deverão aportar recursos próprios na Conta do Patrimônio Separado para o restabelecimento do referido limite, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da notificação da Securitizadora neste sentido.

2.10.5.1. Caso o aporte descrito na Cláusula 5.6 não ocorra nos 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida comunicação, a Emitente e/ou os Avalistas se obrigam a pagar à Securitizadora uma multa não compensatória no valor equivalente 2,5% a.a. (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento ao ano) sobre o valor do aporte necessário para o restabelecimento do referido limite.

CLÁUSULA TERCEIRA – IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

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

(a) Emissão: 258ª;

(b) Séries: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª;

(c) Quantidade de CRI: 92.500 (noventa e dois mil e quinhentos), sendo: **(i)** 22.300 (vinte e dois mil e trezentos) da 1ª Série; **(ii)** 22.200 (vinte e dois mil e duzentos) da 2ª Série; **(iii)** 22.500 (vinte e dois mil e quinhentos) da 3ª Série, **(iv)** 17.300 (dezessete mil e trezentos) da 4ª Série; e **(v)** 8.200 (oito mil e duzentos) da 5ª Série;

(d) Valor Global: R$ 92.500.000,00 (noventa e dois milhões e quinhentos mil reais), sendo: **(a)** R$ 22.300.000,00 (vinte e dois milhões e trezentos mil reais) da 1ª Série, na Data de Emissão dos CRI da 1ª Série; **(b)** R$ 22.200.000,00 (vinte e dois milhões e duzentos mil reais) da 2ª Série, na Data de Emissão dos CRI da 2ª Série; **(c)** R$ 22.500.000,00 (vinte e dois milhões e quinhentos mil reais) da 3ª Série, na Data de Emissão dos CRI da 3ª Série; **(d)** R$ 17.300.000,00 (dezessete milhões e trezentos mil reais) da 4ª Série, na Data de Emissão dos CRI da 4ª Série; e **(e)** R$ 8.200.000,00 (oito milhões e duzentos mil reais) da 5ª Série,

na Data de Emissão dos CRI da 5ª Série;

(e) Valor Nominal Unitário: R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão de cada série dos CRI;

(f) Atualização Monetária: IPCA/IBGE;

(g) Juros Remuneratórios: 9,00% a.a. (nove inteiros por cento ao ano), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos durante o período de vigência dos CRI;

(h) Encargos Moratórios: **(i)** Juros Remuneratórios incidentes sobre o valor total inadimplido atualizado pela Atualização Monetária apurado na data de pagamento; **(ii)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, cobrados de forma *pro rata die*, sobre a importância inadimplida, atualizada pela Atualização Monetária apurado na data de pagamento, sem prejuízo da incidência da Remuneração, nos termos da alínea "(i)" acima; e **(iii)** multa de mora 2% (dois por cento) sobre o valor total inadimplido, atualizado pela Atualização Monetária apurado na data de pagamento, acrescida das parcelas referidas nas alíneas "(i)" e "(ii)" acima;

(i) Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização: De acordo com a tabela da respectiva série constante do **Anexo II** do Termo de Securitização;

(j) Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada: De acordo com a tabela da respectiva série constante do **Anexo II** do Termo de Securitização;

(k) Periodicidade e Forma de Pagamento da Remuneração: De acordo com a tabela da respectiva série constante do **Anexo II** do Termo de Securitização;

(l) Data do Primeiro Pagamento da Remuneração: De acordo com a tabela da respectiva série constante do **Anexo II** do Termo de Securitização;

(m) Prazo e Data de Vencimento: 1.472 (um mil quatrocentos e setenta e dois) dias corridos, com vencimento em 15 de dezembro de 2027, para todas as séries dos CRI;

(n) Data de Emissão dos CRI: 04 de dezembro de 2023, para todas as Séries;

(o) Local de Emissão: São Paulo – SP;

(p) Garantias: **(i)** Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora; **(ii)** Alienação Fiduciária de Imóvel; **(iii)** Cessão Fiduciária de Recebíveis; **(iv)** Aval; **(iv)** Endosso do Seguro; **(v)** Fundo de Despesas; **(vi)** Fundo de Reserva; e **(vii)** Fundo de Obras.

(q) Regime Fiduciário: Sim;

(r) Coobrigação, Subordinação, Preferência ou Garantia Flutuante: Não há qualquer subordinação ou preferência entre as Séries, bem como qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Securitizadora;

(s) Tipo de Lastro: Concentrado;

(t) Descrição do Lastro: Notas Comerciais da 1ª Emissão da Devedora;

(u) Identificação dos devedores e coobrigados: **CPR1 AMERICANA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Rio Claro, Estado de São Paulo, na Estrada Rio Claro – Piracicaba, RCL 473, s/n, Box 21, Zona Central, CEP 13500-970, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 44.206.107/0001-66;

(v) Destinação dos recursos: realização das obras de edificação do Empreendimento;

(w) Título Padronizado: Não;

(x) Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;

(y) Forma: Escritural;

(z) Revolvência: Não; e

(aa) Classificação ANBIMA*:* Para fins das regras e procedimentos para a classificação CRI divulgado pela ANBIMA, os CRI são classificados como residencial/concentrado /apartamentos ou casas/CCBs ou valores mobiliários representativos de dívida. Essa classificação foi realizada no momento inicial da Oferta Restrita, estando as características deste papel sujeitos a alterações.

3.2. Depósito dos CRI: Os CRI serão depositados para: **(i)** distribuição pública no mercado primário, sendo a distribuição liquidada financeiramente, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos; e **(ii)** negociação no mercado secundário, observado o disposto neste Termo, por meio do CETIP21, sendo que, ambos sistemas são administrados e operacionalizados pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

3.3. Oferta: A Oferta será realizada em conformidade com a Resolução CVM nº 160, sob regime de melhores esforços, a ser coordenada pelo Coordenador Líder, e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e está sujeita ao rito de registro automático de distribuição na CVM, destinada exclusivamente a investidores qualificados, nos termos da Resolução CVM nº 160.

3.3.1. A Oferta é destinada apenas a investidores qualificados, conforme definidos no Artigo 12 da Resolução CVM nº 30 ("Investidores Qualificados").

3.3.2. Os CRI serão distribuídos pelo Coordenador Líder, que poderá, a seu exclusivo critério, convidar Participantes Especiais, para participar da Oferta, exclusivamente no que se refere à distribuição dos CRI, devendo, para tanto, celebrar com tais instituições financeiras um termo de adesão às regras de distribuição previstas neste Termo de Securitização.

3.3.3. O Coordenador Líder e a Securitizadora iniciarão a Oferta após a divulgação do Anúncio

de Início e seu resultado será divulgado no Anúncio de Encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160, quando verificado o encerramento do prazo máximo de colocação ou a distribuição da totalidade dos CRI. O prazo máximo de colocação dos CRI será de até 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início de distribuição da Oferta, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160.

3.3.4. Ao integralizar ou adquirir em mercado primário ou secundário os CRI, o Titular de CRI concede automática e antecipadamente a sua anuência expressa à B3, à Emissora e/ou ao Agente de Liquidação para disponibilizar a relação de Titulares dos CRI ao Coordenador Líder

3.3.5. Os CRI serão subscritos por meio da assinatura dos Boletins de Subscrição e serão integralizados no ato de subscrição, pelos Investidores Qualificados, de acordo com os termos dos referidos Boletins de Subscrição, devendo os Investidores Qualificados, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no Boletim de Subscrição, atestando que: I – estão cientes que a CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições; II – estão cientes que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas no Artigo 86, III da Resolução CVM nº 160; e III – são Investidores Qualificados, nos termos do Artigo 12 da Resolução CVM nº 30.

3.4. Distribuição Pública: Os CRI são objeto de distribuição pública, sob o rito automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, destinada exclusivamente a Investidores Qualificados e Investidores Profissionais, nos termos estabelecidos nesta Cláusula. A Oferta foi realizada por meio da intermediação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação para o Valor Total da Emissão.

3.4.1 Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta de forma a assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; e (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos seus clientes, nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160.

3.4.2. O plano de distribuição pública dos CRI seguirá o procedimento descrito na Resolução CVM 160 e neste Termo de Securitização ("Plano de Distribuição"), conforme o seguinte:

a) Os CRI serão distribuídos aos investidores que possam ser enquadrados nas hipóteses previstas no artigo 12 da Resolução CVM 30 e que, conforme aplicável, atestem por escrito sua condição de Investidor Qualificado mediante termo próprio, de acordo com o Anexo B da Resolução CVM 30. Os CRI de quaisquer das Séries não poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários ao público investidor em geral;

b) Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta de forma a assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; e (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos seus clientes, nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160;

c) O plano de distribuição pública dos CRI seguirá o procedimento descrito na Resolução CVM 160;

d) Após o registro da Oferta perante a CVM o Anúncio de Início, o Prospecto e a Lâmina serão

divulgados em observância ao disposto no artigo 13 da Resolução CVM 160, momento em que a Oferta estará a mercado;

e) Após a divulgação do Anúncio de Início, o Prospecto e a Lâmina, poderão ser realizadas apresentações a potenciais Investidores da Oferta (*roadshow* e/ou *one-on-ones*) sobre os CRI e a Oferta;

f) Os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais investidores eventualmente utilizados no âmbito da Oferta são elaborados em conformidade com o previsto no Prospecto e nos demais Documentos da Operação, observada, ainda, a regulamentação aplicável da CVM, e deverão ser encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização;

g) A divulgação do Anúncio de Início será realizada antes da abertura ou após o encerramento do pregão, por meio da página da rede mundial de computadores: (a) da Securitizadora; (b) da CVM; e (b) da B3;

h) Desde que todas as condições precedentes previstas neste Termo de Securitização tenham sido satisfeitas, a exclusivo critério do Coordenador Líder , ou tenham sido expressamente renunciadas pelo Coordenador Líder, e observados os demais termos e condições deste Termo de Securitização, o período de distribuição somente terá início após, nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160: (i) obtenção do registro da Oferta na CVM; (ii) divulgação do Anúncio de Início da Oferta; e (iii) divulgação do Prospecto;

i) O Anúncio de Início da Oferta e o Prospecto da Oferta serão divulgados em até 2 (dois) dias úteis após o deferimento do registro, aos quais será dada ampla publicidade observado o disposto nos artigos 13 e 59 da Resolução CVM 160;

j) São consideradas como pessoas vinculadas os investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160, do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 25 de maio de 2021 e da Resolução CVM nº 173, de 29 de novembro de 2022 controladores, diretos ou indiretos e/ou administradores dos Cedentes, da Devedora, da Securitizadora e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores do Coordenador Líder e das instituições subcontratadas da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder e das instituições subcontratadas da Oferta ou da Securitizadora diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder e às instituições subcontratadas da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, 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, pelo Coordenador Líder e pelas instituições subcontratadas da Oferta ou da Securitizadora; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Coordenador Líder, às instituições subcontratadas da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (v) acima; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam pessoas vinculadas ("Pessoas Vinculadas");

k) Não será admitida a distribuição parcial dos CRI, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160; e

l) o Coordenador Líder não concederá qualquer tipo de desconto aos investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta, sendo admitido ágio ou deságio na integralização, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI de uma respectiva série em cada Data de Integralização.

3.4.3. Uma vez realizada a Colocação Mínima, ficará ao exclusivo critério do Coordenador Líder, a colocação dos CRI remanescentes ou o encerramento da Oferta, conforme demanda de mercado. Nos termos dos Art. 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial dos CRI será permitida, sendo que a manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização, no mínimo, do Montante Mínimo ("Distribuição Parcial"). Em caso de colocação de montante superior ao Montante Mínimo porém inferior ao Valor da Oferta, o eventual saldo dos CRI não colocado será cancelado pela Emissora, sendo também canceladas pela Devedora as Notas Comerciais correspondentes.

3.5. Anteriormente ao início da Oferta dos CRI da 2ª Série, dos CRI da 3ª Série, dos CRI da 4ª Série e dos CRI da 5ª Série, respectivamente, o Coordenador Líder poderá, considerando as condições de mercado vigentes, propor alterações às condições originais dos CRI da respectiva Série, e, por conseguinte, das séries das Notas Comerciais à eles vinculadas, inclusive em relação à Remuneração, Data de Pagamento ou Vencimento ("Market Flex").

3.5.1. Nessa hipótese, qualquer alteração dependerá de aprovação da Devedora e dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia especial, sendo certo que o Termo de Emissão, o presente Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação, conforme aplicável, deverão ser aditados.

3.5.2. Caso a alteração seja exclusivamente para fins de redução ou aumento (até o limite de 13,50% a.a. (treze inteiros e cinquenta centésimos por cento ao ano) para os juros remuneratórios) da Remuneração, referida alteração não dependerá de aprovação prévia em sede de assembleia especial de titulares de CRI, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, incorporar referidos ajustes nos Documentos da Operação, conforme aplicável, por meio dos competentes e respectivos aditamentos.

3.5.3. Da mesma forma, em caso haja a distribuição parcial dos CRI de qualquer Série (observado o montante mínimo previsto no Termo de Securitização), os CRI da respectiva Série que não forem integralizadas serão canceladas. Neste caso, o presente Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação, poderão ser aditados, sem necessidade de prévia deliberação da assembleia especial de titulares de CRI para cancelamento dos CRI correspondentes.

3.6. Em razão da possibilidade de distribuição parcial de CRI, os Investidores Qualificados poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (i) da totalidade dos CRI objeto da Oferta; ou (ii) de uma quantidade mínima de CRI, equivalente à totalidade dos CRI por ele subscritos nos termos do respectivo Boletim de Subscrição, que não poderá ser inferior à

Colocação Mínima.

CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI

4.1. Subscrição dos CRI: Os CRI serão subscritos por meio da assinatura de Boletim de Subscrição pelo Investidor Qualificados.

4.2. Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição. O Preço de Integralização será o Valor Nominal Unitário dos CRI na primeira Data de Integralização dos CRI, e, após a primeira Data de Integralização dos CRI, o montante correspondente ao Valor Nominal Atualizado dos CRI, acrescido da respectiva Remuneração *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI, ou desde a última Data de Pagamento dos CRI até a data da efetiva integralização. O Preço de Integralização poderá ser acrescido de eventual ágio ou deduzido de deságio, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI em cada Data de Integralização dos CRI. A integralização dos CRI será realizada via B3.

4.3. Titularidade dos CRI: A titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato em nome de cada titular e emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, serão admitidos extratos emitidos pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3 quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

CLÁUSULA QUINTA – CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR E REMUNERAÇÃO DOS CRI

5.1. Forma de Pagamento dos CRI: Ressalvadas as hipóteses de amortização extraordinária parcial e resgate antecipado total dos CRI, o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será pago na forma do **Anexo II** do presente instrumento. Cada CRI fará jus a uma remuneração, que contemplará Atualização Monetária e Remuneração, conforme indicado na Cláusula 3.1, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI, a serem calculados da seguinte forma.

Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, será atualizado monetariamente, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI até a Data de Vencimento, pela variação positiva acumulada do IPCA, aplicada mensalmente em toda data de Atualização, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, automaticamente, conforme fórmula abaixo:

$$\boldsymbol{VNA = VNe\ x\ C}$$

Onde:

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

VNe = Valor Nominal Unitário, na data da primeira integralização, ou saldo do Valor Nominal Unitário após incorporação dos juros, atualização monetária ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator resultante da variação positiva acumulada do IPCA calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, aplicado anualmente (em cada Data de Atualização, conforme definida abaixo), da seguinte forma:

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

Onde:

n = Quantidade de números índices IPCA considerados desde a última Data de Atualização até a data de efetiva atualização monetária;

NIk = Valor do número-índice do IPCA referente ao segundo mês anterior ao mês da Data de Pagamento, divulgado no mês anterior ao mês da Data de Pagamento;

NIk-1 = Valor do número-índice do IPCA referente ao mês imediatamente anterior à NIk;

dup = Número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI ou da última Data de Pagamento, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "dup" um número inteiro;

dut = Número de Dias Úteis entre a última Data de Pagamento, inclusive, e a próxima Data de Pagamento, exclusive, sendo "dut" um número inteiro. Na primeira Data de Pagamento após a 1ª (primeira) integralização, "dut" será igual a 22 (vinte e dois).

A aplicação do IPCA observará o disposto abaixo:

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

(ii) *Considera-se como "Data de Atualização" todo dia 15 (quinze) de cada mês, e caso a referida data não seja Dia útil, o primeiro Dia Útil subsequente;*

(iii) *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;*

(iv) *Caso na Data de Pagamento o índice do IPCA ainda não tenha sido publicado ou não esteja disponível por algum motivo, deverá ser utilizada a última variação mensal calculada;*

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

(vi) *Na falta de um novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao IPCA, nos termos acima previstos, a Securitizadora deverá em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento da inexistência de um novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao IPCA, convocar Assembleia Especial de Investidores (para uma ou mais séries), do novo parâmetro para cálculo da Atualização Monetária. Tal assembleia deverá ser realizada dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da publicação do edital de convocação ou, caso não se verifique quórum para realização da Assembleia Especial de Investidores em primeira convocação, no prazo de 8 (oito) dias contados da nova publicação do edital de convocação;*

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

(viii) *Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de cálculo da Atualização Monetária ou caso a Assembleia Especial de Investidores não seja realizada no prazo indicado no Termo de Securitização, a Devedora deverá realizar a liquidação antecipada dos CRI, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data: **(a)** de encerramento da respectiva Assembleia Especial de Investidores ou em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo em referida assembleia; ou **(b)** em que tal assembleia deveria ter ocorrido; e*

(ix) *Caso o IPCA ou seu substituto venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Investidores, a referida assembleia não será mais realizada, e o IPCA, a partir da sua validade, voltará a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária, permanecendo o último IPCA conhecido anteriormente a ser utilizada até data da divulgação da referida IPCA.*

Remuneração: A Remuneração dos CRI será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$\boldsymbol{J = VNA\ x\ (Fator\ de\ Juros - 1)}$$

Onde:

J = Valor unitário dos juros acumulados na data do cálculo. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNA = Conforme acima definido;

Fator de Juros = Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme abaixo:

$$\boldsymbol{Fator\ de\ Juros} = \left(\frac{\boldsymbol{i}}{\boldsymbol{100}} + \boldsymbol{1}\right)^{\frac{\boldsymbol{dup}}{\boldsymbol{252}}}$$

Onde:

i = 9,0000 ao ano;
dup = Conforme acima definido.

Amortização Programada. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do resgate antecipado, ou ainda da amortização extraordinária, nos termos deste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado, ou seu saldo, conforme o caso, será amortizado nas Datas de Pagamento dos CRI, conforme descrito no **Anexo II** deste Termo de Securitização e calculado conforme a fórmula abaixo:

$$AMi = VNA \times TAi$$

Onde:

AMi = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNA = Conforme acima definido;

*TAi = Taxa de Amortização i-ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o **Anexo II** deste Termo de Securitização.*

5.2. Prorrogação de Prazo: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

5.3. Datas de Pagamento: As datas de pagamento de Remuneração e da amortização dos CRI encontram-se descritas no **Anexo II** deste Termo de Securitização.

5.4. Intervalo entre o Recebimento e o Pagamento: Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de pelo menos 1 (um) Dia Útil entre o recebimento dos recursos necessários para realizar os pagamentos referentes aos CRI, advindos dos Créditos Imobiliários e a realização pela Emissora dos pagamentos referentes aos CRI, com exceção da Data de Vencimento dos CRI que não poderá ser prorrogada.

CLÁUSULA SEXTA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA COMPULSÓRIA OU FACULTATIVA, RESGATE TOTAL ANTECIPADO E DESTINAÇÃO DE RECURSOS

6.1. Antecipação dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais e representados pela CCI (independentemente da série e sempre em igual proporção), poderão ser antecipados por qualquer motivo previsto no Instrumento de Emissão. Nestes casos, a Emissora utilizará os recursos decorrentes desses eventos para a amortização extraordinária parcial e proporcional, mas limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Atualizado dos CRI, na próxima Data de Pagamento, ou, conforme o caso, caso haja o vencimento antecipado das Notas Comerciais ou a antecipação total dos Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais, para o resgate antecipado total dos CRI, em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de recebimento dos referidos recursos na Conta do Patrimônio Separado.

6.2. Valor do Saldo Devedor em Decorrência da Antecipação dos Créditos Imobiliários: A amortização extraordinária parcial e/ou o resgate antecipado total dos CRI, conforme previsto na Cláusula 6.1 deste Termo de Securitização, serão realizados pelo percentual do Valor Nominal Atualizado dos CRI, limitado a 98% (noventa e oito por cento), no caso de amortização extraordinária parcial, e pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, no caso de resgate antecipado total, acrescidos de Remuneração, na data do evento, de forma *pro rata die*, conforme disposto na Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização. Adicionalmente, os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude de um Evento de Vencimento Antecipado, do cumprimento das obrigações pecuniárias previstas no Instrumento de Emissão, ou da amortização extraordinária das Notas Comerciais, deverão ser creditados na Conta do Patrimônio Separado e aplicados única e exclusivamente ao pagamento dos CRI.

6.2.1. O pagamento da amortização extraordinária ou do resgate antecipado total deverá ser realizado na data indicada na comunicação da amortização extraordinária ou do resgate antecipado, que deverá ser informada à B3, e ao Agente Fiduciário com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis e será feito observados os procedimentos da B3, para os CRI custodiados eletronicamente na B3.

6.3. Amortização Extraordinária Compulsória: As Notas Comerciais, e respectivamente os CRI, serão amortizadas de forma extraordinária e compulsória, a qualquer momento a partir da primeira Data de Integralização, nas hipóteses previstas na Ordem de Prioridade de Pagamentos e de acordo com o disposto nesta Cláusula 6.3 e seguintes ("Amortização Extraordinária Compulsória").

6.3.1. Considerando que as Notas Comerciais não serão custodiadas eletronicamente junto à B3, o pagamento de Amortização Extraordinária Compulsória de Notas Comerciais deverá ser feito diretamente na Conta do Patrimônio Separado.

6.3.2. Os recursos recebidos como produto de Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais devem ser utilizados pela Securitizadora para promover a amortização extraordinária dos CRI, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

6.3.3. Em qualquer hipótese, a amortização deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário.

6.3.4. Sem prejuízo do acima disposto, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos, os recursos retidos no Fundo de Amortização serão utilizados pela Securitizadora para a Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais após a conclusão das obras do Empreendimento.

6.4. Amortização Extraordinária Facultativa e Resgate Antecipado Facultativo: As Notas Comerciais, e consequentemente os CRI, poderão ser amortizadas extraordinariamente ou resgatadas antecipadamente pela Devedora, exclusivamente após a conclusão das obras do Empreendimento, conforme atestado pelo Relatório de Medição, de acordo com o disposto nesta Cláusula 6.4 e seguintes.

6.4.1. As Notas Comerciais resgatadas antecipadamente serão obrigatoriamente canceladas pela Devedora.

6.4.2. Considerando que as Notas Comerciais não serão custodiadas eletronicamente junto à B3, o pagamento do resgate de Notas Comerciais deverá ser feito diretamente na Conta do Patrimônio Separado.

6.4.3. Os recursos recebidos como produto de amortização ou resgate das Notas Comerciais devem ser utilizados pela Securitizadora para promover a amortização ou resgate dos CRI, conforme aplicável, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

6.4.4. A Devedora terá a opção de realizar a Amortização Extraordinária Facultativa ou o Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais a qualquer tempo, a partir da primeira Data de Integralização, sendo certo que o(a) referido(a) Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo será realizado(a) de acordo com as condições abaixo estabelecidas:

(i) A Devedora solicitará a Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo por meio de notificação à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias em relação à data do(a) efetivo(a) Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo;

(ii) A data de Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo deverá, obrigatoriamente, ser uma Data de Pagamento;

(iii) Será devido o Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa ou Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo (conforme definidos abaixo);

(iv) A comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo deverá informar:

(a) A Data de Pagamento pretendida para a Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo;

(b) O valor da Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo, com a aplicação do Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa ou Prêmio de Pagamento Antecipado; e

(c) Quaisquer outras informações necessárias, a critério da Devedora, à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo.

6.4.5. Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo, o valor devido pela Devedora será acrescido de um prêmio equivalente a **4,00%** (quatro por cento) sobre o saldo devedor atualizado das Notas Comerciais ("Amortização Extraordinária Facultativa" e "Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo", respectivamente).

6.4.6. O valor da Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo e todos os pagamentos relacionados às Notas Comerciais com vencimento em data anterior à data da Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo serão devidos e

deverão ser realizados pontualmente pela Devedora na forma prevista no Instrumento de Emissão.

6.5. Destinação dos Recursos dos Créditos Imobiliários: Os recursos líquidos obtidos por meio da emissão das Notas Comerciais, excluídos aqueles referentes às Despesas Flat, serão integralmente destinados, por ela ou por suas controladas, devendo a Devedora transferir os recursos obtidos por meio da presente emissão para as sociedades investidas e tomar todas as providências para que elas os utilizem no Imóvel / Empreendimento, especificados no **Anexo VII** ao presente instrumento, para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas para construção do Empreendimento no Imóvel ("Destinação Futura" ou "Destinação de Recursos"), conforme descritos na **Tabela 1** do **Anexo VII** do presente instrumento.

6.5.1. O **Anexo VII** do presente instrumento descreve a destinação futura dos referidos recursos, ou seja, despesas a incorrer, incluindo o cronograma de sua aplicação nas obras do Imóvel.

6.5.2. A Devedora se compromete, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio do presente Termo de Emissão, exclusivamente conforme Cláusula Segunda do Termo de Emissão.

6.5.3. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os titulares dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida na Cláusula Segunda do Termo de Emissão, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos titulares dos CRI, da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, conforme verificado por decisão judicial nesse sentido.

6.6. Cronograma. Os recursos captados por meio das Notas Comerciais deverão ser total e exclusivamente destinados ao Empreendimento até a Data de Vencimento dos CRI ou até a comprovação integral da Destinação de Recursos, o que ocorrer primeiro, conforme o cronograma indicativo de alocação de recursos previsto na **Tabela 2** do **Anexo VII**, e observado o disposto abaixo.

6.6.1. O cronograma indicativo é meramente tentativo e indicativo, sendo que, caso necessário, a Emissora poderá destinar os recursos provenientes do Termo de Emissão em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação da Emissora de realizar a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo **(i)** não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco será necessário aditar o Termo de Emissão ou quaisquer outros Documentos da Operação, e **(ii)** não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado e tampouco exigirá o aditamento do referido cronograma, desde que a Devedora comprove a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI. 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.

6.6.2. Sendo verificado eventual resgate ou vencimento antecipado, nos termos dos Documentos da Operação, as obrigações da Devedora com relação à Destinação de Recursos, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário dos CRI e as obrigações do Agente Fiduciário dos CRI com relação a verificação da destinação de recursos, perdurarão até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada.

6.7. Procedimento de Verificação. A Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI para fins de comprovação do atendimento à Cláusula 6.6, a cada 6 (seis) meses, no dia 30 dos meses de janeiro e julho, tendo como base os meses de junho e dezembro, sendo o primeiro envio devido em 30 de julho de 2024, por meio do relatório com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos, descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento no respectivo período, nos moldes do **Anexo IV** abaixo, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento dos CRI, juntamente acompanhado dos relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelo Empreendimento e do cronograma físico financeiro de avanço de obras do Empreendimento do respectivo semestre ("Relatório Semestral").

6.7.1. Adicionalmente ao disposto acima, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação a Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá entregar à Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação – ou em prazo menor, conforme comprovadamente exigido pelos referidos órgãos – cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da Destinação de Recursos.

6.7.2. O Agente Fiduciário dos CRI verificará semestralmente a destinação de recursos nos termos previstos nesta Cláusula. O Agente Fiduciário dos CRI compromete-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens na forma do inciso II do artigo 11 da Resolução CVM 17, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos mencionada na Cláusula 6.5 acima e na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

6.7.3. A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão, diretamente ou por meio de consultores contratados para este fim, o acompanhamento físico de quaisquer obras, estando tal verificação, quando aplicável, restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário dos CRI dos relatórios e documentos acima previstos. Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI considerará como corretas e verídicas as informações eventualmente fornecidas pela Devedora a respeito de qualquer acompanhamento físico da Destinação de Recursos informada no Relatório Semestral.

6.7.4. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Emissora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.

6.7.5. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados da Destinação de Recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento do Preço de Integralização, nos termos do Termo de Emissão.

6.7.6. Uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos das Notas Comerciais em observância à Destinação de Recursos, a Devedora ficará desobrigada com relação ao envio dos relatórios e Documentos de Destinação referidos nesta Cláusula Segunda (exceto se em razão de determinação de autoridade ou órgão fiscalizador), assim como o Agente Fiduciário dos CRI ficará desobrigado da responsabilidade de verificação da Destinação de Recursos.

6.7.7. A Devedora se compromete a disponibilizar ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora, até a Data de Vencimento dos CRI, os Documentos de Destinação que atestem a aplicação integral dos recursos oriundos do Termo de Emissão em observância à Destinação de Recursos.

6.7.8. A Devedora declara que é acionista ou sócio controlador, direta ou indiretamente, ou é sociedade controlada pelos sócios cuja destinação será realizada com os recursos deste instrumento, conforme definição constante do artigo 116 das Sociedades por Ações, e assume a obrigação de manter o controle acima até que comprovada, pelo Devedora, a integral utilização da parcela dos recursos destinados à respectiva sociedade no respectivo Empreendimento Imobiliário.

6.8. Descumprimento. O descumprimento das obrigações dispostas nesta Cláusula 6.7 deverá ser informado pelo Agente Fiduciário dos CRI à Securitizadora, e poderá resultar no vencimento antecipado das Notas Comerciais, na forma prevista na Cláusula Sétima abaixo.

CLÁUSULA SÉTIMA – OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

7.1. Fatos Relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora mediante publicação nos meios eletrônicos em que a Emissora publica seus atos societários, assim como imediatamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário dos CRI por meio de comunicação por escrito.

7.2. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, a partir do mês subsequente à integralização dos CRI, bem como a colocá-lo à disposição dos Investidores e Agente Fiduciário (disponibilizado no site da True - truesecuritizadora.com.br) dos CRI em até 30 (trinta) dias,

contados do encerramento do mês a que se referirem, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI, sem prejuízo das obrigações da Emissora perante a CVM.

7.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir, no mínimo as informações elencadas no Suplemento E da Resolução CVM nº 60, devendo o mesmo ser disponibilizado pela Emissora à CVM por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, conforme Artigo 47 da referida resolução.

7.3. Responsável pela Elaboração dos Relatórios Mensais: Tais relatórios de gestão serão preparados e fornecidos aos Investidores e ao Agente Fiduciário dos CRI pela Emissora (disponibilizados no site da True - truesecuritizadora.com.br).

7.3.1. A Emissora declara que verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no presente Termo de Securitização.

7.4. Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários: A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Emissora por parte da Devedora.

7.4.1. 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 fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; **(ii)** encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI, 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 qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto neste Termo de Securitização, imediatamente após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora.

7.5. Relatório Anual: Em até 30 (trinta) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização do relatório anual do Agente Fiduciário dos CRI à CVM, a Emissora obriga-se, desde já a: **(i)** informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM nº 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário dos CRI. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social; e **(ii)** enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando **(ii.a)** que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e **(ii.b)** a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores, nos termos do *Código ANBIMA para Ofertas Públicas*, em vigor desde 02 de janeiro de 2023.

7.6. Demonstrações Financeiras da Emissora: A Emissora disponibilizará ao Agente Fiduciário dos CRI em até 90 (noventa) dias a contar da data de encerramento do exercício social ou dentro de 5 (cinco)

Dias Úteis a contar da respectiva data de publicação, o que ocorrer primeiro, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis, auditados, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia.

7.7. 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.

7.8. A Emissora neste ato declara que:

(a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia securitizadora e emissor atualizado perante a CVM;

(b) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para tanto;

(c) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(d) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela CCI;

(e) foram contratados escritórios especializados para avaliar os Créditos Imobiliários representados pela CCI, e, em conformidade com a opinião legal da operação, 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 e os demais Documentos da Operação de que seja parte;

(f) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições descritas no Instrumento de Emissão;

(g) observado o disposto no item "(e)" acima e nas condições enunciadas nos demais Documentos da Operação, 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 representados pela CCI e/ou as Garantias, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;

(h) conforme declarado pela Devedora, não tem conhecimento, até a presente data, da existência

de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente ao Imóvel / Empreendimento;

(i) 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;

(j) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

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

(l) assegurará a existência e a validade as garantias vinculadas à Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;

(m) assegurou a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a Oferta;

(n) analisou e divulgou, na forma do **Anexo V**, eventuais conflitos de interesse aos investidores para tomada de decisão de investimento;

(o) assegurará que os ativos financeiros vinculados à operação estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradora de créditos autorizada pelo Banco Central do Brasil, em conformidade às normas aplicáveis a cada ativo e às informações previstas neste Termo de Securitização;

(p) assegurará a existência e a integridade dos créditos imobiliários representados pela CCI que lastreiem a emissão, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;

(q) assegurará que os créditos imobiliários representados pela CCI sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à Operação; e

(r) assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI que lastreiem a emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3.

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

CLÁUSULA OITAVA – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS

8.1. Regime Fiduciário: Na forma do Artigo 25 e seguintes da Lei nº 14.430, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela

CCI, a Conta do Patrimônio Separado e as Garantias, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI. O Regime Fiduciário, mediante entrega deste Termo de Securitização na Instituição Custodiante, será registrado na B3 pela Emissora, conforme previsto no Artigo 26, § 1º da Lei nº 14.430.

8.2. Conta do Patrimônio Separado: A arrecadação dos Créditos Imobiliários ocorrerá diretamente na Conta do Patrimônio Separado para fins de pagamento dos CRI e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

8.3. Isenção de Ação ou Execução: Na forma do Artigo 27 da Lei nº 14.430, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias e os recursos porventura mantidos na Conta 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.

8.4. Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias, os Investimentos Permitidos e os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI, nos termos da Lei nº 14.430.

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

8.4.2. O presente Termo de Securitização, seus respectivos anexos e eventuais aditamentos serão registrados em entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários na forma do Artigo 26, § 1º da Lei nº 14.430, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua celebração, devendo a Emissora, portanto, entregar à B3 1 (uma) via original ou eletrônica do Termo de Securitização.

8.5. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará o Patrimônio Separado promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da Amortização do principal, Remuneração e eventuais Encargos Moratórios (se aplicável) dos CRI aos Titulares de CRI, observado que, eventuais resultados, financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários, não é parte do Patrimônio Separado, sendo-lhe facultado realizar aplicações financeiras a qualquer tempo, observado que eventuais resultados financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários não integrarão o Patrimônio Separado.

8.6. A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como disponibilizará (disponibilizado no site da True - truesecuritizadora.com.br) e enviará ao Agente Fiduciário dos CRI em até 3 (três) meses após o término do exercício social, qual seja o dia 30 de junho de cada ano.

8.7. Declarações da Emissora: Sem prejuízo das demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, para fins do disposto nos termos da Resolução CVM nº 60, a Emissora declara que:

(a) com relação à CCI, a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante;

(b) 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;

(c) adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente instrumento, a Emissora obriga-se a disponibilizar (disponibilizado no site da True - truesecuritizadora.com.br) à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia; e

(d) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Emissora, da seguinte forma: à Emissora caberá: **(i)** o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; **(ii)** o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta do Patrimônio Separado; e **(iii)** a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação de garantias.

8.8. Tributos: Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora descrita neste Termo de Securitização serão suportados pela Devedora, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pela Devedora sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre de quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).

8.8.1. A Taxa de Administração, conforme definida na Cláusula 12.1 deste Termo de Securitização, será devida pela Devedora, com recursos do Patrimônio Separado, e paga a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à primeira Data de Integralização e, a partir de então, mensalmente, até o resgate total dos CRI.

8.8.2. Sobre os valores em atraso devidos pela Devedora à Emissora, incidirão multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis,* se necessário.

8.9. Guarda de Documentos: A Securitizadora será responsável pela guarda de uma via eletrônica do Instrumento de Emissão, recebendo a Instituição Custodiante outra via eletrônica. A Securitizadora também será responsável pela guarda de uma via eletrônica de todos os Documentos da Operação devidamente registrados nos competentes Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registros de Títulos e Documentos e Juntas Comerciais, conforme aplicável.

8.10. Ordem de Prioridade de Pagamentos: Deverão ser respeitadas as Ordens de Prioridade de Pagamentos da Cessão Fiduciária e, uma vez cumprida esta, se necessário, será observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos da Nota Comercial (em conjunto ou indistintamente, "Ordem de Prioridade de

Pagamentos").

8.11. Ordem de Prioridade de Pagamentos da Cessão Fiduciária: A ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, na qual os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado como consequência do pagamento dos Recebíveis devem ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior ("Ordem de Prioridade de Pagamentos da Cessão Fiduciária"):

(i) Liberação para a Conta de Livre Movimentação dos seguintes montantes relativos exclusivamente aos Recebíveis recebidos no período: *(a)* 4% (quatro por cento) relativos aos tributos devidos pela Emitente dentro do Regime Especial de Tributação – RET, nos termos da Lei nº 10.931/04; e *(b)* Até 6% (seis por cento), relativos à comissão de intermediação devida pela Emitente à terceiros em razão da comercialização das Unidades do Empreendimento.

(ii) pagamento das Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento;

(iii) pagamento de quaisquer Despesas da Operação em aberto;

(iv) recomposição do Fundo de Despesas caso este seja inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, caso necessário;

(v) Liberação para a Conta de Livre Movimentação dos montantes devidos pela Emitente aos terceiros adquirentes de Unidade Autônoma do Empreendimento em razão de distratos formalizados de Contrato(s) de Compra e Venda e restituição da(s) Unidade(s), conforme apurado em Relatório do Servicer;

(vi) recomposição do Fundo de Reserva, caso necessário;

(vii) pagamento de parcela(s) de Juros Remuneratórios vencidas e não pagas, se aplicável;

(viii) pagamento da parcela mensal de Juros Remuneratórios imediatamente vincenda;

(ix) Complementação do Fundo de Obras com os valores equivalentes a 5% (cinco por cento) do custo de obra incorrido no último mês, conforme indicado no último Relatório de Medição elaborado pelo Medidor;

(x) utilização de eventuais valores excedentes para amortização extraordinária compulsória das Notas Comerciais e, por conseguinte, dos CRI (sempre de forma proporcional para todas as Séries, sem qualquer distinção ou preferência).

8.11.1. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos relativos aos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado e utilizados para pagamento das Notas Comerciais, permanecendo segregados de outros recursos.

8.12. Ordem de Prioridade de Pagamentos da Nota Comercial: A ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, a ser cumprida após a Ordem de Prioridade de Pagamentos da Cessão Fiduciária, se

necessário (ou seja, se houverem Obrigações Garantidas em aberto na Data de Apuração), na qual os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários e de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias devem ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior ("Ordem de Prioridade de Pagamentos da Nota Comercial"):

(i) pagamento das Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento;

(ii) pagamento de quaisquer Despesas da Operação em aberto;

(iii) recomposição do Fundo de Despesas, caso necessário;

(iv) recomposição do Fundo de Reserva, caso necessário;

(v) pagamento de parcela(s) de Juros Remuneratórios vencidas e não pagas, se aplicável; e

(vi) pagamento da parcela mensal de Juros Remuneratórios imediatamente vincenda.

8.13. Insuficiência do Patrimônio Separado: A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à companhia Securitizadora, ou ao Agente Fiduciário dos CRI, caso a Securitizadora não o faça, convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado. A Assembleia Especial de Investidores deverá ser convocada na forma da Cláusula Quatorze do Termo de Securitização, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para primeira convocação e 8 (oito) dias de antecedência para segunda convocação e será instalada **(i)** em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou **(ii)** em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários. Na Assembleia Especial de Investidores, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário dos CRI, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: I – caso a Assembleia Especial de Investidores não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou II – caso a Assembleia Especial de Investidores seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

8.14. Aplicação de Recursos da Conta do Patrimônio Separado: Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão aplicados nos termos previstos pela Cláusula 8.10 deste Termo de Securitização. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os Titulares de CRI serão efetuados pela Emissora na medida em que existam recursos no Patrimônio Separado, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

8.14.1. Investimentos Permitidos: Os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado serão aplicados em Investimentos Permitidos. Todos os Investimentos Permitidos realizados nos termos desta Cláusula deverão ser resgatados de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta do Patrimônio Separado para a realização de qualquer pagamento devido. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos Investimentos Permitidos pertencerão

com exclusividade à Securitizadora. Sendo esses rendimentos, líquidos de impostos e quaisquer outros encargos que forem deduzidos, acrescidos aos valores devidos à Devedora. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má fé da Securitizadora no ato do investimento em título sem liquidez diária.

CLÁUSULA NONA – AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI

9.1. Agente Fiduciário dos CRI: 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.

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

(a) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;

(b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no Artigo 5º da Resolução CVM nº 17;

(c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do Artigo 66 da Lei 6.404 e Seção III do Capítulo II da Resolução CVM nº 17;

(d) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(e) assegura e assegurará, nos termos do § 1º do Artigo 6º da Resolução CVM nº 17, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, conforme consta no **Anexo VI**, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;

(f) não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e

(g) verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade relativa as Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, uma vez que recebeu cópia eletrônica do Instrumento de Emissão assinada pelos Avalistas, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade das Garantias, na medida em que forem registradas junto aos Cartórios de Registro de Imóveis e Cartórios de Títulos e Documentos competentes, nos prazos previstos nos Documentos da Operação. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto das Garantias na data de assinatura do presente Termo de Securitização, cujos contratos das Garantias deverão ser registradas nos termos acima descritos, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias ou, ainda, de impossibilidade na completa constituição da referida garantia, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão da garantia caso as condições acima não sejam implementadas. Adicionalmente, **(i)** com base no valor convencionado pelas partes do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, o Imóvel é insuficiente em relação ao saldo devedor da Oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização; (ii) com base no valor patrimonial das quotas alienadas fiduciariamente, com data base da presente data, as Quotas são insuficientes em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização; e **(iii)** desde que observadas as

Razões de Garantias, a Cessão Fiduciária de Recebíveis poderá ser suficiente caso os dispositivos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis sejam respeitados, entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das Garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros.

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

(a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;

(b) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;

(c) verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;

(d) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;

(e) intimar, conforme o caso, a Emissora, a Devedora, os Avalistas e/ou as Garantidoras a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

(f) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, ao Escriturador, à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, a B3 a atender quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário dos CRI, inclusive referente à obtenção, a qualquer momento, da posição de Investidores;

(g) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração do Patrimônio Separado;

(h) promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na Cláusula 10.1 deste Termo de Securitização;

(i) renunciar à função de Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial de Investidores que deliberará sobre sua substituição;

(j) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;

(k) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(l) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não

o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;

(m) comunicar os Titulares de CRI, no prazo máximo 7 (sete) Dias Úteis, contado a partir da ciência de eventual inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto;

(n) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, mediante recebimento dos documentos emitidos e encaminhados pela Emissora, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado;

(o) disponibilizar aos Titulares de CRI e aos participantes do mercado, o Valor Nominal Unitário dos CRI, realizado em conjunto com a Emissora, através de seu *website*;

(p) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

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

(r) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Investidores (para uma ou mais Séries), conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei nº 6.404;

(s) comparecer à Assembleia Especial de Investidores a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;

(t) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(u) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme Artigo 15 da Resolução CVM nº 17;

(v) em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE nº 01/21, o Agente Fiduciário dos CRI poderá, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, o valor das Garantias prestadas (presentes e futuras) no âmbito da operação de securitização dos CRI em que estejam vinculadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido ofício.

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

9.4. Remuneração do Agente Fiduciário dos CRI: Serão devidos ao Agente Fiduciário dos CRI, às custas do Patrimônio Separado, honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes (i) à título de implementação, será devida parcela única de R$ 3.000,00 (três mil reais) devida em até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da Primeira Data de Integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, e (ii) parcela anual corresponde a R$ 14.500,00 (quatorze mil e quinhentos reais) cada, sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da Primeira Data de Integralização dos CRA e as demais nos anos subsequentes ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, até o resgate total dos CRI, (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 julho de 2024, e as demais verificações devidas a cada semestre subsequente até a utilização total dos recursos da Emissão.

9.4.1. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela "(ii)" será devido pela Securitizadora (com recursos do Patrimônio Separado) e/ou Devedora a título de "abort fee" até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da Operação.

9.4.2. As parcelas acima serão reajustadas anualmente pela variação positiva 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 até as datas de pagamento seguintes.

9.5. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação dada aos recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário dos CRI com relação à comprovação e verificação da destinação dos recursos 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.

9.6. A remuneração recorrente do Agente Fiduciário dos CRI será devida até a liquidação integral dos CRI ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário dos CRI no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário dos CRI.

9.7. As parcelas citadas na Cláusula 9.4 acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

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

9.9. Adicionalmente, a Devedora e/ou a Emissora (com recursos do Patrimônio Separado) antecipará ao Agente Fiduciário dos CRI todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Devedora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário dos CRI, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora (com recursos do Patrimônio Separado) e/ou pela Devedora. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Devedora. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário dos CRI: **(i)** publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; **(ii)** despesas com conferências e contatos telefônicos; **(iii)** obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; **(iv)** locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; **(v)** se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização; **(vi)** conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; **(vii)** revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; **(viii)** gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora e/ou Devedora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; **(ix)** as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; **(x)** custos e despesas relacionadas à B3/CETIP.

9.10. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário dos CRI este deverá ser efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e/ou à Devedora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

9.11. O crédito do Agente Fiduciário dos CRI por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário dos CRI poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

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

9.13. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições da oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias Especiais de Investidores presenciais ou virtuais, que implique à título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos documentos da operação e

implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, serão devidas ao Agente Fiduciário dos CRI, adicionalmente, a remuneração indicada no **Anexo IV**. Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

9.14. Substituição do Agente Fiduciário dos CRI: O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, para que seja deliberado pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial de Investidores pela permanência ou efetiva substituição do Agente Fiduciário dos CRI, elegendo, caso seja aprovada a segunda hipótese, novo agente fiduciário. A substituição do Agente Fiduciário dos CRI deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

9.15. Destituição do Agente Fiduciário dos CRI: O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser destituído:

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

(b) por deliberação em Assembleia Especial de Investidores, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares de CRI; ou

(c) por deliberação em Assembleia Especial de Investidores, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no Artigo 29 da Lei nº 14.430 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 9.3 deste Termo de Securitização.

9.16. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário dos CRI Eleito em Substituição: O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário dos CRI, nos termos das Cláusulas 9.14 e 9.15 acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

9.17. Substituição Permanente: A substituição do Agente Fiduciário dos CRI deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

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

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

9.20. Atuação Vinculada: O Agente Fiduciário dos CRI não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário dos CRI não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário dos CRI limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

9.21. Presunção de Veracidade: Caberá a Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração. O Agente Fiduciário dos CRI, não será, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

9.22. Renúncia: O Agente Fiduciário dos CRI deverá permanecer no exercício de suas funções até a escolha e aprovação do novo agente fiduciário, em caso de renúncia, situação em que se compromete a realizar a devolução de quaisquer valores recebidos referentes ao período após a sua renúncia.

CLÁUSULA DEZ – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Liquidação do Patrimônio Separado: Caso seja verificada: **(i)** a insolvência da Emissora, com relação às obrigações pecuniárias assumidas nesta Emissão; ou, ainda **(ii)** qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 10.4 abaixo, o Agente Fiduciário dos CRI, conforme disposto nos itens acima, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado.

10.2. Convocação da Assembleia Especial de Investidores: Em até 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos acima na forma do §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, deverá ser convocada uma Assembleia Especial de Investidores, com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua realização para primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação, e instalar-se-á, em primeira convocação e segunda convocação, com a presença de qualquer quantidade de beneficiários, nos termos do Artigo 28 da Resolução nº CVM 60. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado será válida por maioria simples dos CRI, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado não poderá ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado.

10.3. Deliberação Pela Liquidação do Patrimônio Separado: A Assembleia Especial de Investidores deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, 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.

10.4. Eventos que Ensejam a Assunção da Administração do Patrimônio Separado pelo Agente

Fiduciário dos CRI: Além da hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a critério da Assembleia Especial de Investidores, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário dos CRI, para liquidá-lo:

(a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora; e

(b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, por dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias junto aos investidores previstas neste Termo de Securitização, que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado.

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

10.4.2. A instituição liquidante instituída 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 Especial de Investidores não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia Especial de Investidores seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

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

10.4.4. 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: **(a)** caso a Assembleia de que trata a Cláusula 10.2 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou **(b)** caso a Assembleia de que trata a Cláusula 10.2 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

CLÁUSULA ONZE – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES

11.1 Assembleia Especial de Investidores: Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Investidores, que poderá ser individualizada por série dos CRI ou conjunta, conforme previsto no presente Termo, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI das respectivas séries, conforme o caso, aplicar-se-á à Assembleia Especial de Investidores, o disposto na Lei nº 14.430 e na Resolução CVM nº 60, e no que couber, o disposto na Lei nº 6.404 e na Resolução CVM nº 81, a respeito das assembleias gerais de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares de CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares de CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

11.2. Convocação: A Assembleia Especial de Investidores poderá ser convocada pelo **(i)** pela Emissora, **(ii)** pelo Agente Fiduciário dos CRI, **(iii)** por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, ou **(iv)** pela Devedora.

11.3. Forma de Convocação: Observado o disposto na Cláusula 11.2 deste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Especial de Investidores mediante edital publicado na forma da Cláusula 11.3.3 e Cláusula Quatorze, toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos na CCI ou em quaisquer outros Documentos da Operação, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente à Devedora.

11.3.1. Para os casos em que a Assembleia Especial de Investidores for realizada de modo exclusivamente ou parcialmente digital, o edital de convocação previsto na Cláusula 11.4. acima poderá ser publicado de forma resumida, com a indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa estará disponível a todos os Titulares de CRI.

11.3.2. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 11.3.1 acima, a Emissora deverá disponibilizar todas as informações relativas à convocação da Assembleia, a ser realizada de modo exclusivamente ou parcialmente digital, por meio de sistema eletrônico na página da CVM na rede mundial de computadores.

11.3.3. Nos termos da Resolução CVM nº 60, os editais de convocação de Assembleia Especial de Investidores, deverão ser serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (https://truesecuritizadora.com.br/), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do Artigo 26, § 5º do Artigo 44, Artigo 45, do inciso IV, "b" do Artigo 46 e do inciso I do Artigo 52 da Resolução CVM nº 60 e conforme Lei nº 14.430.

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

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

11.4. Prazo para Realização: A Assembleia Especial de Investidores mencionada na Cláusula 11.3 deverá ser realizada com no mínimo 20 (vinte) dias a contar da data da primeira publicação do edital relativo à primeira convocação, e 8 (oito) dias para segunda convocação, não sendo admitido que a segunda convocação da Assembleia Especial de Investidores seja publicada conjuntamente com a primeira convocação, com base no Ofício-Circular CVM/SEP 02/2012, e respeitada a legislação vigente à época.

11.5. Validade: As deliberações tomadas em Assembleias Especiais de Investidores, observados o respectivo *quórum* de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão

consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares de CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Especial de Investidores, ou que tenham se abstido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos Titulares de CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo máximo de 7 (sete) Dias Úteis contados da realização da Assembleia Especial de Investidores, por meio da disponibilização da ata da referida assembleia no site.

11.6. Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário dos CRI: Somente após definição da orientação pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial de Investidores, a Emissora e/ou Agente Fiduciário dos CRI deverão exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Especial de Investidores, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário dos CRI poderão permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou Agente Fiduciário dos CRI qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

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

> **11.7.1.** A Emissora será responsável, no limite do Patrimônio Separado, perante os Titulares de CRI, pelo ressarcimento do valor do respectivo Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da Emissora, no caso de aplicação do Artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35.

11.8. Legislação Aplicável: Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Investidores, no que couber, o disposto na Lei nº 14.430, a Resolução CVM nº 60, a Resolução CVM nº 81, bem como o disposto na Lei nº 6.404, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

11.9. Quórum de Instalação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, a Assembleia Especial de Investidores instalar-se-á, em primeira convocação e segunda convocação, com qualquer quantidade de beneficiários, nos termos do artigo 28 da Resolução CVM nº 60.

11.10. Votos: Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Especiais de Investidores, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não.

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

11.12. Caso os Titulares de CRI possam participar da Assembleia Especial de Investidores à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deverá conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares de CRI podem participar e votar à distância na Assembleia

Especial de Investidores, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a Assembleia Especial de Investidores será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

11.13. No caso de utilização de meio eletrônico para realização da Assembleia Especial de Investidores, 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 de CRI.

11.14. Quóruns: Os quóruns de deliberação das Assembleias Especiais de Investidores deverão levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação presentes.

11.15. Presença da Emissora: Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Especiais de Investidores.

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

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

11.18. Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação.

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

11.20. Dispensa: Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pela Emissora e pelo Agente Fiduciário dos CRI. Não obstante, após a emissão dos CRI, este instrumento e/ou os demais Documentos da Operação somente poderão ser alterados mediante anuência dos Titulares de CRI em circulação, observados os quóruns estabelecidos no Termo de Securitização, não sendo, entretanto, necessária a anuência dos Titulares de CRI em circulação sempre que tal alteração, conforme Resolução CVM nº 60: I – decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; II – decorrer da substituição de direitos creditórios pela Securitizadora; III – for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da emissora ou dos prestadores de serviços; IV – envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos no instrumento de

emissão; e V – decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos títulos de securitização emitidos. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos Titulares de CRI pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário dos CRI, através dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contado da data em que tiverem sido implementadas, na forma do § 4º do Artigo 25 da Resolução CVM nº 60.

11.21. Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias Especiais de Investidores serão encaminhadas somente à CVM, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, exceto se a Assembleia Especial de Investidores deliberar em sentido diverso.

CLÁUSULA DOZE – DESPESAS DA EMISSÃO

12.1. Em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como diante do disposto na Lei nº 14.430, e nos atos e instruções emanados pela CVM, que estabelecem as obrigações da Emissora, será devido à Emissora a remuneração indicada no **Anexo IV** ("Taxa de Administração"). Em qualquer Reestruturação (conforme definido no Anexo IX deste Termo de Securitização) 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 Especiais de Investidores, será devida à Securitizadora, uma remuneração adicional indicada no **Anexo IV**.

12.1.1. A remuneração definida nesta Cláusula 12.1 continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de Créditos Imobiliários inadimplidos, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

12.1.2. Caso a Devedora atrase o pagamento de qualquer remuneração prevista nesta Cláusula, estarão sujeitas a multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) incidente sobre o valor em atraso, bem como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor em atraso, calculados dia a dia.

12.1.3. Os valores referidos nesta Cláusula 12.1 serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

12.2. Despesas do Patrimônio Separado: São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

(a) as despesas com a gestão, cobrança, contabilização (registro contábil independente), auditoria, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários;

(b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, Escriturador, Instituição Custodiante, Agente Fiduciário dos CRI, contadores, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo mas sem limitação, depósito judicial e sucumbência, incorridas para resguardar os interesses

dos Titulares de CRI, do Agente Fiduciário dos CRI e/ou da Emissora e/ou relacionados a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e pagas pelos Titulares de CRI. No caso do risco de sucumbência, o Agente Fiduciário dos CRI poderá solicitar garantia aos Titulares de CRI. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Emissora ou contra o Agente Fiduciário dos CRI e/ou contra a Emissora intentadas, no exercício de suas funções, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares de CRI, ou Emissora dos CRI;

(c) as despesas com publicações em geral (por exemplo, edital de convocação e ata de Assembleia Especial de Investidores, anúncio de comunicação de disponibilidade do relatório anual do Agente Fiduciário dos CRI, entre outros), notificações, extração de certidões, fotocópias, despesas cartorárias, transporte, alimentação, viagens e estadias, contatos telefônicos e/ou *conference call,* necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário dos CRI e da Emissora, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pelo Patrimônio Separado, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente pela Emissora;

(d) as taxas e tributos, de qualquer natureza, atualmente vigentes, que tenham como base de cálculo receitas ou resultados apurados no âmbito do Patrimônio Separado;

(e) as eventuais taxas e tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os recursos do Patrimônio Separado, sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários;

(f) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da emissão dos CRI, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;

(g) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI; e

(h) demais despesas previstas em lei, na regulamentação aplicável, ou neste Termo de Securitização.

12.3. Despesas Suportadas pelos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 12.2 deste Termo de Securitização, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado.

12.3.1. As despesas do Patrimônio Separado serão arcadas pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI que remuneram aos CRI objeto desta Emissão, conforme o presente Termo de Securitização.

12.4. Responsabilidades dos Titulares de CRI: Observado o disposto nas Cláusulas 12.2 e 12.3 acima,

são de responsabilidade dos Titulares de CRI:

(a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 12.1 deste Termo de Securitização;

(b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI, observada a Cláusula 12.4.1 e 12.4.2 deste Termo de Securitização; e

(c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo, mas não se limitando, àqueles mencionados na Cláusula 13.1 deste Termo de Securitização.

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

12.4.2. Aporte de Recursos. Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com as obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta do Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que esse Titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pelos demais Titulares de CRI adimplentes com estas despesas.

12.5. Recursos Excedentes após Pagamento das Despesas: Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Emissora à Devedora, conforme sua proporção sobre os Créditos Imobiliários à época, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) restituídos à Devedora, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

CLÁUSULA TREZE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

13.1. Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores: As regras gerais relativas aos principais tributos aplicáveis aos investimentos em CRI encontram-se descritos a seguir. Todos os tributos abaixo mencionados são de responsabilidade dos Investidores. Cada Investidor deve avaliar os impactos tributários relativos ao seu investimento em CRI, não devendo considerar unicamente as informações contidas abaixo. Recomendamos que cada Investidor consulte seus próprios assessores quanto à tributação a que deve estar sujeito na qualidade de Titular dos CRI, levando em consideração as circunstâncias específicas de seu investimento.

13.1.1. Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), a ser calculado com base

na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (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 nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor, e Artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor).

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 nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor, e Artigo 70, I da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme em vigor). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9%.

A partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente (Decreto nº 8.426, de 01 de abril de 2015, conforme em vigor).

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, há dispensa de retenção do IRRF.

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, à alíquota de 20% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, ou no caso de cooperativas de crédito, à alíquota de 17%, e à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com o Artigo 3º da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, conforme em vigor, e das alterações trazidas pela Lei nº 13.169, de 7 de outubro de 2015, conforme em vigor. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (Artigo 28, § 10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, conforme em vigor). 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 1º 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 3º, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil ("RFB"), expressa no Artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme em vigor, 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, conforme em vigor. 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, conforme em vigor.

13.1.2. 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 nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme em vigor, 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 aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota 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, conforme em vigor.

Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI, por sua vez, são isentos de tributação, inclusive no caso de investidores residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida.

13.1.3. 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 nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, 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, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme em vigor ("Decreto nº 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.

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. 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.

CLÁUSULA QUATORZE – PUBLICIDADE

14.1. Publicidade: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI (excetuados os atos e fatos relevantes da administração ordinária da Emissora), bem como as convocações para as respectivas Assembleias Especiais de Investidores, serão realizados mediante publicação de edital no jornal em que a Emissora publica seus atos societários, bem como na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (https://truesecuritizadora.com.br/), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, o estabelecido no Artigo 289 da Lei nº 6.404, na Resolução nº CVM 60 ou, ainda, a legislação em vigor, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário dos CRI da realização de qualquer publicação em até 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ocorrência. Todas as despesas com as referidas publicações, serão arcadas pelo Patrimônio Separado. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Especial de Investidores não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

14.2. A partir da entrada em vigor da Resolução CVM nº 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (https://truesecuritizadora.com.br/), na forma do § 5º do Artigo 44, Artigo 45 e da alínea "b" do Artigo 46 da Resolução CVM nº 60, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário dos CRI da realização de qualquer publicação em até 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez.

14.3. A Securitizadora poderá deixar de realizar as publicações em jornal acima previstas caso **(i)** notifique todos os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário dos CRI, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões e caso tal assembleia tenha participação de todos os investidores; ou **(ii) (a)** encaminhe a cada Titular 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 valerá como ciência da publicação e **(b)** disponibilize na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (https://truesecuritizadora.com.br/) o referido edital de convocação, conforme Lei nº 14.430, Resolução CVM nº 60 e legislação em vigor. As publicações acima serão realizadas uma única vez, sendo certo que não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação. O disposto nesta cláusula não inclui "atos e fatos relevantes", que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM nº 44.

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

CLÁUSULA QUINZE – CUSTÓDIA E REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

15.1. Custódia e Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização e seus aditamentos serão custodiados na Instituição Custodiante em até 1 (um) Dia Útil, nos termos dos Artigos 33 e 34 da Resolução CVM nº 60, ocasião em que a Instituição Custodiante emitirá a declaração constante do **Anexo IV** a este Termo de Securitização. O presente Termo de Securitização e seus aditamentos serão registrados na B3 pelo emissor de acordo com o Artigo 26, § 1º da Lei nº 14.430.

CLÁUSULA DEZESSEIS – NOTIFICAÇÕES

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

Para a Emissora:
TRUE SECURITIZADORA S.A.
Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º Andar, Conjuntos 21 e 22, Bairro Vila Nova Conceição
CEP 04506-000, São Paulo – SP
At.: Arley Custódio Fonseca
E-mail: middle@truesecuritizadora.com.br e jurídico@truesecuritizadora.com.br e operacoes@truesecuritizadora.com.br

Para o Agente Fiduciário dos CRI:
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte
CEP 04534-004, São Paulo – SP
At.: Antonio Amaro e Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.precificacao@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br

16.2. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada às outras Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado.

CLÁUSULA DEZESSETE – RISCOS

17.1. Riscos: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente emissão:

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

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange o pagamento dos CRI pela Emissora.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, o valor a ser recebido pelos Titulares de CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares de CRI.

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

(c) Baixa Liquidez no Mercado Secundário: O mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os Titulares de CRI que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento.

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

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

(e) Risco da não realização da carteira de ativos: A Emissora é uma companhia emissora de títulos

representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta dos Créditos Imobiliários pela Devedora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial de Investidores, 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.

(f) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, 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 Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

(g) Manutenção do Registro de Companhia Securitizadora: A sua atuação como Emissora de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora 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 CRI.

(h) 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 externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

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

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

(k) Risco de Estrutura: A presente emissão de CRI tem o caráter de "operação estruturada"; desta

forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de fatores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange às operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.

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

(m) Risco Tributário: Este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares de CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas.

(n) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora: O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

(o) Risco em Função do Registro Automático da Oferta: A oferta dos CRI está sujeita ao rito de registro automático de distribuição na CVM, destinada exclusivamente a Investidores Qualificados, nos termos do Artigo 26 e seguintes da Resolução CVM nº 160, de forma que as informações prestadas pela Devedora, pelos Avalistas, pelas Garantidoras, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário dos CRI não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

(p) Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de amortização extraordinária parcial ou resgate antecipado total. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares de CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

(q) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta do Patrimônio Separado: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 12.4 deste Termo de Securitização.

(r) Risco de ausência de Quórum para deliberação em Assembleia Especial de Investidores: Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Especial de Investidores necessitam de quórum mínimo para serem aprovados. O respectivo quórum mínimo pode não ser atingido e, portanto, a

deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI. Adicionalmente, as deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais de Investidores são aprovadas respeitando os quóruns específicos estabelecidos no presente Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade dos CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular dos CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial de Investidores, os Investidores poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses.

(s) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada: A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se a identificar eventuais contingências relacionadas à Devedora, aos Avalistas, ao Imóvel e aos antecessores proprietários nos últimos 10 (dez) anos, com escopo limitado. A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários e/ou o Imóvel / Empreendimento, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.

(t) Risco de não constituição das Garantias: Na presente data, as Garantias não se encontram devidamente constituídas e exequíveis, na medida em que os referidos contratos não foram registrados nos cartórios competentes. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados nos Contratos de Garantia, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição das referidas garantias. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão das referidas garantias caso as condições acima não sejam implementadas.

(u) Risco Relacionado à Ausência de Classificação de Risco: Os CRI, bem como a presente Oferta, não foram objeto de classificação de risco de modo que os Titulares de CRI não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco. Caberá aos potenciais investidores, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Oferta e na aquisição dos CRI, inclusive, mas não se limitando, àqueles riscos descritos no presente Termo de Securitização.

(v) Risco da atuação do Agente Fiduciário dos CRI atuar em outra emissão da Emissora: Na presente data, o Agente Fiduciário dos CRI atua como agente fiduciário em outra emissão de valores mobiliários da Emissora. Na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito da Emissão, o Agente Fiduciário dos CRI poderá se encontrar em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares de CRI e os titulares dos valores mobiliários da outra emissão.

(w) Risco da não comprovação da Destinação de Recursos: Com base em precedentes analisados pelo Colegiado da CVM ao longo do tempo, passou a ser possível a emissão de CRI lastreados em créditos considerados imobiliários por conta da destinação dos recursos oriundos da emissão de tais títulos. A Devedora se obrigou a comprovar a destinação de recursos para fins de enquadramento do crédito durante a vigência da emissão até a data de vencimento. Caso a Emissão tenha sua quitação antecipada, antes da efetiva comprovação total da destinação de recursos, dessa forma pode ser interpretado a não caracterização total do lastro conforme exigido, o que poderá impactar diretamente a Emissão e os Investidores.

(x) Risco de Avalista Pessoa Física: Os Avalistas são pessoas físicas, sendo que, em caso de seu

falecimento, os valores relativos ao aval estarão limitados ao montante da herança, sendo a obrigação transmitida aos herdeiros dentro do limite de seu quinhão hereditário. Neste caso, os valores podem não ser suficientes para arcar com todas as Obrigações Garantidas, acarretando perda aos investidores.

(y) Risco de Performance do Empreendimento: O Empreendimento encontra-se em fase de construção, sendo que, em caso de paralisação, interrupção, atraso ou não conclusão das obras, a Devedora poderá não ter capacidade de adimplir com as obrigações pecuniárias decorrentes dos Créditos Imobiliários.

(z) Risco decorrente de processos judiciais: A Devedora é parte em ações judiciais na esfera trabalhista, portanto não há garantia de que a Devedora obtenha êxito nos processos judiciais em que é parte, podendo haver resultados desfavoráveis. Eventuais condenações judiciais da Devedora na esfera trabalhista, dentre outras que possa haver litígio, podem afetar negativamente a capacidade financeira e reputacional da Devedora.

(aa) Capacidade da Devedora, dos Avalistas e das Garantidoras de honrar suas obrigações: A Securitizadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora, dos Avalistas ou das Garantidoras de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente emissão realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pela Devedora, pelos Avalistas e pelas Garantidoras poderão comprometer a capacidade destes de cumprir com o fluxo de pagamentos de suas obrigações no âmbito da Operação.

(bb) Risco de Concentração: Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI, uma vez que os pagamentos dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo pela Devedora dos valores devidos no âmbito do Instrumento de Emissão. Não há garantia que a Devedora terá recursos suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito do Instrumento de Emissão. Sendo assim, caso a Devedora não cumpra com qualquer obrigação assumida no âmbito do Instrumento de Emissão, a Securitizadora poderá não dispor de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento dos CRI aos Titulares de CRI.

(cc) Risco de Insuficiência da Garantia Real Imobiliária: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado do Imóvel e daqueles cujos Recebíveis são objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominantemente, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários.

(dd) Riscos de Descaracterização do Lastro da Emissão: O lastro dos CRI é composto pelas Notas Comerciais que devem atender aos critérios legais e regulamentares estabelecidos para sua caracterização, principalmente no que diz respeito a destinação dos recursos para fins imobiliários. Assim, considerando que parte dos recursos será liberado antecipadamente pela Securitizadora para uso futuro no Empreendimento, bem como que a operação não conta com o monitoramento e medição, periódica, das obras e que a comprovação da efetiva utilização dos recursos no Empreendimento, será verificada apenas semestralmente, não é possível assegurar que os recursos serão integralmente aplicados no

Empreendimento, sendo que, caso a Devedora não consiga comprovar a efetiva utilização dos recursos no Empreendimento, tal situação pode ensejar a descaracterização das Notas Comerciais e/ou dos CRI e, no limite, pode provocar o resgate antecipado ou, conforme aplicável, o vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos estabelecidos no Instrumento de Emissão e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI, em razão de sua má formalização, causando prejuízos aos Titulares de CRI.

(ee) Risco de Não colocação da totalidade das Séries dos CRI: Os CRI de cada série serão objeto de Ofertas Públicas distintas e realizadas em momentos diferentes e de forma independente, tendo em vista a data de emissão diversa de cada Série. Nesse sentido, e, em que pese o disposto no item 3.5 do Termo de Securitização (Market Flex), não há garantia de que a totalidade dos CRI será colocada, de forma que o volume total de recursos captado pela presente Emissão poderá não ser suficiente para a conclusão a sobras do Empreendimento o que poderá causar atraso na execução as obras, bem como dificuldade da Devedora em realizar o Pagamento dos Créditos Imobiliários e/ou diminuição da Cessão Fiduciária de Recebíveis em razão de eventuais distratos ou atrasos nos pagamentos dos Recebíveis.

Ainda, caso não seja atingido o montante para a Colocação Mínima, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores Qualificados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas Aplicações Financeiras Permitidas, calculados pro rata temporis, a partir da data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores Qualificados, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

(ff) Demais Riscos: Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

CLÁUSULA DEZOITO – DISPOSIÇÕES FINAIS

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

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

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

18.4. A Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI reconhecem, desde já, que o presente Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial nos termos dos Artigos 784, 815 e seguintes do

Código de Processo Civil.

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

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

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

CLÁUSULA DEZENOVE – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

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

> **19.1.1.** As informações acima prestadas devem ser cuidadosamente analisadas pelos potenciais Investidores Qualificados e não possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário dos CRI.

CLÁUSULA VINTE – FORO

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

CLÁUSULA VINTE E UM – ASSINATURAS ELETRÔNICAS

21.1. As Partes concordam que, nos termos da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, bem como da Medida Provisória 2.200- 2/2001, este instrumento poderá ser firmado de maneira digital por todas os seus signatários, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio da sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento.

21.2. Em razão do disposto acima, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Juntas Comerciais ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

E, por estarem assim justas e acordadas, as Partes assinam o presente instrumento, em 1 (uma) via eletrônica, obrigando-se por si, herdeiros e sucessores a qualquer título, sendo dispensada a assinatura por testemunhas na forma do artigo 784, parágrafo 4º do Código de Processo Civil.

Por fim, tendo em vista as questões relativas à formalização eletrônica deste instrumento, as Partes reconhecem e concordam que, para todos os fins de direito, independentemente da data de conclusão das assinaturas digitais, considerar-se-á celebrado o presente instrumento na data abaixo descrita.

São Paulo/SP, 01 de dezembro de 2023.

[FIM DA VERSÃO CONSOLIDADA PELO PRIMEIRO ADITAMENTO]

[SEGUE OS ANEXOS DA VERSÃO CONSOLIDADA NA PRÓXIMA PÁGINA]

ANEXO I

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CPR1 AMERICANA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. LASTRO DA EMISSÃO DA 258ª EMISSÃO, 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA TRUE SECURITIZADORA S.A.

Características dos Créditos Imobiliários

CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				**LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** SÃO PAULO/SP, 04 DE DEZEMBRO DE 2023	
SÉRIE	1ª	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	INTEGRAL

1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: **TRUE SECURITIZADORA S.A.**							
CNPJ: 12.130.744/0001-00							
ENDEREÇO: Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º Andar, Bairro Vila Nova Conceição							
COMPLEMENTO	Cj.21- 22	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04506-000
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: **CPR1 AMERICANA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**							
CNPJ/ME: 44.206.107/0001-66							
ENDEREÇO: Estrada Rio Claro – Piracicaba, RCL 473, s/n, Zona Central							
COMPLEMENTO	Box 21	CIDADE	Rio Claro	UF	SP	CEP	13500-970
4. GARANTIAS REAIS: Não há.							
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO DA 1ª SÉRIE: R$ 22.300.000,00 (vinte e dois milhões e trezentos mil reais), correspondente a 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários da 1ª Série e 24,11% (vinte e quatro inteiros e onze centésimos por cento) da totalidade dos Créditos Imobiliários.							
TÍTULO: O *"Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 5 (cinco) Séries, para Colocação Privada, com Garantia Real e Fidejussória, da CPR 1 Americana Empreendimento Imobiliário SPE Ltda."*, celebrado em 01 de dezembro de 2023.							

5.1. IMÓVEIS		
Empreendimento	Matrícula	Endereço
Condomínio Signa Residence	16.779 do Cartório de Registro de Imóveis de Americana/SP	Rua Cuba, nº 268, Bairro Santo Antônio, CEP 13465-773, na Cidade de Americana, Estado de São Paulo.

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
6.1 DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO	Conforme tabela constante do Anexo I no Termo de Emissão
6.2 DATA DE VENCIMENTO	13 de dezembro de 2027
6.3 VALOR PRINCIPAL	R$ 22.300.000,00 (vinte e dois milhões e trezentos mil reais)

6.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	A atualização monetária, com base na variação positiva acumulada do IPCA
6.5 JUROS	9,00% a.a. (nove inteiros por cento ao ano), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, incidentes sobre o Valor Nominal Atualizado, a partir da primeira Data do Pagamento do Preço de Integralização das Notas Comerciais da 1ª Série.
6.6 LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo/SP
6.7 ENCARGOS	**(v)** Juros Remuneratórios incidentes sobre o valor total inadimplido atualizado pela Atualização Monetária apurado na data de pagamento; **(vi)** Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, cobrados de forma *pro rata die*, sobre a importância inadimplida, atualizada pela Atualização Monetária apurado na data de pagamento, sem prejuízo da incidência da Remuneração, nos termos da alínea "(i)" acima; e **(vii)** Multa de mora 2% (dois por cento) sobre o valor total inadimplido, atualizado pela Atualização Monetária apurado na data de pagamento, acrescida das parcelas referidas nas alíneas "(i)" e "(ii)" acima.

6.8 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)

Nº DE ORDEM	DATA DE PAGAMENTO (LASTRO)	JUROS	AMORTIZAÇÃO	INCORPORA JUROS	TAXA DE AMORTIZAÇÃO ("TAI")
0					
1	11/01/24	Sim	Não	Não	0,0000%
2	09/02/24	Sim	Não	Não	0,0000%
3	13/03/24	Sim	Não	Não	0,0000%
4	11/04/24	Sim	Não	Não	0,0000%
5	13/05/24	Sim	Não	Não	0,0000%
6	13/06/24	Sim	Não	Não	0,0000%
7	11/07/24	Sim	Não	Não	0,0000%
8	13/08/24	Sim	Não	Não	0,0000%
9	12/09/24	Sim	Não	Não	0,0000%
10	11/10/24	Sim	Não	Não	0,0000%
11	13/11/24	Sim	Não	Não	0,0000%
12	12/12/24	Sim	Não	Não	0,0000%
13	13/01/25	Sim	Não	Não	0,0000%
14	13/02/25	Sim	Não	Não	0,0000%
15	13/03/25	Sim	Não	Não	0,0000%
16	11/04/25	Sim	Não	Não	0,0000%
17	13/05/25	Sim	Não	Não	0,0000%
18	12/06/25	Sim	Não	Não	0,0000%
19	11/07/25	Sim	Não	Não	0,0000%
20	13/08/25	Sim	Não	Não	0,0000%
21	11/09/25	Sim	Não	Não	0,0000%

22	13/10/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
23	13/11/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
24	11/12/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
25	13/01/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
26	12/02/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
27	12/03/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
28	13/04/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
29	13/05/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
30	11/06/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
31	13/07/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
32	13/08/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
33	11/09/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
34	13/10/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
35	12/11/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
36	11/12/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
37	13/01/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
38	11/02/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
39	11/03/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
40	13/04/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
41	13/05/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
42	11/06/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
43	13/07/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
44	12/08/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
45	13/09/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
46	13/10/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
47	11/11/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
48	13/12/27	Sim	Sim	Não	100,0000%	

* * * * *

CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 2ª SÉRIE

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				**LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** SÃO PAULO/SP, 04 DE DEZEMBRO DE 2023	
SÉRIE	1ª	NÚMERO	02	TIPO DE CCI	INTEGRAL

1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: **TRUE SECURITIZADORA S.A.**							
CNPJ: 12.130.744/0001-00							
ENDEREÇO: Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º Andar, Bairro Vila Nova Conceição							
COMPLEMENTO	Cj.21- 22	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04506-000

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: **CPR1 AMERICANA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**							
CNPJ/ME: 44.206.107/0001-66							
ENDEREÇO: Estrada Rio Claro – Piracicaba, RCL 473, s/n, Zona Central							
COMPLEMENTO	Box 21	CIDADE	Rio Claro	UF	SP	CEP	13500-970

4. GARANTIAS REAIS: Não há.

5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO DA 2ª SÉRIE: R$ 22.200.000,00 (vinte e dois milhões e duzentos mil reais), correspondente a 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários da 2ª Série e 24,00% (vinte e quatro inteiros por cento) da totalidade dos Créditos Imobiliários.

TÍTULO: O *"Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 5 (cinco) Séries, para Colocação Privada, com Garantia Real e Fidejussória, da CPR 1 Americana Empreendimento Imobiliário SPE Ltda."*, celebrado em 01 de dezembro de 2023.

5.1. IMÓVEIS

Empreendimento	Matrícula	Endereço
Condomínio Signa Residence	16.779 do Cartório de Registro de Imóveis de Americana/SP	Rua Cuba, nº 268, Bairro Santo Antônio, CEP 13465-773, na Cidade de Americana, Estado de São Paulo.

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

6.1 DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO	Conforme tabela constante do Anexo I no Termo de Emissão
6.2 DATA DE VENCIMENTO	13 de dezembro de 2027
6.3 VALOR PRINCIPAL	R$ 22.200.000,00 (vinte e dois milhões e duzentos mil reais)
6.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	A atualização monetária, com base na variação positiva acumulada do IPCA
6.5 JUROS	9,00% a.a. (nove inteiros por cento ao ano), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, incidentes sobre o Valor Nominal Atualizado, a partir da primeira Data do Pagamento do

	Preço de Integralização das Notas Comerciais da 2ª Série.
6.6 LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo/SP
6.7 ENCARGOS	**(viii)** Juros Remuneratórios incidentes sobre o valor total inadimplido atualizado pela Atualização Monetária apurado na data de pagamento; **(ix)** Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, cobrados de forma *pro rata die*, sobre a importância inadimplida, atualizada pela Atualização Monetária apurado na data de pagamento, sem prejuízo da incidência da Remuneração, nos termos da alínea "(i)" acima; e **(x)** Multa de mora 2% (dois por cento) sobre o valor total inadimplido, atualizado pela Atualização Monetária apurado na data de pagamento, acrescida das parcelas referidas nas alíneas "(i)" e "(ii)" acima.
6.8 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)	

Nº DE ORDEM	DATA DE PAGAMENTO (LASTRO)	JUROS	AMORTIZAÇÃO	INCORPORA JUROS	TAXA DE AMORTIZAÇÃO ("TAI")
0					
1	11/01/24	Sim	Não	Não	0,0000%
2	09/02/24	Sim	Não	Não	0,0000%
3	13/03/24	Sim	Não	Não	0,0000%
4	11/04/24	Sim	Não	Não	0,0000%
5	13/05/24	Sim	Não	Não	0,0000%
6	13/06/24	Sim	Não	Não	0,0000%
7	11/07/24	Sim	Não	Não	0,0000%
8	13/08/24	Sim	Não	Não	0,0000%
9	12/09/24	Sim	Não	Não	0,0000%
10	11/10/24	Sim	Não	Não	0,0000%
11	13/11/24	Sim	Não	Não	0,0000%
12	12/12/24	Sim	Não	Não	0,0000%
13	13/01/25	Sim	Não	Não	0,0000%
14	13/02/25	Sim	Não	Não	0,0000%
15	13/03/25	Sim	Não	Não	0,0000%
16	11/04/25	Sim	Não	Não	0,0000%
17	13/05/25	Sim	Não	Não	0,0000%
18	12/06/25	Sim	Não	Não	0,0000%
19	11/07/25	Sim	Não	Não	0,0000%
20	13/08/25	Sim	Não	Não	0,0000%
21	11/09/25	Sim	Não	Não	0,0000%
22	13/10/25	Sim	Não	Não	0,0000%
23	13/11/25	Sim	Não	Não	0,0000%
24	11/12/25	Sim	Não	Não	0,0000%
25	13/01/26	Sim	Não	Não	0,0000%
26	12/02/26	Sim	Não	Não	0,0000%
27	12/03/26	Sim	Não	Não	0,0000%
28	13/04/26	Sim	Não	Não	0,0000%

29	13/05/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
30	11/06/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
31	13/07/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
32	13/08/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
33	11/09/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
34	13/10/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
35	12/11/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
36	11/12/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
37	13/01/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
38	11/02/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
39	11/03/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
40	13/04/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
41	13/05/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
42	11/06/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
43	13/07/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
44	12/08/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
45	13/09/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
46	13/10/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
47	11/11/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
48	13/12/27	Sim	Sim	Não	100,0000%	

* * * * *

CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 3ª SÉRIE

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				**LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** SÃO PAULO/SP, 04 DE DEZEMBRO DE 2023	
SÉRIE	1ª	NÚMERO	03	TIPO DE CCI	INTEGRAL

1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: **TRUE SECURITIZADORA S.A.**							
CNPJ: 12.130.744/0001-00							
ENDEREÇO: Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º Andar, Bairro Vila Nova Conceição							
COMPLEMENTO	Cj.21- 22	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04506-000

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: **CPR1 AMERICANA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**							
CNPJ/ME: 44.206.107/0001-66							
ENDEREÇO: Estrada Rio Claro – Piracicaba, RCL 473, s/n, Zona Central							
COMPLEMENTO	Box 21	CIDADE	Rio Claro	UF	SP	CEP	13500-970

4. GARANTIAS REAIS: Não há.

5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO DA 3ª SÉRIE: R$ 22.500.000,00 (vinte e dois milhões e quinhentos mil reais), correspondente a 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários da 3ª Série e 24,32% (vinte e quatro inteiros e trinta e dois centésimos por cento) da totalidade dos Créditos Imobiliários.

TÍTULO: O *"Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 5 (cinco) Séries, para Colocação Privada, com Garantia Real e Fidejussória, da CPR 1 Americana Empreendimento Imobiliário SPE Ltda."*, celebrado em 01 de dezembro de 2023.

5.1. IMÓVEIS

Empreendimento	Matrícula	Endereço
Condomínio Signa Residence	16.779 do Cartório de Registro de Imóveis de Americana/SP	Rua Cuba, nº 268, Bairro Santo Antônio, CEP 13465-773, na Cidade de Americana, Estado de São Paulo.

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
6.1 DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO	Conforme tabela constante do Anexo I no Termo de Emissão
6.2 DATA DE VENCIMENTO	13 de dezembro de 2027
6.3 VALOR PRINCIPAL	R$ 22.500.000,00 (vinte e dois milhões e quinhentos mil reais)
6.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	A atualização monetária, com base na variação positiva acumulada do IPCA
6.5 JUROS	9,00% a.a. (nove inteiros por cento ao ano), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, incidentes sobre o Valor Nominal Atualizado, a partir da primeira Data do Pagamento do

	Preço de Integralização das Notas Comerciais da 3ª Série.
6.6 LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo/SP
6.7 ENCARGOS	**(xi)** Juros Remuneratórios incidentes sobre o valor total inadimplido atualizado pela Atualização Monetária apurado na data de pagamento; **(xii)** Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, cobrados de forma *pro rata die*, sobre a importância inadimplida, atualizada pela Atualização Monetária apurado na data de pagamento, sem prejuízo da incidência da Remuneração, nos termos da alínea "(i)" acima; e **(xiii)** Multa de mora 2% (dois por cento) sobre o valor total inadimplido, atualizado pela Atualização Monetária apurado na data de pagamento, acrescida das parcelas referidas nas alíneas "(i)" e "(ii)" acima.
6.8 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)	

Nº DE ORDEM	DATA DE PAGAMENTO (LASTRO)	JUROS	AMORTIZAÇÃO	INCORPORA JUROS	TAXA DE AMORTIZAÇÃO ("TAI")
0					
1	11/01/24	Sim	Não	Não	0,0000%
2	09/02/24	Sim	Não	Não	0,0000%
3	13/03/24	Sim	Não	Não	0,0000%
4	11/04/24	Sim	Não	Não	0,0000%
5	13/05/24	Sim	Não	Não	0,0000%
6	13/06/24	Sim	Não	Não	0,0000%
7	11/07/24	Sim	Não	Não	0,0000%
8	13/08/24	Sim	Não	Não	0,0000%
9	12/09/24	Sim	Não	Não	0,0000%
10	11/10/24	Sim	Não	Não	0,0000%
11	13/11/24	Sim	Não	Não	0,0000%
12	12/12/24	Sim	Não	Não	0,0000%
13	13/01/25	Sim	Não	Não	0,0000%
14	13/02/25	Sim	Não	Não	0,0000%
15	13/03/25	Sim	Não	Não	0,0000%
16	11/04/25	Sim	Não	Não	0,0000%
17	13/05/25	Sim	Não	Não	0,0000%
18	12/06/25	Sim	Não	Não	0,0000%
19	11/07/25	Sim	Não	Não	0,0000%
20	13/08/25	Sim	Não	Não	0,0000%
21	11/09/25	Sim	Não	Não	0,0000%
22	13/10/25	Sim	Não	Não	0,0000%
23	13/11/25	Sim	Não	Não	0,0000%
24	11/12/25	Sim	Não	Não	0,0000%
25	13/01/26	Sim	Não	Não	0,0000%
26	12/02/26	Sim	Não	Não	0,0000%
27	12/03/26	Sim	Não	Não	0,0000%
28	13/04/26	Sim	Não	Não	0,0000%

29	13/05/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
30	11/06/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
31	13/07/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
32	13/08/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
33	11/09/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
34	13/10/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
35	12/11/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
36	11/12/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
37	13/01/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
38	11/02/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
39	11/03/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
40	13/04/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
41	13/05/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
42	11/06/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
43	13/07/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
44	12/08/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
45	13/09/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
46	13/10/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
47	11/11/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
48	13/12/27	Sim	Sim	Não	100,0000%	

* * * * *

CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 4ª SÉRIE

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				**LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** SÃO PAULO/SP, 04 DE DEZEMBRO DE 2023	
SÉRIE	1ª	NÚMERO	04	TIPO DE CCI	INTEGRAL

1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: **TRUE SECURITIZADORA S.A.**							
CNPJ: 12.130.744/0001-00							
ENDEREÇO: Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º Andar, Bairro Vila Nova Conceição							
COMPLEMENTO	Cj.21- 22	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04506-000

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: **CPR1 AMERICANA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**							
CNPJ/ME: 44.206.107/0001-66							
ENDEREÇO: Estrada Rio Claro – Piracicaba, RCL 473, s/n, Zona Central							
COMPLEMENTO	Box 21	CIDADE	Rio Claro	UF	SP	CEP	13500-970

4. GARANTIAS REAIS: Não há.
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO DA 4ª SÉRIE: R$ 17.300.000,00 (dezessete milhões e trezentos mil reais), correspondente a 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários da 4ª Série e 18,70% (dezoito inteiros e setenta centésimos por cento) da totalidade dos Créditos Imobiliários.
TÍTULO: O *"Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 5 (cinco) Séries, para Colocação Privada, com Garantia Real e Fidejussória, da CPR 1 Americana Empreendimento Imobiliário SPE Ltda."*, celebrado em 01 de dezembro de 2023.

5.1. IMÓVEIS

Empreendimento	Matrícula	Endereço
Condomínio Signa Residence	16.779 do Cartório de Registro de Imóveis de Americana/SP	Rua Cuba, nº 268, Bairro Santo Antônio, CEP 13465-773, na Cidade de Americana, Estado de São Paulo.

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
6.1 DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO	Conforme tabela constante do Anexo I no Termo de Emissão
6.2 DATA DE VENCIMENTO	13 de dezembro de 2027
6.3 VALOR PRINCIPAL	R$ 17.300.000,00 (dezessete milhões e trezentos mil reais)
6.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	A atualização monetária, com base na variação positiva acumulada do IPCA
6.5 JUROS	9,00% a.a. (nove inteiros por cento ao ano), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, incidentes sobre o Valor Nominal Atualizado, a partir da primeira Data do Pagamento do

	Preço de Integralização das Notas Comerciais da 4ª Série.
6.6 LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo/SP
6.7 ENCARGOS	**(xiv)** Juros Remuneratórios incidentes sobre o valor total inadimplido atualizado pela Atualização Monetária apurado na data de pagamento; **(xv)** Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, cobrados de forma *pro rata die*, sobre a importância inadimplida, atualizada pela Atualização Monetária apurado na data de pagamento, sem prejuízo da incidência da Remuneração, nos termos da alínea "(i)" acima; e **(xvi)** Multa de mora 2% (dois por cento) sobre o valor total inadimplido, atualizado pela Atualização Monetária apurado na data de pagamento, acrescida das parcelas referidas nas alíneas "(i)" e "(ii)" acima.
6.8 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)	

Nº DE ORDEM	DATA DE PAGAMENTO (LASTRO)	JUROS	AMORTIZAÇÃO	INCORPORA JUROS	TAXA DE AMORTIZAÇÃO ("TAI")
0					
1	11/01/24	Sim	Não	Não	0,0000%
2	09/02/24	Sim	Não	Não	0,0000%
3	13/03/24	Sim	Não	Não	0,0000%
4	11/04/24	Sim	Não	Não	0,0000%
5	13/05/24	Sim	Não	Não	0,0000%
6	13/06/24	Sim	Não	Não	0,0000%
7	11/07/24	Sim	Não	Não	0,0000%
8	13/08/24	Sim	Não	Não	0,0000%
9	12/09/24	Sim	Não	Não	0,0000%
10	11/10/24	Sim	Não	Não	0,0000%
11	13/11/24	Sim	Não	Não	0,0000%
12	12/12/24	Sim	Não	Não	0,0000%
13	13/01/25	Sim	Não	Não	0,0000%
14	13/02/25	Sim	Não	Não	0,0000%
15	13/03/25	Sim	Não	Não	0,0000%
16	11/04/25	Sim	Não	Não	0,0000%
17	13/05/25	Sim	Não	Não	0,0000%
18	12/06/25	Sim	Não	Não	0,0000%
19	11/07/25	Sim	Não	Não	0,0000%
20	13/08/25	Sim	Não	Não	0,0000%
21	11/09/25	Sim	Não	Não	0,0000%
22	13/10/25	Sim	Não	Não	0,0000%
23	13/11/25	Sim	Não	Não	0,0000%
24	11/12/25	Sim	Não	Não	0,0000%
25	13/01/26	Sim	Não	Não	0,0000%
26	12/02/26	Sim	Não	Não	0,0000%
27	12/03/26	Sim	Não	Não	0,0000%
28	13/04/26	Sim	Não	Não	0,0000%

29	13/05/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
30	11/06/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
31	13/07/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
32	13/08/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
33	11/09/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
34	13/10/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
35	12/11/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
36	11/12/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
37	13/01/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
38	11/02/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
39	11/03/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
40	13/04/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
41	13/05/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
42	11/06/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
43	13/07/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
44	12/08/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
45	13/09/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
46	13/10/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
47	11/11/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
48	13/12/27	Sim	Sim	Não	100,0000%	

* * * * *

CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 5ª SÉRIE

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				**LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** SÃO PAULO/SP, 04 DE DEZEMBRO DE 2023	
SÉRIE	1ª	NÚMERO	05	TIPO DE CCI	INTEGRAL

1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: **TRUE SECURITIZADORA S.A.**							
CNPJ: 12.130.744/0001-00							
ENDEREÇO: Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º Andar, Bairro Vila Nova Conceição							
COMPLEMENTO	Cj.21- 22	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04506-000

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: **CPR1 AMERICANA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**							
CNPJ/ME: 44.206.107/0001-66							
ENDEREÇO: Estrada Rio Claro – Piracicaba, RCL 473, s/n, Zona Central							
COMPLEMENTO	Box 21	CIDADE	Rio Claro	UF	SP	CEP	13500-970

4. GARANTIAS REAIS: Não há.
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO DA 5ª SÉRIE: R$ 8.200.000,00 (oito milhões e duzentos mil reais), correspondente a 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários da 5ª Série e 8,86% (oito inteiros e oitenta e seis centésimos por cento) da totalidade dos Créditos Imobiliários.
TÍTULO: O *"Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 5 (cinco) Séries, para Colocação Privada, com Garantia Real e Fidejussória, da CPR 1 Americana Empreendimento Imobiliário SPE Ltda."*, celebrado em 01 de dezembro de 2023.

5.1. IMÓVEIS

Empreendimento	Matrícula	Endereço
Condomínio Signa Residence	16.779 do Cartório de Registro de Imóveis de Americana/SP	Rua Cuba, nº 268, Bairro Santo Antônio, CEP 13465-773, na Cidade de Americana, Estado de São Paulo.

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
6.1 DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO	Conforme tabela constante do Anexo I no Termo de Emissão.
6.2 DATA DE VENCIMENTO	13 de dezembro de 2027
6.3 VALOR PRINCIPAL	R$ 8.200.000,00 (oito milhões e duzentos mil reais).
6.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	A atualização monetária, com base na variação positiva acumulada do IPCA.
6.5 JUROS	9,00% a.a. (nove inteiros por cento ao ano), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, incidentes sobre o Valor Nominal Atualizado, a partir da primeira Data do Pagamento do Preço de Integralização das Notas Comerciais da 5ª Série.

6.6 LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo/SP.
6.7 ENCARGOS	**(xvii)** Juros Remuneratórios incidentes sobre o valor total inadimplido atualizado pela Atualização Monetária apurado na data de pagamento; **(xviii)** Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, cobrados de forma *pro rata die*, sobre a importância inadimplida, atualizada pela Atualização Monetária apurado na data de pagamento, sem prejuízo da incidência da Remuneração, nos termos da alínea "(i)" acima; e **(xix)** Multa de mora 2% (dois por cento) sobre o valor total inadimplido, atualizado pela Atualização Monetária apurado na data de pagamento, acrescida das parcelas referidas nas alíneas "(i)" e "(ii)" acima.

6.8 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)

Nº DE ORDEM	DATA DE PAGAMENTO (LASTRO)	JUROS	AMORTIZAÇÃO	INCORPORA JUROS	TAXA DE AMORTIZAÇÃO ("TAI")
0					
1	11/01/24	Sim	Não	Não	0,0000%
2	09/02/24	Sim	Não	Não	0,0000%
3	13/03/24	Sim	Não	Não	0,0000%
4	11/04/24	Sim	Não	Não	0,0000%
5	13/05/24	Sim	Não	Não	0,0000%
6	13/06/24	Sim	Não	Não	0,0000%
7	11/07/24	Sim	Não	Não	0,0000%
8	13/08/24	Sim	Não	Não	0,0000%
9	12/09/24	Sim	Não	Não	0,0000%
10	11/10/24	Sim	Não	Não	0,0000%
11	13/11/24	Sim	Não	Não	0,0000%
12	12/12/24	Sim	Não	Não	0,0000%
13	13/01/25	Sim	Não	Não	0,0000%
14	13/02/25	Sim	Não	Não	0,0000%
15	13/03/25	Sim	Não	Não	0,0000%
16	11/04/25	Sim	Não	Não	0,0000%
17	13/05/25	Sim	Não	Não	0,0000%
18	12/06/25	Sim	Não	Não	0,0000%
19	11/07/25	Sim	Não	Não	0,0000%
20	13/08/25	Sim	Não	Não	0,0000%
21	11/09/25	Sim	Não	Não	0,0000%
22	13/10/25	Sim	Não	Não	0,0000%
23	13/11/25	Sim	Não	Não	0,0000%
24	11/12/25	Sim	Não	Não	0,0000%
25	13/01/26	Sim	Não	Não	0,0000%
26	12/02/26	Sim	Não	Não	0,0000%
27	12/03/26	Sim	Não	Não	0,0000%
28	13/04/26	Sim	Não	Não	0,0000%
29	13/05/26	Sim	Não	Não	0,0000%
30	11/06/26	Sim	Não	Não	0,0000%
31	13/07/26	Sim	Não	Não	0,0000%

32	13/08/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
33	11/09/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
34	13/10/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
35	12/11/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
36	11/12/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
37	13/01/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
38	11/02/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
39	11/03/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
40	13/04/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
41	13/05/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
42	11/06/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
43	13/07/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
44	12/08/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
45	13/09/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
46	13/10/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
47	11/11/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
48	13/12/27	Sim	Sim	Não	100,0000%	

* * * * *

ANEXO II

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CPR1 AMERICANA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. LASTRO DA EMISSÃO DA 258ª EMISSÃO, 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA TRUE SECURITIZADORA S.A.

Cronograma de Amortização de Principal e Remuneração

I. CRI da 1ª Série:

Nº DE ORDEM	DATA DE PAGAMENTO (CRI)	JUROS	AMORTIZAÇÃO	INCORPORA JUROS	TAXA DE AMORTIZAÇÃO ("TAI")
0					
1	15/01/24	Sim	Não	Não	0,0000%
2	15/02/24	Sim	Não	Não	0,0000%
3	15/03/24	Sim	Não	Não	0,0000%
4	15/04/24	Sim	Não	Não	0,0000%
5	15/05/24	Sim	Não	Não	0,0000%
6	17/06/24	Sim	Não	Não	0,0000%
7	15/07/24	Sim	Não	Não	0,0000%
8	15/08/24	Sim	Não	Não	0,0000%
9	16/09/24	Sim	Não	Não	0,0000%
10	15/10/24	Sim	Não	Não	0,0000%
11	18/11/24	Sim	Não	Não	0,0000%
12	16/12/24	Sim	Não	Não	0,0000%
13	15/01/25	Sim	Não	Não	0,0000%
14	17/02/25	Sim	Não	Não	0,0000%
15	17/03/25	Sim	Não	Não	0,0000%
16	15/04/25	Sim	Não	Não	0,0000%
17	15/05/25	Sim	Não	Não	0,0000%
18	16/06/25	Sim	Não	Não	0,0000%
19	15/07/25	Sim	Não	Não	0,0000%
20	15/08/25	Sim	Não	Não	0,0000%
21	15/09/25	Sim	Não	Não	0,0000%
22	15/10/25	Sim	Não	Não	0,0000%
23	17/11/25	Sim	Não	Não	0,0000%
24	15/12/25	Sim	Não	Não	0,0000%
25	15/01/26	Sim	Não	Não	0,0000%
26	18/02/26	Sim	Não	Não	0,0000%
27	16/03/26	Sim	Não	Não	0,0000%
28	15/04/26	Sim	Não	Não	0,0000%
29	15/05/26	Sim	Não	Não	0,0000%
30	15/06/26	Sim	Não	Não	0,0000%
31	15/07/26	Sim	Não	Não	0,0000%
32	17/08/26	Sim	Não	Não	0,0000%
33	15/09/26	Sim	Não	Não	0,0000%
34	15/10/26	Sim	Não	Não	0,0000%
35	16/11/26	Sim	Não	Não	0,0000%
36	15/12/26	Sim	Não	Não	0,0000%
37	15/01/27	Sim	Não	Não	0,0000%
38	15/02/27	Sim	Não	Não	0,0000%

39	15/03/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
40	15/04/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
41	17/05/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
42	15/06/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
43	15/07/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
44	16/08/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
45	15/09/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
46	15/10/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
47	16/11/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
48	15/12/27	Sim	Sim	Não	100,0000%	

II. CRI da 2ª Série:

Nº DE ORDEM	DATA DE PAGAMENTO (CRI)	JUROS	AMORTIZAÇÃO	INCORPORA JUROS	TAXA DE AMORTIZAÇÃO ("TAI")	
0						
1	15/01/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
2	15/02/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
3	15/03/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
4	15/04/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
5	15/05/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
6	17/06/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
7	15/07/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
8	15/08/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
9	16/09/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
10	15/10/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
11	18/11/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
12	16/12/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
13	15/01/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
14	17/02/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
15	17/03/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
16	15/04/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
17	15/05/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
18	16/06/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
19	15/07/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
20	15/08/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
21	15/09/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
22	15/10/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
23	17/11/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
24	15/12/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
25	15/01/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
26	18/02/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
27	16/03/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
28	15/04/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
29	15/05/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
30	15/06/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
31	15/07/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
32	17/08/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
33	15/09/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
34	15/10/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
35	16/11/26	Sim	Não	Não	0,0000%	

36	15/12/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
37	15/01/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
38	15/02/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
39	15/03/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
40	15/04/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
41	17/05/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
42	15/06/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
43	15/07/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
44	16/08/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
45	15/09/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
46	15/10/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
47	16/11/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
48	15/12/27	Sim	Sim	Não	100,0000%	

III. CRI da 3ª Série:

Nº DE ORDEM	DATA DE PAGAMENTO (CRI)	JUROS	AMORTIZAÇÃO	INCORPORA JUROS	TAXA DE AMORTIZAÇÃO ("TAI")	
0						
1	15/01/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
2	15/02/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
3	15/03/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
4	15/04/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
5	15/05/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
6	17/06/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
7	15/07/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
8	15/08/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
9	16/09/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
10	15/10/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
11	18/11/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
12	16/12/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
13	15/01/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
14	17/02/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
15	17/03/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
16	15/04/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
17	15/05/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
18	16/06/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
19	15/07/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
20	15/08/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
21	15/09/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
22	15/10/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
23	17/11/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
24	15/12/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
25	15/01/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
26	18/02/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
27	16/03/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
28	15/04/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
29	15/05/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
30	15/06/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
31	15/07/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
32	17/08/26	Sim	Não	Não	0,0000%	

33	15/09/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
34	15/10/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
35	16/11/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
36	15/12/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
37	15/01/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
38	15/02/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
39	15/03/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
40	15/04/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
41	17/05/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
42	15/06/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
43	15/07/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
44	16/08/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
45	15/09/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
46	15/10/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
47	16/11/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
48	15/12/27	Sim	Sim	Não	100,0000%	

IV. CRI da 4ª Série:

Nº DE ORDEM	DATA DE PAGAMENTO (CRI)	JUROS	AMORTIZAÇÃO	INCORPORA JUROS	TAXA DE AMORTIZAÇÃO ("TAI")	
0						
1	15/01/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
2	15/02/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
3	15/03/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
4	15/04/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
5	15/05/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
6	17/06/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
7	15/07/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
8	15/08/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
9	16/09/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
10	15/10/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
11	18/11/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
12	16/12/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
13	15/01/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
14	17/02/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
15	17/03/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
16	15/04/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
17	15/05/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
18	16/06/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
19	15/07/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
20	15/08/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
21	15/09/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
22	15/10/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
23	17/11/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
24	15/12/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
25	15/01/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
26	18/02/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
27	16/03/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
28	15/04/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
29	15/05/26	Sim	Não	Não	0,0000%	

30	15/06/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
31	15/07/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
32	17/08/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
33	15/09/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
34	15/10/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
35	16/11/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
36	15/12/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
37	15/01/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
38	15/02/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
39	15/03/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
40	15/04/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
41	17/05/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
42	15/06/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
43	15/07/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
44	16/08/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
45	15/09/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
46	15/10/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
47	16/11/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
48	15/12/27	Sim	Sim	Não	100,0000%	

V. <u>CRI da 5ª Série</u>:

Nº DE ORDEM	DATA DE PAGAMENTO (CRI)	JUROS	AMORTIZAÇÃO	INCORPORA JUROS	TAXA DE AMORTIZAÇÃO ("TAI")	
0						
1	15/01/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
2	15/02/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
3	15/03/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
4	15/04/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
5	15/05/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
6	17/06/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
7	15/07/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
8	15/08/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
9	16/09/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
10	15/10/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
11	18/11/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
12	16/12/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
13	15/01/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
14	17/02/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
15	17/03/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
16	15/04/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
17	15/05/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
18	16/06/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
19	15/07/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
20	15/08/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
21	15/09/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
22	15/10/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
23	17/11/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
24	15/12/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
25	15/01/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
26	18/02/26	Sim	Não	Não	0,0000%	

27	16/03/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
28	15/04/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
29	15/05/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
30	15/06/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
31	15/07/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
32	17/08/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
33	15/09/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
34	15/10/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
35	16/11/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
36	15/12/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
37	15/01/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
38	15/02/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
39	15/03/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
40	15/04/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
41	17/05/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
42	15/06/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
43	15/07/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
44	16/08/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
45	15/09/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
46	15/10/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
47	16/11/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
48	15/12/27	Sim	Sim	Não	100,0000%	

* * * * *

ANEXO III
TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CPR1 AMERICANA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. LASTRO DA EMISSÃO DA 258ª EMISSÃO, 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA TRUE SECURITIZADORA S.A.

Declaração da Emissora

TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, sob o número 663, na categoria S1 perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º Andar, Conjuntos 21 e 22, Bairro Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 258ª Emissão, em 5 (cinco) Séries ("CRI" e "Emissão", respectivamente), para fins de atendimento ao previsto na Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei nº 14.430"), na Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM nº 60"), e na Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM nº 160"), **DECLARA**, exclusivamente para as informações fornecidas ao mercado durante a distribuição dos CRI, que:

(i) nos termos da Lei nº 14.430, e do Artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM nº 60, assegura que a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI;

(ii) nos termos do Artigo 27, I, "c" da Resolução CVM nº 160, assegura que o registro de emissor se encontra atualizado;

(iii) nos termos do Artigo 24, § 1º da Resolução CVM nº 160, e Artigo 44 da Resolução CVM nº 60, assegura a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualização das informações prestadas no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Devidos pela CPR1 Americana Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. Lastro de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 258ª Emissão, 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries, da True Securitizadora S.A.*, celebrado em 01 de dezembro de 2023, entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Bairro Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário e representando os interesses dos Titulares de CRI ("Termo de Securitização");

(iv) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração deste Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(v) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualização das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta;

(vi) não tem conhecimento de documentos, escrituras, contratos e acordos relacionados a quaisquer ônus ou gravames (reais, fiscais, legais ou outros), servidões, constrições, restrições, violações a

qualquer legislação ou regulamentação (federal, estadual ou municipal), obrigações, desapropriações e/ou contingências que de qualquer forma afetem o Imóvel / Empreendimento, judiciais ou administrativas, exceto com relação aos Débitos de IPTU e à Cláusula Resolutiva da ECV.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

(data e assinaturas serão incluídas quando da celebração do documento)

ANEXO IV

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CPR1 AMERICANA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. LASTRO DA EMISSÃO DA 258ª EMISSÃO, 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA TRUE SECURITIZADORA S.A.

Declaração da Instituição Custodiante

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Bairro Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantias Real e Fidejussória sob a Forma Escritural* ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio da qual foi emitida 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantias real e fidejussória, sob a forma escritural ("CCI"), **DECLARA**, para os fins dos Artigos 33 e 34 da Resolução CVM nº 60, que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI e que, conforme o Termo de Securitização (abaixo definido), sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 258ª emissão, 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, sob o número 663, na categoria S1 perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º Andar, Conjuntos 21 e 22, Bairro Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.130.744/0001-00 ("Emissora"), foi realizada por meio do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Devidos pela CPR1 Americana Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. Lastro de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 258ª Emissão, 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries, da True Securitizadora S.A.*, celebrado em 01 de dezembro de 2023, entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Bairro Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Agente Fiduciário dos CRI"), na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização"), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 14.430. Regime fiduciário este ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, lhe foi entregue para custódia uma via digital, com certificado nos padrões ICP-Brasil, do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de CCI, e que a Escritura de Emissão de CCI encontra-se, respectivamente, registrada e custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do Artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931.

(data e assinaturas serão incluídas quando da celebração do documento)

ANEXO V

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CPR1 AMERICANA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. LASTRO DA EMISSÃO DA 258ª EMISSÃO, 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA TRUE SECURITIZADORA S.A.

Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses
Agente Fiduciário dos CRI Cadastrado na CVM

O Agente Fiduciário dos CRI a seguir identificado:

Razão Social: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, Sala 132 – parte, Itaim Bibi, CEP 04534-001 Cidade / Estado: São Paulo / SP CNPJ/MF nº: 36.113.876/0004-34 Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ CPF/MF nº: 001.362.577-20

da oferta pública sob o rito de registro automático de distribuição, destinada exclusivamente a Investidores Qualificados, do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI Número da Emissão: 258ª Número da Série: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries Emissor: **TRUE SECURITIZADORA S.A.** Quantidade: 92.500 (noventa e dois mil e quinhentos) Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do aditamento ao Termo de Securitização na forma do artigo 9 da Resolução CVM 17.

(data e assinaturas serão incluídas quando da celebração do documento)

ANEXO VI
TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CPR1 AMERICANA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. LASTRO DA EMISSÃO DA 258ª EMISSÃO, 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA TRUE SECURITIZADORA S.A.

Outras Emissões da Emissora nas Quais o Agente Fiduciário dos CRI Atua

Declaração acerca da existência de outras emissões de valores mobiliários, públicos ou privados, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que o Agente Fiduciário dos CRI tenha atuado como agente fiduciário no período:

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 19
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 17/05/2032	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada pelo Sr. José Ari Dal Pozzo e pela Sra. Zenilde Schadeck Dal Pozzo; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel, sob a matricula 38.487 do 3º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Guarapuava - Estado do Paraná, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores, independentemente de qualquer outra formalidade nos termos da Lei nº 9.514/1997l; (iii) Fundo de Despesas constituído pela Securitizadora, e será utilizado, a qualquer momento, para o pagamento de todas e quaisquer despesas recorrentes e extraordinárias da Operação de Securitização; (iv) Fundo de Liquidez constituído a partir da retenção, pela Securitizadora, do correspondente a 03 (três) parcelas de amortização e juros dos CRI consideradas após o período de carência, para composição do fundo de liquidez (?Valor Mínimo do Fundo de Liquidez?), sendo certo que referido valor deverá permanecer retido na Conta Centralizadora, até a integral liquidação das Obrigações Garantidas e poderá ser utilizado pela Securitizadora, a qualquer momento, para o pagamento das Obrigações Garantidas.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 22	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 52.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 525
Data de Vencimento: 07/12/2027	
Taxa de Juros: 9,67% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declarações semestrais para fins de acompanhamento dos eventos de recompra compulsória (Anexo III ao Contrato de Cessão) do 1ºS e 2ºS de 2022.	
Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos dos Contratos de Locação do Edifício Pátio Office e Pátio Limeira Shopping e do Contrato de Locação Complementar; (ii) Alienação Fiduciária dos imóveis objeto das matrículas nºs 32.880, 32.881, 10.365 e 42.254 do 2º Registro de Imóveis da Cidade de Limeira, Estado de São Paulo, bem como futuramente contará também com o imóvel objeto da matrícula 5.983 do 2º Registro de Imóveis da Cidade de Limeira, conforme cláusula 3.3 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis ("Imóvel Adicional"); (iii) Cessão fiduciária dos recebíveis oriundos da Restituição do Preço ou que venham a receber dos Locatários, decorrentes dos Contratos de Locação, que não integrem os Créditos Imobiliários, sendo certo que deve ser mantido na Conta Centralizadora o Fundo de Reserva em montante equivalente às próximas 2 (duas) parcelas da Amortização Programada dos CRI; (iv) Fiança prestada pela Grupo Fartura de Hortifruti Ltda no âmbito do Contrato de Cessão.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 42	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 274.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 274

Data de Vencimento: 15/10/2034
Taxa de Juros: 9,5% a.a. na base 360.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de 500.000 cotas do fundo de investimento imobiliário FL3500 I FII, representando 100% das cotas do Fundo; (ii) Alienação Fiduciária do imóvel objeto da matrícula n.º 181.538, do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo; e (iii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis decorrentes do Contrato de Locação do Imóvel, sob condição suspensiva, consistente na quitação do financiamento tomado pela TS-4 para a construção do Imóvel por meio da Cédula de Crédito Bancário de Abertura de Crédito para Construção nº 101.2186160-003012, emitida em 16 de novembro de 2011, conforme R.03 da matrícula nº 181.538, do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, bem como na liberação da cessão fiduciária que pesa sobre os Recebíveis.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 45	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50
Data de Vencimento: 22/03/2024	
Taxa de Juros: 8,55% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Atualizadas: - DF anual da Fiduciante para verificação do valor atribuído ao imóvel ou o novo laudo de avaliação para verificação do maior valor e posterior aditamento ao referido contrato de garantia para fins de atualização do Valor de Venda do Imóvel; - Realização do Aditamento anual do Contrato de Cessão e demais contratos, com o fim de adequar as características dos Créditos Imobiliários, caso seja necessário; - Cópia registrada no RTD de Nova Lima/MG, BH/MG, e São Paulo/SP do Instrumento Particular de Constituição de Fiança dos Sócios firmado em 28/08/2018; - Cópia registrada no RTD da Nova de Fiança Bancária, que deveria ser emitida em até 28/08/2019, nos termos da AGT de 28/08/2018; - Cópia registrada no RTD de São Paulo/SP do 3º Aditamento ao Contrato de Cessão; - Cópia registrada no RTD de São Paulo/SP do novo Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Sublocação firmado em 24/07/2017;	
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures no RTD SP; - Livro de Registro de Debentures Nominativas da Companhia constando a True como Debenturista; -2° Aditamento a Escritura de Emissão de Debêntures registrado no RTD SP; - Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária devidamente registrado - 1° Aditamento a Escritura de Emissão de Debêntures registrada na JUCESP e no RTD SP; - Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Ações devidamente registrado	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária do Imóvel registrado sob a Matrícula nº 15.280 do 1º Ofício de Registro de Imóveis São Gonçalo do Amarante/RN; (ii) Fiança bancária emitida pelo Itaú Unibanco S.A.; (iii) Alienação da totalidade das quotas da Maxxima Aurora Negócios Imobiliários Ltda; (iv) Fiança prestada pela Maxxima Aurora Negócios Imobiliários Ltda, Alexandre Júlio de Albuquerque Maranhão, Romero Costa de Albuquerque Maranhão Filho e Patrícia Castro e Silva de Albuquerque Maranhão no Contrato de Cessão (Fiança Obrigação de Adimplemento); (v) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos do Contrato de Locação.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 51	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 75.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 75
Data de Vencimento: 20/01/2027	
Taxa de Juros: 10% a.a. na base 360.	

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
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: 62	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 104.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 1040
Data de Vencimento: 14/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Havan Lojas de Departamentos Ltda, Brashop S.A. Administradora de Shopping Center e Luciano Hang; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis descritos no anexo aos contratos de alienação fiduciária de imóveis (Imóveis Garantia); (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos de indenização por desapropriação ou sinistro dos Imóveis Garantia e dos recebíveis que sobejarem eventual excussão das alienações fiduciárias.	

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 87	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 39.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 39
Data de Vencimento: 19/02/2026	
Taxa de Juros: 7,5014% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos imóveis descritos no Anexo X ao Termo de Securitização; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de (a) todo e qualquer valor a que qualquer das Garantidoras faz ou faça jus na hipótese de desapropriação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente ou do Imóvel BTS; (b) todo e qualquer valor a que qualquer das Garantidoras faz ou faça jus, a título de indenização, em decorrência de sinistros relacionado aos Imóveis Alienados Fiduciariamente ou do Imóvel BTS nos termos das apólices de seguro patrimoniais cuja cobertura abranja os Imóveis Alienados Fiduciariamente ou o Imóvel BTS; e (c) todo e qualquer valor que, no âmbito da excussão da garantia constituída nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, sobejarem a parcela das Obrigações Garantidas cobertas pelo respectivo Imóvel Alienado Fiduciariamente objeto de excussão; (iii) Fiança prestada por Faissal Assad Raad e Maria Bernardete Demeterco Raad, nos termos do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças.	

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 137	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 8.634.532,20	**Quantidade de ativos:** 1000
Data de Vencimento: 17/07/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Estão sendo constituídas as seguintes garantias: (i) Fiança e Coobrigação; (ii) Fundo de Liquidez; (iii) Sobregarantia; e (iv) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários que 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 atualizadas: - Cópia da Escritura de Emissão de Debêntures cuja nova devedora é Ilhas do Lado, registrada no RTD de São Paulo/SP; - Cópias dos 2º, 3º e 4º Aditamentos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, com data base de março de 2019, setembro de 2019 e março de 2020, março de 2021 e setembro de 2021 tendo em vista a periodicidade semestral de aditamento ao referido contrato; - Envio das minutas de aditamento aos Documentos da Operação para atualização do novo fluxo, em razão da concessão de carência da amortização deliberada na AGT de 18/11/2020;;- Comprovante de pagamento dos encargos fiscais e tributários do 2T de 2022	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Nova Gestão Investimentos e Participações Ltda. (Fiadora); (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da matrícula nº 29.685 do Registro de Imóveis de Caldas Novas/GO; (iii) Cessão Fiduciária (a) dos direitos creditórios decorrentes dos recebíveis imobiliários, presentes e futuros, decorrentes dos instrumentos de venda e compra de unidades autônomas do Condomínio Ilhas do Lago Eco Resort, bem como (b) da conta vinculada, por onde serão depositados os recebíveis imobiliários descritos acima, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fundo de Liquidez.	

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

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 155	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 34.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 34
Data de Vencimento: 07/09/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9,05% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Cotas FII; (iv) Alienação Fiduciária das 10.000 Cotas da Sumaúma Estacionamentos; e (v) Fiança outorgada por	

uma pessoa física. Os Titulares de CRI compartilharão com os demais titulares dos certificados de recebíveis imobiliários objeto das 153ª, 154ª, 156ª e 157ª Séries, da 1ª Emissão da Securitizadora, de acordo com a Parte Ideal de que cada um deles seja titular.

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

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

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 172	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 8.390.411,80	**Quantidade de ativos:** 8000
Data de Vencimento: 28/10/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores, sendo estes últimos a Longitude Desenvolvimento Imobiliário Ltda, a Meridiano Participações Ltda e 4 pessoas físicas, responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; (iii) Fundo de Liquidez (equivalente a 01 (uma) parcela de amortização e remuneração dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino); (iv) Fundo de Despesas que deverá conter o valor mínimo de R$ 30.000,00; e (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 173	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 2.397.260,51	**Quantidade de ativos:** 2500
Data de Vencimento: 28/10/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores, sendo estes últimos a Longitude Desenvolvimento Imobiliário Ltda, a Meridiano Participações Ltda e 4 pessoas físicas, responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; (iii) Fundo de Liquidez (equivalente a 01 (uma) parcela de amortização e remuneração dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino); (iv) Fundo de Despesas que deverá conter o valor mínimo de R$ 30.000,00; e (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 174	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 1.198.630,26	**Quantidade de ativos:** 1200
Data de Vencimento: 28/10/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 34,15% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores, sendo estes últimos a Longitude Desenvolvimento Imobiliário Ltda, a Meridiano Participações Ltda e 4 pessoas físicas, responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; (iii) Fundo de Liquidez (equivalente a 01 (uma) parcela de amortização e remuneração dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino); (iv) Fundo de Despesas que deverá conter o valor mínimo de R$ 30.000,00; e (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

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

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 192	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 18.600.000,00	**Quantidade de ativos:** 18600
Data de Vencimento: 12/03/2032	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Regime Fiduciário, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Coobrigação, Fiança, Alienação Fiduciária de Cotas, Fundo de Obras e o Fundo de Liquidez	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 193	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 250.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 250000
Data de Vencimento: 04/07/2025	
Taxa de Juros: 104% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI tampouco sobre o Crédito Imobiliário.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 208	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 107.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 107000
Data de Vencimento: 13/12/2035	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia registrada no RTD SP do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão;	
Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis (matrículas 36.850 e 36.851 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 209	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 13/12/2035	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia registrada no RTD SP do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão;	
Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis (matrículas 36.850 e 36.851 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.	

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 215	**Emissão:** 1

Volume na Data de Emissão: R$ 38.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 380
Data de Vencimento: 22/08/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360. **IPCA + 11% a.a. na base 252.**	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Verificação da Razão Mínima de Garantia, referente ao período de Fevereiro de 2021 a Fevereiro de 2022.	
Garantias: Os Créditos Imobiliários estão com as garantias constituídas no âmbito da emissão das Debêntures, sendo (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; e (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 220	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 8.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 8000
Data de Vencimento: 24/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,25% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Relatório de Destinação de Recursos, acompanhados dos documentos comprobatórios, tais como cronograma de avanço de obras dos Empreendimento Alvo e os arquivos no formato "XML", referente ao período de janeiro a março, bem como de abril a junho de 2022 e de julho a setembro de 2022; - Celebração do 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; - Celebração do Aditamento a CCB, conforme deliberado na AGT realizada em 19/09/2022; e - Celebração do Aditamento ao Termo de Securitização, conforme deliberado na AGT realizada em 19/09/2022	
Garantias: (i) Aval na Cédula; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Alienação Fiduciária de Quotas, sendo os itens ii e iii compartilhados entre os CRI da 221ª e 222ª séries da Emissora.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 221	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 8.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 8000
Data de Vencimento: 24/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,25% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Celebração do 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; - Celebração do Aditamento a CCB, conforme deliberado na AGT realizada em 19/09/2022; e - Celebração do Aditamento ao Termo de Securitização, conforme deliberado na AGT realizada em 19/09/2022	
Garantias: Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as seguintes garantias: (i) Aval na Cédula; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Alienação Fiduciária de Quotas, sendo os itens ii e iii compartilhados entre os CRI da 220ª e 222ª séries da Emissora.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 222	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 24/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,25% a.a. na base 360.	

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: - Celebração do 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; - Celebração do Aditamento a CCB, conforme deliberado na AGT realizada em 19/09/2022; e - Celebração do Aditamento ao Termo de Securitização, conforme deliberado na AGT realizada em 19/09/2022
Garantias: (i) o Aval; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, sendo os itens ii e iii compartilhados entre os CRI da 220ª e 221ª séries da Emissora.

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

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

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 231	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 10/10/2039	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia do aditamento semestral do Contrato de Locação Complementar, para fins de atualização das locações vigentes do lastro da operação referente a Julho a Dezembro de 2020 e Junho a Dezembro de 2021.	

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 232	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 10/10/2039	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia do aditamento semestral do Contrato de Locação Complementar, para fins de atualização das locações vigentes do lastro da operação referente a Julho a Dezembro de 2020 e Junho a Dezembro de 2021.	
Garantias: Em conjunto, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e o Fundo de Despesas, já que as Alienações Fiduciárias de Quotas e Ações foram liberadas em função da ocorrência dos registros da Alienações Fiduciárias dos Imóveis nos termos da operação.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 233	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 10/10/2039	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia do aditamento semestral do Contrato de Locação Complementar, para fins de atualização das locações vigentes do lastro da operação referente a Julho a Dezembro de 2020 e Junho a Dezembro de 2021.	
Garantias: Em conjunto, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e o Fundo de Despesas, já que as Alienações Fiduciárias de Quotas e Ações foram liberadas em função da ocorrência dos registros da Alienações Fiduciárias dos Imóveis nos termos da operação.	

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 238	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 118.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 118000
Data de Vencimento: 05/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 5,0508% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Renovação do Seguro Patrimonial e Lucros Cessantes até 2023.E-mail: Pendências consolidadas TRUE CRI 238 a 241	
Garantias: Serão constituídas as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 239	**Emissão:** 1

Volume na Data de Emissão: R$ 82.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 82000
Data de Vencimento: 05/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Renovação do Seguro Patrimonial e Lucros Cessantes até 2023.E-mail: Pendências consolidadas TRUE CRI 238 a 241	
Garantias: Serão constituídas as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 240	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 118.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 118000
Data de Vencimento: 05/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 5,85% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Renovação do Seguro Patrimonial e Lucros Cessantes até 2023.E-mail: Pendências consolidadas TRUE CRI 238 a 241	
Garantias: São as garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 241	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 82.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 0
Data de Vencimento: 05/12/2022	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Renovação do Seguro Patrimonial e Lucros Cessantes até 2023.E-mail: Pendências consolidadas TRUE CRI 238 a 241	
Garantias: São as garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 244	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 12.064.579,53	**Quantidade de ativos:** 1000
Data de Vencimento: 15/10/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Celebração seguintes documentos: 1° Aditamento ao Termo de Securitização, 1° Aditamento a Escritura de CCI, 1° Aditamento ao Contrato de Cessão e do 1° Aditamento a AF de Imóveis, com vistas a formalizar a alteração do índice de IGP-M para IPCA conforme AGT realizada em 05/08/2021.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Fundo de Reserva.	

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

Emissora: True Securitizadora S.A

Ativo: CRI	
Série: 246	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 88.750.000,00	**Quantidade de ativos:** 88750
Data de Vencimento: 19/12/2029	
Taxa de Juros: CDI + 1,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 1º Semestre de 2022.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel (fração ideal de 85% do Blumenau Norte Shopping; (ii) Alienação Fiduciária de Ações/Quotas (86.612.452 ações ordinárias de Emissão da Devedora, de titularidade dos Fiduciantes, sendo 86.612.451 ações de titularidade da Almeira Junior e 1 ação de titularidade do Jaimes; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (a) da totalidade dos direitos creditórios de titularidade da Cedente, decorrentes da locação ou sublocação ou afins, a serem celebrados nos respectivos contratos, e (b) todos e quaisquer direitos creditórios detidos pela Cedente contra o Banco Administrador, em razão das Contas Vinculadas Locação e sobre os direitos creditórios depositados e a serem depositados a qualquer tempo e/ou mantidos nas Contas Vinculadas Locação, inclusive em trânsito na referida conta; e (iv) Fiança.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 247	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 232.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 232000
Data de Vencimento: 19/12/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis Locação; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis Estacionamento Continente; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis Estacionamento Neumarkt; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) Alienação Fiduciária de Ações; e (vi) Fiança.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 248	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 84.250.000,00	**Quantidade de ativos:** 84250
Data de Vencimento: 19/01/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Estatuto Social e Demonstrações Financeiras da G.C Participações S.A., referente ao ano de 2021; - Destinação de Recursos - 2º Semestre de 2021; - Cópia digitalizada dos Jornais de Publicação da Almeida Junior da Ata de Reunião do Conselho de Administração; - Cópia digitalizada dos Jornais de Publicação da Devedora da Reunião do Conselho de Administração da Almeida Junior; - Cópia digitalizada da Reunião do Conselho de Administração da Almeida Junior, realizada em 21/01/2020, devidamente assinada e registrada JUCES; - Cópia digitalizada da Ata de Assembleia Geral de acionistas da Devedora, realizada em 21/01/2020, devidamente registrada JUCESC; e - Celebração do 1º Aditamento à Escritura de Emissão e 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, nos termos da AGT realizada em 11/08/2020;- Declaração do 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;- Relatório mensal de acompanhamento da Devedora e do Shopping das Nações elaborado pela Almieda Junior Shopping Centers S.A. 2021/2022	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis de Locação; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis de Estacionamento; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Alienação Fiduciária de Ações; e (v) Fiança.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 249	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 8.845.767,12	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 14/03/2030	
Taxa de Juros: IGP-M + 6% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Confirmação se ocorreu o não registro e/ou averbação da construção do imóvel, na referida matrícula, conforme cl. 4.1.2 (ii) do Contrato de Cessão de Créditos - Cópia da Apólice de Seguro Patrimonial do Imóvel em Locação (Canindé 4.673). Obrigação prevista nas Condições Precedentes do Contrato de Cessão de Créditos, que não sendo cumprida poderá acarretar na rescisão de pleno direito do Contrato de Cessão de Créditos, conforme cláusula 2.5.2 do mesmo contrato; - Cópia da Declaração, nos termos do Anexo III, da Cedente (CCP 001) à Cessionária (True) acerca dos cumprimentos da cláusula 2.5, (g) do Contrato de Cessão de Créditos. Obrigação prevista nas Condições Precedentes do Contrato de Cessão de Créditos, era devida até 30/04/2020 e podia acarretar na rescisão de pleno direito do Contrato de Cessão de Créditos, conforme cláusula 2.5.2 do mesmo contrato;- Cópia autenticada do Contrato de Cessão de Créditos, devidamente registrado no RTD de SP/SP; - Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 06/09/2022;- Aditamento ao Contrato de Locação de Imóvel, conforme AGT realizada em 06/09/2022
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (i) Fundo de Reserva.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 254	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 06/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel JK com a vinculação da CEPAC sob o referido imóvel, Cessão Fiduciária de CEPAC sob condição resolutiva, e Alienação Fiduciária de Ações ou Quotas de emissão da SPE titular do Imóvel JK os quais passarão a integrar (em conjunto) as garantias da emissão tão logo comprovada a formalização e a constituição de tais Garantias Reais na forma da cláusula 5.3 do Termo de Securitização.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 255	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 2000
Data de Vencimento: 06/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel JK com a vinculação da CEPAC sob o referido imóvel, Cessão Fiduciária de CEPAC sob condição resolutiva, e Alienação Fiduciária de Ações ou Quotas de emissão da SPE titular do Imóvel JK os quais passarão a integrar (em conjunto) as garantias da emissão tão logo comprovada a formalização e a constituição de tais Garantias Reais na forma da cláusula 5.3 do Termo de Securitização.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 256	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 06/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel JK com a vinculação da CEPAC sob o referido imóvel, Cessão Fiduciária de CEPAC sob condição resolutiva, e Alienação Fiduciária de Ações ou Quotas de emissão da SPE titular do Imóvel JK os quais passarão a integrar (em conjunto) as garantias da emissão tão logo comprovada a formalização e a constituição de tais Garantias Reais na forma da cláusula 5.3 do Termo de Securitização.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 257	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000

Data de Vencimento: 06/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel JK com a vinculação da CEPAC sob o referido imóvel, Cessão Fiduciária de CEPAC sob condição resolutiva, e Alienação Fiduciária de Ações ou Quotas de emissão da SPE titular do Imóvel JK os quais passarão a integrar (em conjunto) as garantias da emissão tão logo comprovada a formalização e a constituição de tais Garantias Reais na forma da cláusula 5.3 do Termo de Securitização.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 258	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 06/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel JK com a vinculação da CEPAC sob o referido imóvel, Cessão Fiduciária de CEPAC sob condição resolutiva, e Alienação Fiduciária de Ações ou Quotas de emissão da SPE titular do Imóvel JK os quais passarão a integrar (em conjunto) as garantias da emissão tão logo comprovada a formalização e a constituição de tais Garantias Reais na forma da cláusula 5.3 do Termo de Securitização.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 259	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 06/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel JK com a vinculação da CEPAC sob o referido imóvel, Cessão Fiduciária de CEPAC sob condição resolutiva, e Alienação Fiduciária de Ações ou Quotas de emissão da SPE titular do Imóvel JK os quais passarão a integrar (em conjunto) as garantias da emissão tão logo comprovada a formalização e a constituição de tais Garantias Reais na forma da cláusula 5.3 do Termo de Securitização.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 261	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 18/12/2024	
Taxa de Juros: IGP-M + 12% a.a. na base 360. **IGP-M + 0,0001% a.a. na base 360.**	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Renovação das apólices de seguro pós agosto/202	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Fiança; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas IPTU; e (vi) Fundo de Despesas.	

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

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 272	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 7.932.000,00	**Quantidade de ativos:** 7932
Data de Vencimento: 12/08/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 41,89% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fundo de Contingências.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 277	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 203.045.000,00	**Quantidade de ativos:** 203045
Data de Vencimento: 20/12/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 4,95% a.a. na base 360. **IPCA + 6,5% a.a. na base 252.**	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 1º Semestre de 2022	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fiança.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 278	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 203.045.000,00	**Quantidade de ativos:** 203045
Data de Vencimento: 19/12/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 1º Semestre de 2022	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fiança.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 281	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 98.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 980
Data de Vencimento: 28/11/2034	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 2º Aditamento a Escritura de Emissão de CCI.Solicitação feita via e-mail:Pendências da Operação TRUE CRI 281 e 282 (FII CSHG - Assaí)	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fiança.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 282	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 700
Data de Vencimento: 28/11/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 4,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 2º Aditamento a Escritura de Emissão de CCI.Solicitação feita via e-mail:Pendências da Operação TRUE CRI 281 e 282 (FII CSHG - Assaí)	

Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fiança.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 284	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 9.900.327,00	**Quantidade de ativos:** 9900327
Data de Vencimento: 11/03/2031	
Taxa de Juros: IGP-M + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Apólice de Seguro de Perda de Receitas tendo a cláusula beneficiária a True Securitizadora renovado em 2021; - Informações sobre eventual conclusão das Obras BTS	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Cotas; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Seguro de Perda de Receitas ou Seguro Fiança ou Seguro Patrimonial, conforme o caso e previsto neste relatório.	

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 290	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 28.700.000,00	**Quantidade de ativos:** 28700
Data de Vencimento: 19/11/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Direito de Superfície; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; e (iv) Penhor de Equipamentos.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 293	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 58.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 58000
Data de Vencimento: 03/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Alienaçaõ Fiduciária de Imóvel Sumaré registrada; - 1º e 2º aditamentos ao Contrato de Alienação Fiduciária de Ações devidamente registrados, conforme deliberado na AGT realizada em 14/09/2022; - Aditamentos ao (i) Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, (ii) Contrato de Cessão Fiduciária, (iii) Escritura de Emissão JNUe (v) Escritura de Emissão de CCI, conforme deliberado na AGT realizada em 14/09/2022, todos devidamente registrados e/ou arquivados; - Distrato ao Segundo Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, conforme deliberado na AGT realizada em 09/11/2022	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os créditos e direitos do Patrimônio Separado; (ii) Fiança prestada nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; (iii) Alienação Fiduciária de Ações de emissão da Devedora na qualidade de futura proprietária da Torre JFL, constituída por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel à ser constituída sobre a Torre JFL; e (v) Cessão Fiduciária constituída sobre os direitos creditórios emergentes de eventual excussão da alienação fiduciária das Unidades Residenciais Oneradas objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel da Torre JFL, se houver. As Garantias dos itens (iii) a (v) acima são compartilhadas entre os CRI da 88ª, 293ª e 294ª Séries da 1ª Emissão da Emissora.	

Emissora: True Securitizadora S.A
Ativo: CRI

Série: 294	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 58.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 58000
Data de Vencimento: 03/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Cópia registrada no RGI do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças - Torre JFL, bem como a matrícula com o referido registro; - Cópia registrada no RTD do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças - Torre JFL; e- Cópia do alvará da execução da Torre JFL previsto na cláusula 2.4 do SCP; - Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, conforme deliberado na AGT realizada em 14/09/2022; - Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, conforme deliberado na AGT realizada em 14/09/2022;- Aditamento ao Contrato Cessão Fiduciária, conforme deliberado na AGT realizada em 14/09/2022; - Aditamento a Escritura de Emissão JNU, conforme deliberado na AGT realizada em 14/09/2022; - Aditamento ao Termo de Securitização, conforme deliberado na AGT realizada em 14/09/2022; - Aditamento a Escritura de Emissão de CCI, conforme deliberado na AGT realizada em 14/09/2022; - Segundo Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, conforme deliberado na AGT realizada em 09/11/2022	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os créditos e direitos do Patrimônio Separado; (ii) Fiança prestada nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; (iii) Alienação Fiduciária de Ações de emissão da Devedora na qualidade de futura proprietária da Torre JFL, constituída por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel à ser constituída sobre a Torre JFL; e (v) Cessão Fiduciária constituída sobre os direitos creditórios emergentes de eventual excussão da alienação fiduciária das Unidades Residenciais Oneradas objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel da Torre JFL, se houver. As Garantias dos itens (iii) a (v) acima são compartilhadas entre os CRI da 88ª, 293ª e 294ª Séries da 1ª Emissão da Emissora.	

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 311	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 48.138.812,82	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 14/02/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 7,23% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Auditoria Jurídica realizadas nos Créditos Imobiliários, com a finalidade de verificação e confirmação da constituição da garantia nos imóveis, conforme cláusula 2.2.1 do Termo de Securitização; - Celebração do 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 01/09/2021	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; e (ii) Fundo de Reserva;	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 312	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 11.716.060,84	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 14/02/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 27,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Auditoria Jurídica realizadas nos Créditos Imobiliários, com a finalidade de verificação e confirmação da constituição da garantia nos imóveis, conforme cláusula 2.2.1 do Termo de Securitização; - Celebração do 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 01/09/2021	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; e (ii) Fundo de Reserva;	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 313	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 75.155.434,72	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 12/05/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 7,07% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Auditoria Jurídica realizadas nos Créditos Imobiliários, com a finalidade de verificação e confirmação da constituição da garantia nos imóveis, conforme cláusula 2.2.1 do Termo de Securitização; - Celebração do 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 01/09/2021	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; e (ii) Fundo de Reserva;	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 314	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 11.692.527,20	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 12/05/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 39,47% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Auditoria Jurídica realizadas nos Créditos Imobiliários, com a finalidade de verificação e confirmação da constituição da garantia nos imóveis, conforme cláusula 2.2.1 do Termo de Securitização; - Celebração do 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 01/09/2021	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; e (ii) Fundo de Reserva;	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 319	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 13/03/2024	
Taxa de Juros: CDI + 1,11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do 2º Aditamentos à Escritura de Debêntures, devidamente registrados na JUCESP; - Cessão Fiduciária de Sobejo, devidamente assinada e registrada; - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrado, bem como cópia das matrículas dos imóveis em garantia constando o registro;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii)Alienação Fiduciária de Quotas Windsor; (iv) Cessão Fiduciária de Sobejo; e (v) Fundo de Reserva	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 320	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 13/03/2026	
Taxa de Juros: .	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do 2º Aditamentos à Escritura de Debêntures, devidamente registrados na JUCESP; - Cessão Fiduciária de Sobejo, devidamente assinada e registrada; - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrado, bem como cópia das matrículas dos imóveis em garantia constando o registro;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii)Alienação Fiduciária de Quotas Windsor; (iv) Cessão Fiduciária de Sobejo; e (v) Fundo de Reserva	

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

Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Matrícula 43.827 constando o registro da Alienação Fiduciária Direitos de Superfície João Pinheiro no RGI;
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas; e (iii) Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície, além da Coobrigação e da Fiança Específica.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 326	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 16.016.651,00	**Quantidade de ativos:** 16016651
Data de Vencimento: 06/03/2036	
Taxa de Juros: .	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Matrícula 43.827 constando o registro da Alienação Fiduciária Direitos de Superfície João Pinheiro no RGI;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas; e (iii) Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície, além da Coobrigação e da Fiança Específica.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 341	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 175.390.000,00	**Quantidade de ativos:** 175390
Data de Vencimento: 15/01/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 5,2166% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Demonstrações Financeiras Auditadas da Devedora (BRZ); - Verificação da memória do cálculo dos índice financeiros contendo todas as rubricas necessárias, devidamente apurados pela Devedora (BRZ) e verificados pelo Auditor Independente; - Declaração firmada por representantes legais da Devedora, atestando (i) a veracidade do Índice Financeiro; (ii) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (iii) a não ocorrência de qualquer evento de inadimplemento; e (iv) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Companhia, referente ao ano de 2021;	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 344	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 30/12/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 6,85% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 354	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 54.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 54000
Data de Vencimento: 24/01/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 6,2% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas da Emissora Derry e do Shopping Raposo, bem com Declaração de Conformidade, nos moldes da Escritura de Debêntures, referente ao ano de 2021
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 514	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 11.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 115
Data de Vencimento: 20/10/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Verificação da Razão Mínima de Garantia, referente ao período de Fevereiro de 2021 a Fevereiro de 2022.	
Garantias: Os Créditos Imobiliários estão com as garantias constituídas no âmbito da emissão das Debêntures, sendo (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; e (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 11
Volume na Data de Emissão: R$ 105.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 105000
Data de Vencimento: 28/04/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 136
Volume na Data de Emissão: R$ 38.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 38500
Data de Vencimento: 31/10/2028	
Taxa de Juros: INCC + 11,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiador: Como fiador MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A (II) Fundo de Despesa: A ser mantido na Conta Centralizadora no montante equivalente a 300.000,00 mil reias. (III) Alienação Fiduciária de Ações: Em garantia aliena fiduciariamente (i) a totalidade das quotas de emissão da SPE, que representam 100% do capital, (ii) todas e quaisquer outras Quotas que, porventura, a partir desta data, forem atribuídas à Fiduciante e (iii) todos os frutos e proveitos decorrentes das quotas, inclusive os lucros (IV) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente os imóveis descritos no Anexo II do contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. (V) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede fiduciariamente: (i) A totalidade dos direitos creditórios de titularidade da Fiduciante oriundos da compra e venda das unidades autônomas de empreendimento a serem desenvolvida a serem formalizadas no âmbito do contrato de Compra e Venda; (ii) A totalidade dos Direitos Creditórios decorrentes, de depósitos na conta corrente de titularidade da Fiduciante de n° 21653-9, mantida na agência 8351 do Banco Itaú e na conta 0350 do banco Itaú Unibanco, de recursos depositados oriundos de Contratos Imobiliários e (iii) A totalidade dos créditos de titularidade da Fiduciante mantidos na Conta Centralizadora ou na Conta de Livre Movimentação.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 170.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 170000
Data de Vencimento: 17/03/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências: - Notificação dos Devedores acerca da cessão dos Direitos Creditórios, nos termos do Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária;- relatório mensal de gestão de abri, maio, junho, julho, agosto e setembro de 2022; - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao semestre entre abril e outubro de 2022; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas devidamente registrado no RTD SP; - Constituição da Carta Fiança de 2ª Integralização
Garantias: (i) Fiança; (ii) Fiança Bancária 1ª Integralização; (iii) Fiança Bancária 2ª Integralização; (iv) Coobrigação; (v) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada; (vi) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (vii) Alienação Fiduciária de Ações; (viii) Alienação Fiduciária de Imóveis, vide observação abaixo; e (ix) Alienação Fiduciária de Cotas.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 23
Volume na Data de Emissão: R$ 8.742.461,59	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 26/04/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Quotas constituída pela Oceania, a Vista ao Mar Participações Ltda., e a Progetto Investimentos Imobiliários Ltda. sobre a totalidade das quotas de emissão da Leda; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis do respectivo Lote, em garantia ao saldo devedor do respectivo CCV, sendo que referida garantia ainda não foi registrada na matrícula do referido Lote. Em razão da Cessão de Créditos contratada nos termos do Contrato de Cessão, a Emitente sub-rogar-se-á automaticamente, em caráter irrevogável e irretratável, em todos os direitos relativos às garantias estipuladas nos CCV, em especial a alienação fiduciária dos Lotes ali pactuada, observada a necessidade de averbação, conforme detalhado no Contrato de Cessão; (iii) Cessão Fiduciária sobre a totalidade dos Direitos Creditórios (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) que venham a existir no futuro em decorrência da comercialização dos Lotes Estoque, conforme listados no Contrato de Cessão Fiduciária, ou que vierem a integrar o estoque da Cedente; (iii) Fiança prestada pela Sra. Andrea Garziera, pelo Sr. Pietro Eduardo Terto Garziera, pelo Sr. Leonardo Terto Garziera e pelo Sr. Emmanuel Soares Brito Junior; (iv) Coobrigação pela Oceania 1942 Investimentos LTDA.; (v) Aval prestado pela Sra. Andrea Garziera, pelo Sr. Pietro Eduardo Terto Garziera, pelo Sr. Leonardo Terto Garziera, pelo Sr. Emmanuel Soares Brito Junior e pela Oceania 1942 Investimentos LTDA.; (vi) Fundo de Liquidez cujos recursos poderão ser utilizados para pagamento das obrigações pecuniárias dos Adquirentes, das Sociedades e/ou dos Fiadores, em caso de inadimplemento; e (vii) Fundo de Despesas cujos recursos poderão ser utilizados para o cumprimento de eventuais despesas em decorrência da manutenção do Patrimônio Separado. (viii) Alienações Fiduciárias de Quotas constituída pela Vista ao Mar e a Itaparica 2045 S.R.L. sobre a totalidade das quotas de emissão da Oceania.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 7
Volume na Data de Emissão: R$ 52.526.983,07	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 20/12/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Apólices de Seguro DFI nº 01.65.9187099, Proposta sob o nº 6500002441, por averbação contratada pela Emissora, com auxílio do Agente de Cobrança, para cobrir os Contratos Imobiliários vinculados aos Créditos Imobiliários contra incêndio, raio, explosão, vendaval, desmoronamento total, desmoronamento parcial (assim entendido a destruição ou desabamento de paredes, vigas ou outro elemento estrutural), ameaça de desmoronamento (devidamente comprovada), destelhamento, inundação ou alagamento (ainda que decorrente de chuva), vinculando, assim, o respectivo Devedor como segurado, nos termos dos respectivos Contratos Imobiliários vinculados, com a finalidade de garantir a preservação da garantia de alienação fiduciária dos Créditos Imobiliários em caso de danos físicos do imóvel. Os valores referentes aos respectivos prêmios devera o ser pagos pela Securitizadora com recursos do Patrimônio Separado, sendo que os Devedores realizam o pagamento individual do premio para a Securitizadora, por meio de boleto banca rio e/ou outro documento de cobrança enviado mensalmente para o pagamento da parcela mensal Créditos Imobiliários vinculados; e (iii) Apólices de Seguro MIP nº 01.61.9156989, Proposta sob o nº 6100001882, por averbação contratada pela Emissora, com auxílio do Agente de Cobrança, para cobrir os Contratos Imobiliários vinculados aos Créditos Imobiliários contra riscos de morte, invalidez permanente total causada por acidente, e invalidez laborativa permanente total por doença (ILPD), vinculando, assim, o respectivo Devedor como segurado,	

nos termos dos respectivos Contratos Imobiliários vinculados, com a finalidade de garantir o fluxo financeiro dos pagamentos dos Créditos Imobiliários em caso de morte ou invalidez permanente do Devedor. Os valores referentes aos respectivos prêmios devera o ser pagos pela Securitizadora com recursos do Patrimônio Separado, sendo que os Devedores realizam o pagamento individual do premio para a Securitizadora, por meio de boleto banca rio e/ou outro documento de cobrança enviado mensalmente para o pagamento da parcela mensal dos Créditos Imobiliários vinculados.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 2
Volume na Data de Emissão: R$ 300.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 300000
Data de Vencimento: 14/06/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 6,4899% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 800.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 800000
Data de Vencimento: 17/07/2034	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 6,3423% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Fiança prestada pelo GRUPO MATEUS S.A.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 15
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 25/05/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança outorgada por José Pedro Donadon e Silvio Vinicius Dias Andrino e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis (a) da totalidade da carteira de recebíveis presente e futura oriunda da exploração comercial dos Empreendimentos Imobiliários, direitos creditórios estes que estão devidamente identificados no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, que deverão ser pagos pelos respectivos devedores em conta vinculada ("Conta Vinculada") a ser descrita no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis (?Direitos Creditórios?); e (b) de todos e quaisquer direitos, atuais ou futuros, decorrentes das Contas Vinculadas (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis).	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 14
Volume na Data de Emissão: R$ 52.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 52000
Data de Vencimento: 18/03/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no 1º RGI de São Bernardo do Campo, acompanhado das respectivas matriculas devidamente averbadas; - Demonstrações Financeiras anuais da Companhia (SJ AU Logistícia S.A.) devidamente auditadas referente ao exercício social encerrado em 2022; - Informações Financeiras Trimestrais da Companhia (SJ AU Logistícia S.A.) referente ao 4ª trimestre de 2022 e o 1° trimestre de 2023.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Juros.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 4

Volume na Data de Emissão: R$ 55.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 55000
Data de Vencimento: 22/07/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 11,65% a.a. na base 252. **IPCA + 10,95% a.a. na base 252.**	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Equipamentos: (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: (iv) Alienação Fiduciária de Ações: (v) Fiança:	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 27
Volume na Data de Emissão: R$ 16.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 16000000
Data de Vencimento: 15/05/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela TENERIFE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.; TALLENTO PARTICIPAÇÕES LTDA.; ASTÉRIO VAZ SAFATLE; SIMEI DE BRITTO GOMES SAFATLE; HERNANI MORA VARELLA GUIMARAES JUNIOR; MARCIA HALLAGE VARELLA GUIMARÃES; CARLOS AUGUSTO CURIATI BUENO; MIRIAM GONDIM MEIRA TIBO; LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO e ADRIANA DE CASTRO SILVEIRA PINTO; (ii) Endossos dos Seguros (a) da apólice do Seguro de Risco de Engenharia em favor da Titular das Notas Comerciais e (b) da apólice do Seguro Patrimonial em favor da Titular das Notas Comerciais; (iii) Fundo de Despesas para fazer frente ao pagamento das despesas recorrentes relacionadas à Operação de Securitização ("Fundo de Despesas") em montante equivalente a R$ 92.210,73 (noventa e dois mil, duzentos e dez reais e setenta e três centavos) ("Valor Total do Fundo de Despesas"); (iv) Alienação Fiduciária do imóvel sob a matricula 240.189, na Alameda Jauaperi, no 1.378; (v) Alienação Fiduciária sobre a totalidade das quotas, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da CIX SP05 Empreendimento Imobiliário LTDA. (vi) Cessão Fiduciária (a) totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da Fiduciante, decorrentes da venda de Unidades Imobiliárias Autônomas do Empreendimento Alvo, nos termos da Escritura de Emissão de Notas Comerciais, conforme os contratos de compra e venda de Unidades Imobiliárias Autônomas do Empreendimento Alvo celebrados entre a Fiduciante e os Devedores de Direitos Creditórios dos seguintes direitos; e (b) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes da integralização das Notas Comerciais, nos termos da Escritura de Emissão das Notas Comerciais, a serem pagos pela Fiduciante e a serem mantidos na Conta Centralizadora e liberados nos termos da Cláusula Quarta do Contrato de Cessão Fiduciária.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 38
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 15/06/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis das unidades do Condomínio Praça São Paulo Mixed Use, Rua Henri Dunant, nº 792, Santo Amaro, CEP 04709-110, São Paulo/SP (?Edifício?) (a) Laje Corporativa nº 11, objeto da matrícula nº 243.832 (?Imóvel 01?); (b) Laje Corporativa nº 21, objeto da matrícula nº 243.833 (?Imóvel 02?); (c) Laje Corporativa nº 31, objeto da matrícula nº 243.834 (?Imóvel 03?); e (d) Laje Corporativa nº 41, objeto da matrícula nº 243.835, todos do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo; (ii) Alienação Fiduciária de Ações da: (1) Amnon, correspondentes a 1.000 (mil) ações, equivalentes a R$ 1.000,00 (mil reais), sendo 50% (cinquenta) das ações de titularidade da Fiduciante 01 e 50% (cinquenta por cento) das ações de titularidade da Fiduciante 02 (?Ações Companhia 1?); (2) Aratt; e correspondentes a 1.000 (mil) ações, equivalentes a R$ 1.000,00 (mil reais), sendo 50% (cinquenta por cento) das ações de titularidade da Fiduciante 01 e 50% (cinquenta por cento) das ações de titularidade da Fiduciante 02 (?Ações Companhia 2?); (3) Arrum, correspondentes a 1.000 (mil) ações, equivalentes a R$ 1.000,00 (mil reais), sendo 50% (cinquenta por cento) das ações de titularidade da Fiduciante 01 e 50% (cinquenta por cento) das ações de titularidade da Fiduciante 02 (?Ações Companhia 3?); e (4) Attro, correspondentes a 1.000 (mil) ações, equivalentes a R$ 1.000,00 (mil reais), sendo 50% (cinquenta por cento) das ações de titularidade da Fiduciante 01 e 50% (cinquenta por cento) das ações de titularidade da Fiduciante 02 (?Ações Companhia 4?); e (iii) Fiança prestada pelo Sr. Jorj Petru Kalman e Rina Kalman.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 10
Volume na Data de Emissão: R$ 112.530.000,00	**Quantidade de ativos:** 112530
Data de Vencimento: 16/06/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 8,7694% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval prestado pelo Sr. Carlos Luciano Martins Ribeiro, Sra. Ednara de Oliveira Martins Braga e Silva e Sra. Patrícia Auxiliadora de Oliveira Martins Sepúlveda; e (II) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios de sua titularidade seja matriz ou filiais decorrentes de: (a) a Agenda de Pagamentos, observado o limite das Unidades de Recebíveis; (b) os Recebíveis de Cartões, observado o limite das Unidades de Recebíveis; (c) as Unidades de Recebíveis; (d) as Unidades de Recebíveis Depositadas; (e) as Contas Vinculadas; e (f) os rendimentos provenientes dos Investimentos Permitidos nos termos do Contrato de Depositário;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 34
Volume na Data de Emissão: R$ 150.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 150000
Data de Vencimento: 15/06/2027	
Taxa de Juros: CDI + 2,46% a.a. na base 252. **100% do CDI + 1,8% a.a. na base 252.**	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Fiança prestada pelo Hospital Care Caledonia S.A.; pelo Hospital São Lucas S.A. e pelo São Lucas Ribeirinia S.A.;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 55
Volume na Data de Emissão: R$ 51.054.299,91	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 05/03/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, em favor dos titulares de CRI.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 6
Volume na Data de Emissão: R$ 8.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 8500
Data de Vencimento: 17/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD SP; - Atos Societários da Devedora devidamente arquivados na Junta Comercia; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD SP;	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Plaenge Participações S.A., pelo Sr. Alexandre Dores Fabian, Carlos Roberto da Silva Melquiades, Evaldo Florindo Medina Fabian, Ézaro Medina Fabian, Fernando Dores Fabian e Mário Koji Numara; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, presentes e futuros, oriundos de 19% (dezenove por cento) de cada Contrato de Venda e Compra relacionado às Unidades do Empreendimento. Esses direitos creditórios compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades comercializadas ou a serem comercializadas pela Devedora aos respectivos Adquirentes, na proporção acima, e na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos, atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto no respectivo Contrato de Venda e Compra, na periodicidade ali estabelecida, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Adquirentes por força dos Contratos de Venda e Compra (limitados à proporção acima), incluindo os respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais	

encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Venda e Compra; (iii) Fundo de Despesas mantido na Conta do Patrimônio Separado, para fazer frente às Despesas da Operação; (iv) Fundo de Liquidez mantido na Conta do Patrimônio Separado, que conterá recursos necessários para fazer frente às obrigações de pagamento de Remuneração das Devedoras durante a Operação.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 19.547.045,00	**Quantidade de ativos:** 19547045
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 37
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 03/07/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel a ser constituída no imóvel objeto da matrícula nº 79.824, do 3º Oficial de Registro de Imóveis de Salvador, Estado da Bahia, no qual será construída a Torre 1 do Empreendimento Imobiliário; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas da Sociedade de Propósito Específico direcionada à incorporação imobiliária, que receberá a transferência do Imóvel identificado no item (i) acima, notadamente para a exploração e desenvolvimento de empreendimento imobiliário, nos termos da Lei nº 4.591/64 implantado no Imóvel (?SPE?); (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, presentes e futuros decorrentes das vendas (1) das unidades autônomas da Torre 1 do Empreendimento Imobiliário (?Direitos Creditórios Torre 1?); e (2) das unidades autônomas da Torre 2 do Empreendimento Imobiliário, a ser construída no Imóvel 2 ("Direitos Creditórios Torre 2?); (iv) Fiança prestada pelo Sr. Carlos Alberto Moraes Ferreira;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 145
Volume na Data de Emissão: R$ 9.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 9000
Data de Vencimento: 25/03/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 10,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Promessa de Cessão Fiduciária: As fiduciantes prometem ceder em caráter fiduciário os Recebíveis presentes e futuros oriundos da venda das Unidades dos Empreendimentos. (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente as Unidades Caminho Verde listada no Anexo I-A presente na CCI CV I, CCI CV II e CCI RM. (III) Como fiadores: Os fiadores elencados no Termo de Securitização, descritos como Fiadores. (VI) Fundo de Despesa: Terá como valor inicial, 60.000,00 mil reais a ser constituído com parte do valor da Cessão de Créditos e mantido na Conta Centralizadora.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 47
Volume na Data de Emissão: R$ 26.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 26000000
Data de Vencimento: 05/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; Representativas de 100,00% (cem por cento) do capital social da Sociedade (Kal 103 Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA); (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Matrícula nº 50.139, nº 51.798, nº 55.361, nº 59.426e nº 79.734; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da Fiduciante, decorrentes da venda de Unidades Autônomas do Empreendimento Alvo, nos termos da Escritura de Emissão das Notas Comerciais, conforme os contratos de compra e venda de Unidades Autônomas do Empreendimento Alvo celebrados entre a Fiduciante e os Devedores de Direitos Creditórios, conforme descritos no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; a totalidade dos direitos creditórios decorrentes da integralização das Notas Comerciais, nos termos da Escritura de Emissão das Notas Comerciais, a serem pagos pela Fiduciante e a serem mantidos na Conta Centralizadora e liberados. (iv) Endosso dos Seguros: O endosso das apólices dos Seguros a serem realizados em favor da Emissora em garantia das Obrigações Garantidas. (v) Fundo de Despesa; (vi) Fiança prestador por: Calacatta Empreendimentos Imobiliários LTDA, Kallas Arkhes Incorporações e Construções LTDA. e a Kallas Incorporações e Construções S.A.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 69
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 21/07/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 1º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures arquivadas na JUCESP; - Escritura de Emissão de Debêntures registrada no RTD SP.	
Garantias: (i) Fiança, tem como fiadora a WT PARTICIPAÇÕES LTDA. (ii) Cessão Fiduciária: de titularidade da Devedora, originados no âmbito do Compromisso de Venda e Compra, relacionados à Parcela Habite-se, bem como respectiva atualização monetária, remuneração, encargos e quaisquer outros acessórios devidos no âmbito do Compromisso de Venda e Compra, conforme formalizada pelos Contratos de Cessão Fiduciária.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 40
Volume na Data de Emissão: R$ 360.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 360000
Data de Vencimento: 18/09/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 0,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Livro de Registro de Debêntures nominativas da Cia constando a True como debenturista;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 67
Volume na Data de Emissão: R$ 150.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 150000
Data de Vencimento: 15/09/2027	
Taxa de Juros: CDI + 1,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Escritura de Emissão de Debêntures arquivada na JUCESP; - 1º Aditamento a Escritura de Emissão de Debêntures arquivada na JUCESP; - Copia do Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Devedora constando a True como debenturista.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 76
Volume na Data de Emissão: R$ 8.071.249,00	**Quantidade de ativos:** 8071249
Data de Vencimento: 21/08/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóvel no RGI competente; - Averbação da Obra na matrícula do Imóvel (Centro de Inovação e Tecnologia da Amazônia); - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD de Osasco/SP e RTD SP.
Garantias: (i) Fiança: Prestadas pelos Fiadores: DAHILTON PONTES CABRAL, WEYMARINA ANTONIA NORMANDO CABRAL e CIDADE JARDIM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Sob matrícula 68.962, localizado na Avenida Desembargador João Machado, s/n, Planalto, CEP 69044-430, Manaus/AM, registrado no Cartório 3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus/AM, tendo como proprietário: MBTS INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob nº 42.159.676/0001-72. (iii) Fundo de Despesas: A Cedente concordou com a constituição nesta data do Fundo de Despesas. Enquanto não forem liquidadas todas as Obrigações Garantidas, a Cedente se compromete a fazer com que seja sempre respeitado o Valor Mínimo do Fundo de Despesas. (iv) Fundo de Liquidez: A Cedente concordou com a constituição nesta data do Fundo de Liquidez, no valor de R$ 200.000,00. (v) Seguro DFI: A Cedente se obriga a contratar e manter contratado, até (i) o integral cumprimento das Obrigações Garantidas; ou (ii) caso a Devedora efetivamente endosse o Seguro Patrimonial Seguro Patrimonial à Securitizadora, o que acontecer primeiro, o Seguro de Danos Físicos ao Imóvel no valor de R$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais) equivalente ao Valor da Cessão.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 52
Volume na Data de Emissão: R$ 133.770.000,00	**Quantidade de ativos:** 133770
Data de Vencimento: 15/08/2027	
Taxa de Juros: CDI + 0,88% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada por Mercadolivre.com Atividades de Internet Ltda; e (ii) Garantia Corporativa: Notas Comerciais serão garantidas por meio do Carta de Garantia Corporativa, celebrado entre a MercadoLibre Inc., a Emitente e a Titular da Nota Comercial (Mercado Envios Serviços de Logística LTDA.), regido pelas leis do Estado de Nova Iorque, Estado Unidos da América (Carta de Garantia Corporativa ou Garantia Corporativa e, em conjunto com a Fiança, as Garantias).	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 75
Volume na Data de Emissão: R$ 43.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 43000
Data de Vencimento: 15/09/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 88
Volume na Data de Emissão: R$ 35.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 35000
Data de Vencimento: 05/09/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 1º Aditamento a Escritura de Emissão de Debêntures registrada na JUCESP e no RTD SP; - 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Ações devidamente registrado; - 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária devidamente registrado; - 2º Aditamento a Escritura de Emissão de Debêntures registrado no RTD SP; - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures no RTD SP; - Livro de Registro de Debentures Nominativas da Companhia constando a True como Debenturista	
Garantias: (i) Fiança prestada pelo Sr. Jorge Felipe Lemann e pela JFL Nações Unidas Empreendimento Imobiliários S.A.; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas sobre a participação da Devedora na SCP, constituída por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas Sociais em Garantia e Outras Avenças e do 1º Aditamento ao Instrumento Particular de Constituição de SCP; (iii) Alienação Fiduciária de Ações de emissão da Devedora na qualidade de futura proprietária da Torre JFL, constituída por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças; (vi) Alienação Fiduciária de Imóvel à ser constituída sobre a Torre JFL; e (vii) Cessão Fiduciária à ser constituída sobre os direitos creditórios emergentes de eventual excussão	

da alienação fiduciária das Unidades Corporativas da Torre JFL. As Garantias dos itens (ii) a (vii) acima são compartilhadas entre os CRI da 293ª e 294ª Séries da 1ª Emissão da Emissora, bem como com o CRI da 88ª Emissão da Securitizadora.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 39
Volume na Data de Emissão: R$ 20.344.675,00	**Quantidade de ativos:** 20344675
Data de Vencimento: 11/03/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis: Aliena fiduciariamente as 18 (dezoito) unidades autônomas identificadas sob os números 745, 1045, 1050, 1145, 1153, 1241, 1245, 1341, 1345, 1350, 1353, 1443, 1543, 1545, 1645, 1745, 1845 e nº 1440, todas integrantes do Condomínio Cidade Matarazzo, localizado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Alameda Rio Claro, 190, Bela Vista, CEP 01332-010, conforme memorial de incorporação objeto do R. 05 e Av. 12 e conforme Av. 19 da Matrícula 190.798, do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, de propriedade da BM Empreendimentos. (ii) Fiança prestada pela GAFISA S.A.; (iii) Fundo de Despesas: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora, mediante a retenção do Valor Inicial do Fundo de Despesas do montante objeto da Primeira Integralização na Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Despesas, cujos recursos poderão ser utilizados para o cumprimento de eventuais despesas recorrentes no âmbito da Emissão.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 98
Volume na Data de Emissão: R$ 84.721.000,00	**Quantidade de ativos:** 84721
Data de Vencimento: 15/09/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Seguro prestado pela AVLA Seguros Brasil S.A. contratado diretamente pela Securitizadora de forma a assegurar o pagamento dos CRI até o Limite Máximo de Cobertura, conforme regulado na Apólice de Seguro.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 44
Volume na Data de Emissão: R$ 6.000,00	**Quantidade de ativos:** 6000
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade da Mirante da Praia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. bem como todos os frutos e rendimentos que venham a ser proveniente delas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matricula n° 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de São José do Estado de Santa Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., FABIANO AREAIS PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 45
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 15/09/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis CAP-12: imóvel conforme descrição da matrícula 15.843 perante o Cartório do 3º Ofício do Registro de Imóveis de Manaus, Amazonas; (II) Alienação Fiduciária de Imóveis Construtora Capital: imóvel conforme descrição da matrícula 30.243 perante o Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba, SP; e (II) Fiança prestada pela Pacta Participações S.A., a CAP-12 Indaiatuba Empreendimentos Imobiliários LTDA. e o Sr. Pauderley Tomaz Avelino.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 61
Volume na Data de Emissão: R$ 12.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 12000
Data de Vencimento: 20/10/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 2º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme deliberado em AGT realizada dia 17/10/2022; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóvel na matrícula dos imóveis alienados; - Cópia da matricula 41.297 devidamente averbada a Alienação Fiduciária; - Laudo de Avaliação do imóvel sob a matricula 41.297 elaborado previamente a operação	
Garantias: (i) Fiança prestada pelos Srs. Ivandro Geraldo de Souza e Vasco Jorge Rodrigues Soares: (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel sob a matricula n° 41.297 registrado no 2° Ofício de Registro de Imóveis de Joinville/SC: (iii) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos dos Contratos de Venda e Compra (na proporção indicada no(s) respectivo(s) Contrato(s) CF), que compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades comercializadas ou a serem comercializadas pela Devedora aos respectivos Adquirentes, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos e atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto nos Contratos de Venda e Compra, na periodicidade ali estabelecida, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Adquirentes por força dos Contratos de Venda e Compra, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Venda e Compra. (iv) Fundo de Despesas mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para o pagamento das Despesas da Operação (incluindo os tributos aplicáveis), sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro. (v) Fundo de Liquidez mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para cobrir a eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias por parte da Devedora e/ou de Garantidor(es) assumidas nos Documentos da Operação, sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro. (vi) Fundo de Obras cujos recursos serão integralmente utilizados para o reembolso de custos incorridos pela Devedora nas despesas imobiliárias relacionadas às obras do Empreendimento, conforme efetivamente executados em obra, sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 71
Volume na Data de Emissão: R$ 9.765.611,79	**Quantidade de ativos:** 1500000
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: (ii) Fundo de Despesas: A Emissora constituirá na Conta do Patrimônio Separado, mediante a retenção dos recursos decorrentes da integralização dos CRI, um fundo de despesas no valor de R$ 30.000,00 cujos recursos poderão ser utilizados para o pagamento das despesas da operação de emissão dos CRI	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 97
Volume na Data de Emissão: R$ 102.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 102000
Data de Vencimento: 15/10/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Promessa de Alienação Fiduciária de Equipamentos outorgada pela EVOLUA ENERGIA OPERACIONAL 2 SPE LTDA, de todos os equipamentos futuros que venham a ser titulados pela Cedente, relacionados a todas as Centrais implementadas ou a serem implementadas nos Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas outorgada pela Interveniente Anuente, na qualidade de sócia da EVOLUA ENERGIA OPERACIONAL 2 SPE LTDA, da totalidade das quotas representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Cedente; (iii) Alienação Fiduciária de Direitos da Superfície outorgada pela Cedente, da totalidade dos respectivos direitos de superfície sobre os Imóveis (a) objeto da matrícula nº 21.978, do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Manga/MG; (b) objeto da matrícula nº 35.760, do Ofício do 2º Registro de Imóveis de Montes Claros; (c) objeto da matrícula nº 97.121, do RGI Montes Claros, no local denominado Fazenda Açougue; (d) objeto da matrícula nº 92.929, do RGI Montes Claros, no local denominado Fazenda Vista Alegre; (e) objeto da matrícula nº 96.349, do RGI Montes Claros, no local denominado Fazenda Ibituruna; (f) objeto da matrícula nº 25.972, do Cartório de Registro de Imóveis de São Francisco; e (g) objeto da matrícula nº 57.592, do Cartório de Registro de Imóveis de Sete Lagoas; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios da totalidade dos recebíveis das Fiduciantes devidos por seus consorciados e/ou cooperados em razão de sua participação nas Fiduciantes e todos os (a) direitos e prerrogativas, presentes e futuros, detidos e a serem detidos com relação a (1) conta corrente nº 62550-8, agência nº 8541, mantida junto ao ITAÚ UNIBANCO S.A, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04, de titularidade do Consórcio ("Conta Vinculada Consórcio"); e (2) conta corrente nº 62549-0, agência nº 8541, mantida junto ao Agente Administrativo, de titularidade da Cooperativa ("Conta Vinculada Cooperativa"), todas movimentadas, única e exclusivamente pelo Agente Administrativo, com pleno consentimento da Fiduciária, nos termos do contrato de administração de contas a ser celebrado entre as Fiduciantes, o Agente Administrativo e a Fiduciária; e (b) todos os direitos creditórios, presentes e futuros, correspondentes aos recursos depositados e que vierem a ser depositados (independentemente de onde se encontrarem, inclusive, mas não se limitando a, enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária) em qualquer das Contas Vinculadas; e (v) Fiança prestada pela Andrade Gutierrez Participações S.A. e pela BMPI Infra S.A.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 153
Volume na Data de Emissão: R$ 61.300.000,00	**Quantidade de ativos:** 61300
Data de Vencimento: 27/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 0,54% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 64
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 16/11/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5,65% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de titularidade das Fiduciantes, oriundos dos Contratos de Compra e Venda e dos recursos da Conta Vinculadas, devendo manter o Limite Mínimo de Direitos Creditórios de 60% (sessenta por cento) do Saldo Devedor do CRI; (ii) Fundo de Reserva: o fundo de reserva com montante mínimo de 2 (duas) parcelas de Valor de Principal e Juros Remuneratórios; e (iii) Aval prestado pelos: Rodolfo Augusto Pereira Nagao e BRN Holding Ltda.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 87
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 16/11/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 8,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Participações, 100% (cem por cento) das cotas de emissão do CHROMO LONGSTONE FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO ? CRÉDITO PRIVADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR; e (ii) Fundo de Despesas.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 84
Volume na Data de Emissão: R$ 94.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 94000
Data de Vencimento: 16/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis das matrículas nº 2.236, 23.398 e 17.772; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos da propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta da totalidade dos equipamentos descritos e caracterizados no Anexo I, incluindo todo e qualquer rendimento ou produto resultante da venda, permuta, arrendamento, locação, alienação ou disposição de quaisquer dos Equipamentos, exceto os rendimentos ou produtos cuja venda, permuta, arrendamento, locação, alienação ou disposição tenha sido autorizado pela Fiduciária, ou seja de qualquer forma realizado ou permitido de acordo do Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; e (iii) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios presentes e futuros, oriundos dos contratos comerciais, celebrados entre a Cedente Fiduciante e determinados clientes, conforme listados no Anexo III deste Contrato (?Contratos Cedidos Fiduciariamente?), incluindo todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações a este relacionado, bem como todos e quaisquer encargos, multas compensatórias.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 102
Volume na Data de Emissão: R$ 28.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 28000
Data de Vencimento: 23/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Cotas: alienação fiduciária sobre a totalidade das Cotas, de titularidade da You Inc. sobre 100% do capital social da Sociedade Manzanillo Empreendimento Imobiliário LTDA.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, sob as matrículas que comporão o Empreendimento após a aquisição por meio da Destinação de Recursos; (iii) Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas, após o Lançamento Comercial do Empreendimento sobre as matrículas desmembradas oriundas da Alienação Fiduciária de Imóvel; e (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis, (i) dos recebíveis futuros decorrentes da comercialização das Unidades ("Recebíveis"); (ii) do Sobejo; e (iii) de todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos créditos mencionados nos itens (i) e (ii) acima, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Cedente, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas à Cedente com relação aos créditos mencionados nos itens (i) e (ii) acima; e (v) Seguro Fiança, emitida por Pottencial Seguradora S.A., com validade de 12 de dezembro de 2022 até as 24 horas do dia 12 de dezembro de 2023.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 74
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 15/12/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada por Ticem Empreendimentos e Participações Ltda. e João Marcos Ceglauskis; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, 87,88% (oitenta e sete inteiros e oitenta e oito centésimos por cento) do Imóvel sob matrícula 58.390, a fração ideal do Imóvel equivalente às futuras unidades imobiliárias listadas no ?Anexo - Unidades? dos instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis: (iii) Alienação Fiduciária de Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a(s) Fiduciante(s) alienam e transferem fiduciariamente à Fiduciária, as Participações, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Participações, que decorram da emissão, do desdobramento, grupamento, conversão ou permutas das	

Participações, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações. (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a(s) Fiduciante(s), na qualidade de única(s) e legítima(s) proprietária(s) dos Direitos Creditórios, os quais encontram-se devidamente descritos e caracterizados no Anexo Lista de Direitos Creditórios cede(m) e transfere(m) bem como se compromete(m) a ceder e a transferir à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios. (v) Fundo de Despesas: A Operação contará com a garantia do Fundo de Despesas, mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para o pagamento das Despesas da Operação (incluindo os tributos aplicáveis), sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro. (vi) Fundo de Liquidez: Operação contará com a garantia do Fundo de Liquidez, mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para cobrir a eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias por parte da Devedora assumidas nos Documentos da Operação, sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro. (vii) Fundo de Obras: A Operação contará com a garantia do Fundo de Obras, mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos serão integralmente utilizados para o reembolso de custos incorridos pela Devedora nas despesas imobiliárias relacionadas às obras do Empreendimento, conforme efetivamente executados em obra, sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 58
Volume na Data de Emissão: R$ 39.900.000,00	**Quantidade de ativos:** 39900
Data de Vencimento: 19/05/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Fundo de Despesas: A Emissora constituirá o Fundo de Despesas, na Conta do Patrimônio Separado, por meio da retenção de parte do Preço de Aquisição, no valor de R$ 40.000,00 (quarenta mil reais).	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 42
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 25/10/2027	
Taxa de Juros: CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel, por meio do qual serão alienados fiduciariamente os imóveis registrado sob as matrículas 39.561 e 39.559, ambos perante o Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus, no Estado do Amazonas. Devendo ser atendida a razão mínima de garantia de 140% sobre o Valor Total dos CRI: e (ii) Fiança: em garantia das Obrigações Garantidas e em favor da Emissora, outorgada por PACTA PARTICIPAÇÕES S.A e Sr. PAUDERLEY TOMAZ AVELINO por meio da Escritura de Emissão das Debêntures.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 70
Volume na Data de Emissão: R$ 166.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 166500
Data de Vencimento: 15/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 1,55% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: a ser constituída pela Devedora em favor da Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, em garantia das Obrigações Garantidas: (i) dos Direitos Creditórios; (ii) dos direitos sobre a Conta Vinculada e sobre os saldos positivos da Conta Vinculada, na qual serão depositados os Direitos Creditórios; (iii) dos demais valores creditados ou depositados na Conta Vinculada, inclusive valores objeto de ordens de pagamento, investimentos ou eventuais ganhos e rendimentos oriundos de investimentos realizados com os valores depositados na Conta Vinculada, assim como o produto do resgate ou da alienação de referidos investimentos, os quais passarão a integrar automaticamente a Cessão Fiduciária, independentemente de onde se	

encontrarem, mesmo que em trânsito ou em processo de compensação bancária; (iv) dos demais direitos principais e acessórios, atuais ou futuros, recebidos na Conta Vinculada; e (v) dos bens, ativos ou qualquer outro tipo de investimento realizados com o emprego dos recursos mencionados nos itens (ii) a (iv), acima, inclusive rendimentos, direitos ou bens dele derivados ou neles referenciados.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 85
Volume na Data de Emissão: R$ 100.470.000,00	**Quantidade de ativos:** 100470
Data de Vencimento: 15/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 1,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias para os Créditos Imobiliários, consequentemente, para os CRI.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 108
Volume na Data de Emissão: R$ 170.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 170000
Data de Vencimento: 20/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Seguro: Prestado pela AVLA no valor máximo de R$ 14.202.285,19 para caso (a) o Fundo de Reserva fique, a qualquer momento, inferior ao Valor de Recomposição do Fundo de Reserva; ou (b) não haja recursos suficientes para o pagamento da amortização dos CRI (?Sinistro?), o Seguro será acionado pela Emissora mediante envio de aviso de ocorrência de Sinistro, conforme modelo constante da Apólice de Seguro (?Aviso de Sinistro?) e a Seguradora deverá pagar, diretamente na Conta do Patrimônio Separado, em até 25 (vinte e cinco) dias corridos do Aviso de Sinistro, conforme procedimento descrito na Cláusula 9.2.3 do Termo de Securitização, (1) quando for o Sinistro previsto na alínea (a) acima, a diferença entre (i) o saldo do Fundo de Reserva; e (ii) o Valor de Recomposição do Fundo de Reserva; e (2) quando for o Sinistro previsto na alínea (b) acima, o montante devido à título de amortização dos CRI, ambos até o Limite Máximo de Cobertura.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 118
Volume na Data de Emissão: R$ 120.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 120000
Data de Vencimento: 15/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 3,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas: Percentual do capital social da SPE Windsor e/ou da SPE Jardim das Perdizes (II) Alienação Fiduciária de Imóveis: será outorgada pelas SPEs (III) Alienação Fiduciária de CEPAC de titularidade da Emissora e/ou de uma SPE Garantidora (IV) Fiança: Significam as fianças bancárias prestadas por uma das seguintes instituições financeiras, (1) Itaú Unibanco S.A.; (2) Banco Santander (Brasil) S.A.; (3) Banco Bradesco S.A.; (4) Banco ABC Brasil S/A; (5) Banco Safra S.A.; (6) Banco Votorantim S.A.; e/ou (7) quaisquer outras instituições financeiras com grau de classificação mínimo AA- ou equivalente. Sendo certo que, as Garantias deverão estar devidamente constituídas no prazo de até 24 (vinte e quatro) meses a contar da Data de Emissão. Os Contratos de Garantia serão levados a registro nos competentes cartórios nos prazos previstos nos respectivos documentos, nos termos da cláusula 6.1.1 da Escritura de Debênture.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 104
Volume na Data de Emissão: R$ 90.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 90000
Data de Vencimento: 16/11/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Fiduciante neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, até o pagamento e/ou cumprimento integral das Obrigações Garantidas, cede e transfere fiduciariamente, em garantia à Fiduciária, nos termos do presente Contrato, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta dos direitos creditórios todos e quaisquer direitos creditórios da Fiduciante, provenientes de determinados contratos de prestação de serviço celebrados com quaisquer dos clientes, ou empresas pertencentes ao grupo econômico desses clientes constantes do Anexo V ao presente Contrato, a serem listados no Anexo I ao presente Contrato incluindo a remuneração dos serviços prestados, encargos, indenizações e todos os demais direitos, presentes e futuros, a que a Fiduciante faça jus em decorrência dos Contratos de Clientes os direitos decorrentes da titularidade da Conta Vinculada bem como sobre quaisquer valores que venham a ser depositados e mantidos, inclusive em trânsito ou em processo de compensação bancária, na conta n° 1395-6, agência n° 0001-9, do Banco nº 310, de titularidade da Fiduciante, de movimentação restrita, mantida junto à Vortx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 91
Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 21/12/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 8,2248% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 126
Volume na Data de Emissão: R$ 87.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 87500
Data de Vencimento: 15/09/2025	
Taxa de Juros: 99% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 62
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 15/12/2032	
Taxa de Juros: 8,3572% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de imóveis: Em garantia aliena os seguinte imóveis: (i) Auto Shopping, matrícula de n° 127.563, registrado no 1° registro de imóveis de Guarulhos/SP (ii) Outlet Premium Grande São Paulo, matrícula de n° 3.859, registrado no cartório de Registro de imóveis da comarca de Itaquaquecetuba/SP, (iii) Imigrantes e (iv) Bandeirantes (II) Cessão Fiduciária de Direito Creditórios: (i) dos Direitos Creditórios Auto Shopping; (ii) dos Direitos Creditórios Grande São Paulo, (iii) dos Direitos Creditórios Imigrantes, Direitos Creditórios Bandeirantes e (iv) dos Direitos Creditórios Shopping Maia (III) Hipoteca: Será feito a hipoteca do Shopping Maia	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 117
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 20/06/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: cede fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta, dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, compreendendo, mas não se limitando ao direito de receber todos e quaisquer valores que, efetivamente sejam devidos e exigíveis e pendentes de pagamento pela Neoenergia à Fiduciante,	

incluindo o direito a receber todas as indenizações em eventual rescisão do Contrato de Construção de Linha de Transmissão (II) Fiança: KRASIS PARTICIPAÇÕES S.A (III) Fundo de despesa: Com o valor inicial de R$ 125.000,00 reais (IV) Fundo de reserva: Com o valor inicial de R$ 1.970.510,42 reais

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 116
Volume na Data de Emissão: R$ 50.949.526,54	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 25/11/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 10,575% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: Em garantia do pagamento foi constituída Alienação Fiduciária de Imóvel, elencados na CCI. (II) Apólice de seguro: (i) Apólice de seguro DFI , nº 01.65.9187099, Proposta sob o nº 6500002441contratada pela emissora, (ii) Apólice de seguro MIP o, nº 01.61.9156989, Proposta sob o nº 6100001882, contrata pela emissora.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 127
Volume na Data de Emissão: R$ 23.986.000,00	**Quantidade de ativos:** 23986
Data de Vencimento: 11/02/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de imóveis: A ser estabelecida no contrato de alienação fiduciária (II) Fundo de reserva: O valor de R$ 453.634,55 reais	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 22
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 15/02/2027	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas a Fiduciante, neste ato, aliena fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretratável, à Fiduciária, a propriedade fiduciária dos Imóveis listados nos Anexos I e II dos Contratos de AFI (II) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada: Em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas e sem prejuízo das demais Garantias as Fiduciantes, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, cedem e prometem ceder fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta das contas correntes nº 6898452-4 e 3692428-9, agência 0001: (i) os recursos mantidos e/ou depositados nas Contas Vinculadas, (ii) todos os direitos e prerrogativas das Fiduciantes relativos à titularidade da Conta Vinculada, (iii) os direitos creditórios relativos a todos os boletos e ordens de pagamento emitidas pelas Fiduciantes para pagamento nas Contas Vinculadas (III) Fundo de Despesa: A Securitizadora reterá parta dos valores constituídos pela emissão dos CRI, cujo recursos serão utilizados para o pagamento das despesas da Operação de Securitização (IV) Fundo de Reserva: A Securitizadora reterá parta dos valores constituídos pela emissão dos CRI, cujos recursos deverão ser utilizados para pagamento das Obrigações Garantidas inadimplidas	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 134
Volume na Data de Emissão: R$ 64.279.913,73	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 05/07/2029	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Fundo de reserva: 1.800.557,81 milhões de reais (II) Fundo de despesa: 1.370.610,50 milhões de reais (II) Cessão Fiduciária: da totalidade dos respectivos Direitos Creditórios Imobiliários, representados em sua integralidade pelas CCI

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 142
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 11/06/2031	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 122
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 11/06/2031	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 143
Volume na Data de Emissão: R$ 20.497.142,00	**Quantidade de ativos:** 20497142
Data de Vencimento: 27/02/2026	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval prestado por: Abrão Muszkat e You Inc Incorporadora e Participações S.A. (II) Fundo de reserva: Será utilizado para constituir o Fundo de Liquidez e reserva do Patrimônio Separado no valor inicial de 1.856.983,00 milhões de reais. (III) Alienação fiduciária de Unidades: A ser constituída no termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas. (IV) Alienação Fiduciária de Quota: Alienam fiduciariamente 100% das quotas (10 mil quotas) de titularidade da YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A e de ABRÃO MUSZKAT. (V) Cessão Fiduciária: A ser constituída no termos do Contrato de Cessão Fiduciária.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 154
Volume na Data de Emissão: R$ 57.800.000,00	**Quantidade de ativos:** 57800
Data de Vencimento: 27/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 0,54% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 121
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 27/03/2028	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Prestado por ABRÃO MUSZKAT e YOU INCINCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A; (II) Alienação Fiduciária de Quotas: A ser constituída no Instrumento de Alienação Fiduciária de Quota; (III) Alienação Fiduciária de Terreno: A ser constituída no Instrumento de Alienação Fiduciária de Terreno; (IV) Alienação	

Fiduciária de Unidade: A ser constituída no Instrumento de Alienação Fiduciária de Unidade; (V) Cessão Fiduciária de Unidades: A ser constituída no Contrato de Cessão Fiduciária.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 138
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 31/03/2028	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os Recebíveis vincendos, listados no Anexo V do Contrato de Cessão Fiduciária, oriundos dos contratos de compra e venda de imóveis de titularidade das Fiduciantes que venham a ser comercializados a determinados clientes da Fiduciante, cujo pagamentos serão serão realizados junto das contas especificadas na cláusula II.IX (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Alienação Fiduciária do imóvel de matrícula 134.748, registrado no 2° Registro de Imóveis de Uberlândia/MG. (III) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Neylson de Oliveira Almeida, H.I. HOLDING DE PARTICIPAÇÕES S.A e Ednilson de Oliveira Almeida.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 105
Volume na Data de Emissão: R$ 18.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 18000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 12,6825% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: FREDERICO LUIZ BOBBIO LIMA e MARIA CECILIA ZON RODY ROGERIO; (II) Fundo de Obras: No valor inicial de 2.008.922,09 milhões de reais; (III) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente o imóvel de matrícula 9.856, registrado no Cartório de Oficio Único de Justiça de Armação de Búzios/RJ, descrito no Anexo I.A do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como as unidades autônomas, descritas no no Anexo I.B do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (IV) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienação fiduciária de 50% das Quotas, do Capital Social da devedora, de titularidade da DESIGN PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. 50% das Quotas equivalem a 6.103.655,00 milhões de Quotas, perfazendo o valor de 6.103.655,00 milhões de reais, aliena ainda todos os rendimentos, frutos, valores e provento que forem atribuídos às Quotas e todas as quotas adicionais que forem atribuídas às Fiduciante. (V) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os Direitos Creditórios oriundos das vendas futuras das Unidades Autônomas do Empreendimento, descrito no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 130
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciária o imóvel descrito no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, sendo ele o imóvel de Matrícula n° 60.901, registrado no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Piçarras/SC, bem como todos os proveitos e frutos oriundos desse imóvel.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 146
Volume na Data de Emissão: R$ 14.723.000,00	**Quantidade de ativos:** 14723
Data de Vencimento: 20/03/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252. **IPCA + 7% a.a. na base 360.**	

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Cartão de Fiança Bancária: Será garantido por Carta de Fiança Bancária nº 639.075-1 emitida pelo Banco Safra, no valor de 17.707.140,46 milhões de reais, Carta de Fiança Bancária nº 10042301008000 emitida pelo Banco Itaú Unibanco no valor de 23.382.206,00 milhões de reais e Carta de Fiança Bancária nº 641.497-8 emitida pelo Banco Safra, no valor de 4.298.049,84 milhões de reais, perfazendo o valor total de 45.387.396,30 milhões de reais.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 151
Volume na Data de Emissão: R$ 48.845.000,00	**Quantidade de ativos:** 48845
Data de Vencimento: 16/06/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a totalidade dos ativos das conta 66149-5, de titularidade da Tenda Negócios e conta 66148-7 de titularidade da Construtora Tenda, todas nas agência 8541, livre e desimpedidos de qualquer pendência ou ônus, bem como de todos os direitos e privilégios ou garantias que estejam ou venham a ser atrelados aos ativos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 157
Volume na Data de Emissão: R$ 68.798.000,00	**Quantidade de ativos:** 68798
Data de Vencimento: 16/06/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a totalidade dos ativos das conta 66149-5, de titularidade da Tenda Negócios e conta 66148-7 de titularidade da Construtora Tenda, todas nas agência 8541, livre e desimpedidos de qualquer pendência ou ônus, bem como de todos os direitos e privilégios ou garantias que estejam ou venham a ser atrelados aos ativos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 177
Volume na Data de Emissão: R$ 62.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 62000
Data de Vencimento: 11/06/2026	
Taxa de Juros: 102% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 166
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 15/06/2026	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Prestada pelos fiadores, sendo eles: Verticale Desenvolvimento Imobiliário S.A.,Waill Esteves de Oliveira Junior, Murilo Marchesini Esteves De Oliveira, DPM Participações e Administradora Patrimonial Ltda, Carlos Eduardo Ortiz Jimenez e Maria Vitoria Ortiz Jimenez; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena em garantia a posse e a propriedade do imóvel de matrícula n° 94.567, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha e de propriedade da Vértice Caieiras; (III) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena fiduciariamente as participações da sociedade que vão representar 100% do Capital, bem como todas as quotas que forem incluídas ao capital social. (IV) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a posse e a propriedade	

dos Direitos Creditórios descritos no Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária, assim como os frutos, rendimentos e vantagens vinculado a esses Créditos.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 174
Volume na Data de Emissão: R$ 53.750.000,00	**Quantidade de ativos:** 53750
Data de Vencimento: 27/06/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena Fiduciariamente (i) 691.828 mil cotas de propriedade da HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, bem como 160.904 mil cotas de titularidade do SHOPPING WEST PLAZA FUNDO DE INESTIMENTO IMOBILIÁRIO e 10.793 mil cotas de propriedade da o HEDGE FLORIPA SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO. (ii) promete alienar a partir de 23/06/2023 as cotas que forem atribuídas a alienante; (II) Cessão de Rendimentos: Cede fiduciariamente os Direitos Econômicos e os valores que sejam oriundos das cotas alienadas, cede ainda 25% das vantagens que decorram da participação do cedente no Shopping Jardim Sul e 12,5% dos Direito Econômicos e valores que forem frutos da sua participação no Shopping West Plaza; (III) Fundo de Despesa;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 196
Volume na Data de Emissão: R$ 53.570.000,00	**Quantidade de ativos:** 53570
Data de Vencimento: 27/06/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena Fiduciariamente (i) 691.828 mil cotas de propriedade da HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, bem como 160.904 mil cotas de titularidade do SHOPPING WEST PLAZA FUNDO DE INESTIMENTO IMOBILIÁRIO e 10.793 mil cotas de propriedade da o HEDGE FLORIPA SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO. (ii) promete alienar a partir de 23/06/2023 as cotas que forem atribuídas a alienante; (II) Cessão de Rendimentos: Cede fiduciariamente os Direitos Econômicos e os valores que sejam oriundos das cotas alienadas, cede ainda 25% das vantagens que decorram da participação do cedente no Shopping Jardim Sul e 12,5% dos Direito Econômicos e valores que forem frutos da sua participação no Shopping West Plaza;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 197
Volume na Data de Emissão: R$ 53.570.000,00	**Quantidade de ativos:** 53570
Data de Vencimento: 27/06/2033	
Taxa de Juros: CDI + 2,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena Fiduciariamente (i) 691.828 mil cotas de propriedade da HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, bem como 160.904 mil cotas de titularidade do SHOPPING WEST PLAZA FUNDO DE INESTIMENTO IMOBILIÁRIO e 10.793 mil cotas de propriedade da o HEDGE FLORIPA SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO. (ii) promete alienar a partir de 23/06/2023 as cotas que forem atribuídas a alienante; (II) Cessão de Rendimentos: Cede fiduciariamente os Direitos Econômicos e os valores que sejam oriundos das cotas alienadas, cede ainda 25% das vantagens que decorram da participação do cedente no Shopping Jardim Sul e 12,5% dos Direito Econômicos e valores que forem frutos da sua participação no Shopping West Plaza	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 198
Volume na Data de Emissão: R$ 53.750.000,00	**Quantidade de ativos:** 53750
Data de Vencimento: 27/06/2033	

Taxa de Juros: CDI + 2,4% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena Fiduciariamente (i) 691.828 mil cotas de propriedade da HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, bem como 160.904 mil cotas de titularidade do SHOPPING WEST PLAZA FUNDO DE INESTIMENTO IMOBILIÁRIO e 10.793 mil cotas de propriedade da o HEDGE FLORIPA SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO. (ii) promete alienar a partir de 23/06/2023 as cotas que forem atribuídas a alienante; (II) Cessão de Rendimentos: Cede fiduciariamente os Direitos Econômicos e os valores que sejam oriundos das cotas alienadas, cede ainda 25% das vantagens que decorram da participação do cedente no Shopping Jardim Sul e 12,5% dos Direito Econômicos e valores que forem frutos da sua participação no Shopping West Plaza; (III) Fundo de Despesa;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 181
Volume na Data de Emissão: R$ 13.160.000,00	**Quantidade de ativos:** 13160
Data de Vencimento: 15/10/2026	
Taxa de Juros: 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Montrecon Construções Ltda, Andressa Castro Khouri Cipriano, Andressa Castro Khouri Cipriano, Barbara Castro Khouri, Eric Kalil Cipriano e Eric Kalil Cipriano; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena os imóveis bem como as futuras unidades em garantia, sendo o imóvel de matricula n° 4.102, registrado no 1° Oficial do Registro de Imóveis de Londrina; (III) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena fiduciariamente a posse e todos os direitos relacionados a ela; (IV) Cessão Fiduciária: Cede todos os Direitos Creditórios e demais rendimentos oriundos dos Direitos Creditórios listados no Anexo do Contrato de Cessão fiduciária;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 200
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 21/06/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 183
Volume na Data de Emissão: R$ 43.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 43000
Data de Vencimento: 20/07/2026	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Aval prestado pela Avalista	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 191
Volume na Data de Emissão: R$ 16.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 16000
Data de Vencimento: 15/07/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: O aval prestado pelos avalistas, sendo eles: WILLIAN GONZALES SORENSEN e AÉCIO FLÁVIO BARALDI SIQUEIRA; (II) Promessa de Cessão Fiduciária: Cede a posse e domínio de todos os frutos e rendimentos	

da totalidade das quotas de emissão de SPE; (III) Alienação Fiduciária de Imóveis: A ser constituída; (IV) Fundo de Reserva; (V) Fundo de Despesa;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 187
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 25/07/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Prestados pelos avalistas, sendo eles: GUILHERME CASSATELLA PAES GREGORI, ANA LUCIA CASSATELLA PAES, NESTOR GRANJA GREGORI; (II) Alienação Fiduciária de participações: Cede fiduciariamente: (I) 8.238.000 milhões de ações, 1.041.000 milhões de quotas, 120.065 e 6.278.000 de quotas de titularidade da PG3, PG8, da L.K.S.P.E, da PG5 respectivamente bem como todas as novas ações/quotas que forem constituídas no Capital Social e todos os valores pagos ou a pagar pelas fiduciantes; (III) Cessão Fiduciária: Cedem Fiduciariamente a Fiduciária dos Direitos Creditórios dos Empreendimentos descrito nos anexos I a IV, (ii) a Fiduciante 1, 5, 6 e 7 cedem fiduciariamente à totalidade dos seus direitos creditórios futuros;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 188
Volume na Data de Emissão: R$ 150.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 150000
Data de Vencimento: 28/07/2028	
Taxa de Juros: 103% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 195
Volume na Data de Emissão: R$ 13.400.000,00	**Quantidade de ativos:** 13400
Data de Vencimento: 19/10/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quota: Aliena 10 mil quotas sociais de titularidade das Fiduciante, que representam 100% das quotas sociais, quaisquer novas quotas que sejam atribuídas a Fiduciante e o direito ao recebimento de distribuição de lucros atribuídos as quotas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente o Galpão Epiroc matricula 1.992, registrado no Cartório de Imóveis de Vespasiano/MG	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 186
Volume na Data de Emissão: R$ 650.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 650000
Data de Vencimento: 14/08/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 6,22% a.a. na base 252.	
Status: NAO COLOCADA	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os Créditos Imobiliários Seniores que lastreiam os CRI Seniores contam com a Alienação Fiduciária de Cotas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 163
Volume na Data de Emissão: R$ 43.002.000,00	**Quantidade de ativos:** 43002
Data de Vencimento: 15/08/2028	
Taxa de Juros: CDI + 0,7% a.a. na base 252.	

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pela fiadora, sendo ela: RAÍZEN S.A;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 190
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 15/07/2033	
Taxa de Juros: CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os Direitos Creditórios oriundo da exploração dos imóveis de propriedade das fiduciantes especificada no Anexo I do contrato de Cessão Fiduciária e (ii) todos os quaisquer direito, principais emergente dos Direitos Creditórios advindos dos recebíveis decorrentes dos Imóveis e que venham a ser depositados na conta corrente nº 2061335-1, agência 0001, do QI SCD S.A. (329) de titularidade da Superfrio; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: A ser constituída; (III) Fundo de Despesa:	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 179
Volume na Data de Emissão: R$ 80.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 80000
Data de Vencimento: 14/08/2031	
Taxa de Juros: CDI + 3,18% a.a. na base 252.	
Status: NAO COLOCADA	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Contrato de Cessão Fiduciária	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 206
Volume na Data de Emissão: R$ 117.215.000,00	**Quantidade de ativos:** 117215
Data de Vencimento: 19/08/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente, em garantia do fiel pagamento, a fração ideal correspondente a 53,53% do imóvel de matrícula 135.772, registrado no 2º Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede fiduciariamente: (a) todos e quaisquer recursos depositados e/ou que venham a ser depositados em conta corrente, a ser indicada no Contrato de Cessão Fiduciária, de titularidade da SKM, aberta junto à Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., (b) os Direitos Creditórios descritos no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, bem como quaisquer direitos creditórios decorrentes da exploração das áreas do Imóvel Garantia; e (c) os créditos oriundos de eventual sobejo da execução da Alienação Fiduciária de Imóvel. (iii) Fundo de Despesas: Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas será constituído o Fundo de Despesas; (iv) Fundo de PMT: Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas será constituído o Fundo de PMT, no montante equivalente a 6 PMT's; (v) Fundo de Reserva: Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas será constituído o Fundo de Reserva. (vi) Fundo de Obras. Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas será constituído o Fundo de Obras.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 173
Volume na Data de Emissão: R$ 95.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 95000
Data de Vencimento: 15/09/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações, outorgada pelos Acionistas, na qualidade de acionistas da Cedente, da totalidade das ações representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Cedente; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos, de todos os equipamentos, presentes e futuros, titulados ou que venham a serem titulados pela Cedente, relacionados a todas as Centrais implementadas ou a serem implementadas nos Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Conta Vinculada, provenientes da comercialização de energia elétrica no âmbito de suas atividades, devidos pelos clientes dos Associados, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária; (iv) Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície, a ser outorgada pela Cedente, da totalidade dos respectivos direitos de superfície sobre todos os Imóveis, nos termos das respectivas Escrituras de Direito de Superfície, a serem lavradas por tabelionato de notas competente; (v) Fiança prestada por PLATÃO CAPITAL S.A

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 219
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 17/09/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval constituído pelos avalistas PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e VALTER PATRIANI,; (ii) Alienação Fiduciária de totalidade das Quotas da Devedora; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis, sob condição suspensiva da celebração do plano empresário a ser contratado com o Banco Itaú, a ser celebrado com a finalidade de obter recursos para o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário; (iv) Hipóteca em segundo grau do Imóvel que compõe o Empreendimento Imobiliário;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 207
Volume na Data de Emissão: R$ 16.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 16000
Data de Vencimento: 11/09/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Empreendimento Imobiliário; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis do Empreendimento Imobiliário; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora; (iv) Cessão Fiduciária de Sobejos; (v) Seguro de Obras do Empreendimento Imobiliário; (vi) Fundo de Desenvolvimento Imobiliário; (vii) Fundo de Juros; (viii) Fundo de Reserva; (ix) Fundo de Despesas; (x) Fundo Emergencial; (xi) Fiança;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 210
Volume na Data de Emissão: R$ 16.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 16000
Data de Vencimento: 15/09/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado por MARCELO MARIZ DE OLIVEIRA YUNES, MARCOS MARIZ DE OLIVEIRA YUNES, PROJETO IMOBILIÁRIO 30 LTDA. e PROJETO IMOBILIÁRIO 28 LTDA.; (ii) Fiança prestada por CONSTRUCOMPANY CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA.; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da PROJETO IMOBILIÁRIO 30 LTDA. e PROJETO IMOBILIÁRIO 28 LTDA; (v) Alienação Fiduciária de Imóveis do Empreendimento Projeto Imobiliário 28 - ?Esquina Jardyn; (vi) Alienação Fiduciária de Imóveis do Empreendimento Projeto Imobiliário 30 - ?Camino Alto Boa Vista?;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 113
Volume na Data de Emissão: R$ 64.757.000,00	**Quantidade de ativos:** 64757
Data de Vencimento: 17/09/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 7,9% a.a. na base 360.	

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Cotas sobre a totalidade das cotas do PEDRA ALTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, outorgada pelo fundo Pedra Dourada FIM; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel outorgada pela PEDRA DOURADA INVESTIMENTOS E CONSULTORIA LTDA. (iii) Fiança prestada pelos Fiadores, CARLOS FILIPE BORGES DE MATTOS CID, TRÍSSIA GUILHERMINO QUEIROZ CID, CÉSAR AUGUSTO BORGES DE MATTOS CID e ERIKA NEDER MACHADO CID.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 222
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 25/10/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Alienação Fiduciária de Imóvel celebrado em favor da Securitizadora.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 228
Volume na Data de Emissão: R$ 120.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 120000
Data de Vencimento: 26/06/2033	
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 titulados pela Fiduciante, presentes e futuros, oriundos da totalidade dos contratos de locação e/ou exploração do Imóvel, conforme definido no respectivo instrumento. (ii) Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a ser constituída pela Devedora, em favor da Securitizadora; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matrícula nº 92.937, registrado no 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos/SP; (iv) Fundo de Despesas, em montante inicial equivalente a R$ 70.000,00 (setenta mil reais), em favor da Securitizadora;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 212
Volume na Data de Emissão: R$ 17.211.000,00	**Quantidade de ativos:** 17211
Data de Vencimento: 26/10/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança, prestada por CLÁUDIO DE CARVALHO BORGES, WÊNIO DOS SANTOS PIMENTA e CCW PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A.; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis, celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora na qualidade de fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis, celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual a Devedora outorga a alienação fiduciária dos imóveis registrados sob as matrículas 371.945, 371.946, 371.947, 371.948, 371.949, 371.950, 371.951, 371.952, 371.953, 371.954, 371.955, 371.956, 371.957, 371.958, 371.959, 371.960, 371.961, 371.962, 371.963, 371.964, 371.965, 371.966, 371.967, 371.968, 371.969, 371.970, 371.971, 371.972, 371.973, 371.974, 371.975, 371.976, 371.977, 371.978, 371.979, 371.980, 371.981, 371.982, 371.983, 371.984, 371.985, 371.986, 371.987, 371.988, 371.989, 371.990, 371.991, 371.992, 371.993, 371.995, 371.996, 371.997, 371.998, 371.999, 372.000, 372.001, 372.003, 372.004, 372.005, 372.006, 372.007, 372.008, 372.009, 372.010, 372.011, 372.012, 372.014, 372.015, 372.016, 372.017, 372.018, 372.019, 372.020, 372.022, 372.023, 372.024, 372.025, 372.026, 372.027, 372.028, 372.030, 372.032, 372.033, 372.034, 372.035, 372.036, 372.037, 372.038, 372.040, 372.041, 372.042, 372.044, 372.045, 372.048, 372.050, 372.052, 372.053, 372.054, 372.056, 372.057, 372.058, 372.059, 372.060, 372.061, 372.062, 372.063, 372.064, todas perante o Cartório Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Goiânia, no Estado de Goiás.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

Série: 1	**Emissão:** 217
Volume na Data de Emissão: R$ 72.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 72000
Data de Vencimento: 15/09/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 8,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado por RUY GUERRA DE ANDRADE HERNANDEZ e LUIZ FELIPE GUERRA DE ANDRADE HERNANDEZ; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis, com matrículas nº 163.873, 163.874, 163.875, 163.876, 163.877, 163.878 registrados no 1º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal; (iii) a Cessão Fiduciária Lotus Prime, constituída pela Lotus Prime, dos Direitos Cedidos Fiduciariamente, quais sejam, (a) Recebíveis União Europeia; (b) indenizações de seguros contratados pela Lotus Prime, no âmbito das Apólices de Seguro, que eventualmente sobejem após a recomposição do dano causado pelo sinistro e sejam transferidas à Lotus Prime após a sua alocação dos termos da Apólice de Seguro; (c) direitos sobre Conta Vinculada Lotus Prime; e (d) quaisquer rendimentos dos valores que forem mantidos na Conta Vinculada Lotus Prime, observado o disposto no Contrato de Cessão Fiduciária Lotus Prime prestada em garantia do integral cumprimento das Obrigações Garantidas; (iv) Cessão Fiduciária Glass e Vert, constituída pela 212 Empreendimentos e 116 Empreendimentos, dos Direitos Cedidos Fiduciariamente SPEs, quais sejam, (a) Recursos Cash Sweep; (b) os direitos sobre Conta Vinculada 212 e sobre a Conta Vinculada 116; e (c) quaisquer rendimentos dos valores que forem mantidos na Conta Vinculada 212 e na Conta Vinculada 116, observado o disposto no Contrato de Cessão Fiduciária SPEs. a ser constituída, em favor da Securitizadora.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 211
Volume na Data de Emissão: R$ 20.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 20500
Data de Vencimento: 15/10/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel (Alvo); (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel (São José) (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; (v) Cessões Fiduciárias; e (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Reserva; (viii) Fundo de Obras;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 170
Volume na Data de Emissão: R$ 22.800.000,00	**Quantidade de ativos:** 22800
Data de Vencimento: 15/12/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) O Aval; (ii) A Cessão Fiduciária; (iii) A Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) A Alienação Fiduciária de Quotas; (v) Os Fundos;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 230
Volume na Data de Emissão: R$ 45.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 45000
Data de Vencimento: 20/10/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 9,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Obras;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 233

Volume na Data de Emissão: R$ 15.620.000,00	**Quantidade de ativos:** 15620
Data de Vencimento: 23/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 247
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 08/11/2038	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) a Fiança; (iii) o Fundo de Despesas; e (iv) o Fundo de Reserva;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 153
Volume na Data de Emissão: R$ 150.800.000,00	**Quantidade de ativos:** 150800
Data de Vencimento: 27/03/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10,06% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 23
Volume na Data de Emissão: R$ 2.185.615,39	**Quantidade de ativos:** 1000000
Data de Vencimento: 26/04/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Quotas constituída pela Oceania, a Vista ao Mar Participações Ltda., e a Progetto Investimentos Imobiliários Ltda. sobre a totalidade das quotas de emissão da Leda; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis do respectivo Lote, em garantia ao saldo devedor do respectivo CCV, sendo que referida garantia ainda não foi registrada na matrícula do referido Lote. Em razão da Cessão de Créditos contratada nos termos do Contrato de Cessão, a Emitente sub-rogar-se-á automaticamente, em caráter irrevogável e irretratável, em todos os direitos relativos às garantias estipuladas nos CCV, em especial a alienação fiduciária dos Lotes ali pactuada, observada a necessidade de averbação, conforme detalhado no Contrato de Cessão; (iii) Cessão Fiduciária sobre a totalidade dos Direitos Creditórios (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) que venham a existir no futuro em decorrência da comercialização dos Lotes Estoque, conforme listados no Contrato de Cessão Fiduciária, ou que vierem a integrar o estoque da Cedente; (iii) Fiança prestada pela Sra. Andrea Garziera, pelo Sr. Pietro Eduardo Terto Garziera, pelo Sr. Leonardo Terto Garziera e pelo Sr. Emmanuel Soares Brito Junior; (iv) Coobrigação pela Oceania 1942 Investimentos LTDA.; (v) Aval prestado pela Sra. Andrea Garziera, pelo Sr. Pietro Eduardo Terto Garziera, pelo Sr. Leonardo Terto Garziera, pelo Sr. Emmanuel Soares Brito Junior e pela Oceania 1942 Investimentos LTDA.; (vi) Fundo de Liquidez cujos recursos poderão ser utilizados para pagamento das obrigações pecuniárias dos Adquirentes, das Sociedades e/ou dos Fiadores, em caso de inadimplemento; e (vii) Fundo de Despesas cujos recursos poderão ser utilizados para o cumprimento de eventuais despesas em decorrência da manutenção do Patrimônio Separado. (viii) Alienações Fiduciárias de Quotas constituída pela Vista ao Mar e a Itaparica 2045 S.R.L. sobre a totalidade das quotas de emissão da Oceania.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 7
Volume na Data de Emissão: R$ 9.269.467,60	**Quantidade de ativos:** 10000

Data de Vencimento: 20/12/2041
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Apólices de Seguro DFI nº 01.65.9187099, Proposta sob o nº 6500002441, por averbação contratada pela Emissora, com auxílio do Agente de Cobrança, para cobrir os Contratos Imobiliários vinculados aos Créditos Imobiliários contra incêndio, raio, explosão, vendaval, desmoronamento total, desmoronamento parcial (assim entendido a destruição ou desabamento de paredes, vigas ou outro elemento estrutural), ameaça de desmoronamento (devidamente comprovada), destelhamento, inundação ou alagamento (ainda que decorrente de chuva), vinculando, assim, o respectivo Devedor como segurado, nos termos dos respectivos Contratos Imobiliários vinculados, com a finalidade de garantir a preservação da garantia de alienação fiduciária dos Créditos Imobiliários em caso de danos físicos do imóvel. Os valores referentes aos respectivos prêmios devera o ser pagos pela Securitizadora com recursos do Patrimônio Separado, sendo que os Devedores realizam o pagamento individual do premio para a Securitizadora, por meio de boleto banca rio e/ou outro documento de cobrança enviado mensalmente para o pagamento da parcela mensal Créditos Imobiliários vinculados; e (iii) Apólices de Seguro MIP nº 01.61.9156989, Proposta sob o nº 6100001882, por averbação contratada pela Emissora, com auxílio do Agente de Cobrança, para cobrir os Contratos Imobiliários vinculados aos Créditos Imobiliários contra riscos de morte, invalidez permanente total causada por acidente, e invalidez laborativa permanente total por doença (ILPD), vinculando, assim, o respectivo Devedor como segurado, nos termos dos respectivos Contratos Imobiliários vinculados, com a finalidade de garantir o fluxo financeiro dos pagamentos dos Créditos Imobiliários em caso de morte ou invalidez permanente do Devedor. Os valores referentes aos respectivos prêmios devera o ser pagos pela Securitizadora com recursos do Patrimônio Separado, sendo que os Devedores realizam o pagamento individual do premio para a Securitizadora, por meio de boleto banca rio e/ou outro documento de cobrança enviado mensalmente para o pagamento da parcela mensal dos Créditos Imobiliários vinculados.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 10
Volume na Data de Emissão: R$ 21.500,00	**Quantidade de ativos:** 21500
Data de Vencimento: 16/06/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval prestado pelo Sr. Carlos Luciano Martins Ribeiro, Sra. Ednara de Oliveira Martins Braga e Silva e Sra. Patrícia Auxiliadora de Oliveira Martins Sepúlveda; e (II) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios de sua titularidade seja matriz ou filiais decorrentes de: (a) a Agenda de Pagamentos, observado o limite das Unidades de Recebíveis; (b) os Recebíveis de Cartões, observado o limite das Unidades de Recebíveis; (c) as Unidades de Recebíveis; (d) as Unidades de Recebíveis Depositadas; (e) as Contas Vinculadas; e (f) os rendimentos provenientes dos Investimentos Permitidos nos termos do Contrato de Depositário;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 34
Volume na Data de Emissão: R$ 150.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 150000
Data de Vencimento: 15/06/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,4059% a.a. na base 252. **IPCA + 7,7459% a.a. na base 252.**	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Fiança prestada pelo Hospital Care Caledonia S.A.; pelo Hospital São Lucas S.A. e pelo São Lucas Ribeirinia S.A.;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 6
Volume na Data de Emissão: R$ 13.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 13500
Data de Vencimento: 15/06/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7,8% a.a. na base 252.	

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD SP; - Atos Societários da Devedora devidamente arquivados na Junta Comercia; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD SP;
Garantias: (i) Fiança prestada pela Plaenge Participações S.A., pelo Sr. Alexandre Dores Fabian, Carlos Roberto da Silva Melquiades, Evaldo Florindo Medina Fabian, Ézaro Medina Fabian, Fernando Dores Fabian e Mário Koji Numara; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, presentes e futuros, oriundos de 19% (dezenove por cento) de cada Contrato de Venda e Compra relacionado às Unidades do Empreendimento. Esses direitos creditórios compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades comercializadas ou a serem comercializadas pela Devedora aos respectivos Adquirentes, na proporção acima, e na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos, atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto no respectivo Contrato de Venda e Compra, na periodicidade ali estabelecida, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Adquirentes por força dos Contratos de Venda e Compra (limitados à proporção acima), incluindo os respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Venda e Compra; (iii) Fundo de Despesas mantido na Conta do Patrimônio Separado, para fazer frente às Despesas da Operação; (iv) Fundo de Liquidez mantido na Conta do Patrimônio Separado, que conterá recursos necessários para fazer frente às obrigações de pagamento de Remuneração das Devedoras durante a Operação.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 17.433.902,00	**Quantidade de ativos:** 17433902
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 69
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 21/07/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 1º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures arquivadas na JUCESP; - Escritura de Emissão de Debêntures registrada no RTD SP.	
Garantias: (i) Fiança, tem como fiadora a WT PARTICIPAÇÕES LTDA. (ii) Cessão Fiduciária: de titularidade da Devedora, originados no âmbito do Compromisso de Venda e Compra, relacionados à Parcela Habite-se, bem como respectiva atualização monetária, remuneração, encargos e quaisquer outros acessórios devidos no âmbito do Compromisso de Venda e Compra, conforme formalizada pelos Contratos de Cessão Fiduciária.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 52
Volume na Data de Emissão: R$ 366.230.000,00	**Quantidade de ativos:** 366230
Data de Vencimento: 15/08/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 6,4124% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada por Mercadolivre.com Atividades de Internet Ltda; e (ii) Garantia Corporativa: Notas Comerciais serão garantidas por meio do Carta de Garantia Corporativa, celebrado entre a MercadoLibre Inc., a Emitente e a Titular da Nota Comercial (Mercado Envios Serviços de Logística LTDA.), regido pelas leis do Estado	

de Nova Iorque, Estado Unidos da América (Carta de Garantia Corporativa ou Garantia Corporativa e, em conjunto com a Fiança, as Garantias).

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 75
Volume na Data de Emissão: R$ 57.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 57000
Data de Vencimento: 15/09/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 6,8301% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 44
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade da Mirante da Praia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. bem como todos os frutos e rendimentos que venham a ser proveniente delas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matricula n° 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de São José do Estado de Santa Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., FABIANO AREAIS PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 102
Volume na Data de Emissão: R$ 28.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 28000
Data de Vencimento: 23/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Cotas: alienação fiduciária sobre a totalidade das Cotas, de titularidade da You Inc. sobre 100% do capital social da Sociedade Manzanillo Empreendimento Imobiliário LTDA.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, sob as matrículas que comporão o Empreendimento após a aquisição por meio da Destinação de Recursos; (iii) Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas, após o Lançamento Comercial do Empreendimento sobre as matrículas desmembradas oriundas da Alienação Fiduciária de Imóvel; e (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis, (i) dos recebíveis futuros decorrentes da comercialização das Unidades ("Recebíveis"); (ii) do Sobejo; e (iii) de todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos créditos mencionados nos itens (i) e (ii) acima, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Cedente, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas à Cedente com relação aos créditos mencionados nos itens (i) e (ii) acima; e (v) Seguro Fiança, emitida por Pottencial Seguradora S.A., com validade de 12 de dezembro de 2022 até as 24 horas do dia 12 de dezembro de 2023.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 70
Volume na Data de Emissão: R$ 33.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 33500
Data de Vencimento: 17/12/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 7,6541% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Cessão Fiduciária: a ser constituída pela Devedora em favor da Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, em garantia das Obrigações Garantidas: (i) dos Direitos Creditórios; (ii) dos direitos sobre a Conta Vinculada e sobre os saldos positivos da Conta Vinculada, na qual serão depositados os Direitos Creditórios; (iii) dos demais valores creditados ou depositados na Conta Vinculada, inclusive valores objeto de ordens de pagamento, investimentos ou eventuais ganhos e rendimentos oriundos de investimentos realizados com os valores depositados na Conta Vinculada, assim como o produto do resgate ou da alienação de referidos investimentos, os quais passarão a integrar automaticamente a Cessão Fiduciária, independentemente de onde se encontrarem, mesmo que em trânsito ou em processo de compensação bancária; (iv) dos demais direitos principais e acessórios, atuais ou futuros, recebidos na Conta Vinculada; e (v) dos bens, ativos ou qualquer outro tipo de investimento realizados com o emprego dos recursos mencionados nos itens (ii) a (iv), acima, inclusive rendimentos, direitos ou bens dele derivados ou neles referenciados.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 85
Volume na Data de Emissão: R$ 79.530.000,00	**Quantidade de ativos:** 79530
Data de Vencimento: 15/12/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7,8381% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias para os Créditos Imobiliários, consequentemente, para os CRI.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 108
Volume na Data de Emissão: R$ 170.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 170000
Data de Vencimento: 20/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Seguro: Prestado pela AVLA no valor máximo de R$ 14.202.285,19 para caso (a) o Fundo de Reserva fique, a qualquer momento, inferior ao Valor de Recomposição do Fundo de Reserva; ou (b) não haja recursos suficientes para o pagamento da amortização dos CRI (?Sinistro?), o Seguro será acionado pela Emissora mediante envio de aviso de ocorrência de Sinistro, conforme modelo constante da Apólice de Seguro (?Aviso de Sinistro?) e a Seguradora deverá pagar, diretamente na Conta do Patrimônio Separado, em até 25 (vinte e cinco) dias corridos do Aviso de Sinistro, conforme procedimento descrito na Cláusula 9.2.3 do Termo de Securitização, (1) quando for o Sinistro previsto na alínea (a) acima, a diferença entre (i) o saldo do Fundo de Reserva; e (ii) o Valor de Recomposição do Fundo de Reserva; e (2) quando for o Sinistro previsto na alínea (b) acima, o montante devido à título de amortização dos CRI, ambos até o Limite Máximo de Cobertura.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 71
Volume na Data de Emissão: R$ 7.866.875,98	**Quantidade de ativos:** 786687598
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: (ii) Fundo de Despesas: A Emissora constituirá na Conta do Patrimônio Separado, mediante a retenção dos recursos decorrentes da integralização dos CRI, um fundo de despesas no valor de R$ 30.000,00 cujos recursos poderão ser utilizados para o pagamento das despesas da operação de emissão dos CRI	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 91
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 21/12/2034	
Taxa de Juros:	

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 62
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 15/12/2032	
Taxa de Juros: 8,3467% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de imóveis: Em garantia aliena os seguinte imóveis: (i) Auto Shopping, matrícula de n° 127.563, registrado no 1° registro de imóveis de Guarulhos/SP (ii) Outlet Premium Grande São Paulo, matrícula de n° 3.859, registrado no cartório de Registro de imóveis da comarca de Itaquaquecetuba/SP, (iii) Imigrantes e (iv) Bandeirantes (II) Cessão Fiduciária de Direito Creditórios: (i) dos Direitos Creditórios Auto Shopping; (ii) dos Direitos Creditórios Grande São Paulo, (iii) dos Direitos Creditórios Imigrantes, Direitos Creditórios Bandeirantes e (iv) dos Direitos Creditórios Shopping Maia (III) Hipoteca: Será feito a hipoteca do Shopping Maia	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 116
Volume na Data de Emissão: R$ 3.300.000,00	**Quantidade de ativos:** 3300
Data de Vencimento: 25/11/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 14,7176% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: Em garantia do pagamento foi constituída Alienação Fiduciária de Imóvel, elencados na CCI. (II) Apólice de seguro: (i) Apólice de seguro DFI , nº 01.65.9187099, Proposta sob o nº 6500002441contratada pela emissora, (ii) Apólice de seguro MIP o, nº 01.61.9156989, Proposta sob o nº 6100001882, contrata pela emissora.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 22
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 15/02/2030	
Taxa de Juros: CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas a Fiduciante, neste ato, aliena fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretratável, à Fiduciária, a propriedade fiduciária dos Imóveis listados nos Anexos I e II dos Contratos de AFI (II) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada: Em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas e sem prejuízo das demais Garantias as Fiduciantes, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, cedem e prometem ceder fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta das contas correntes nº 6898452-4 e 3692428-9, agência 0001: (i) os recursos mantidos e/ou depositados nas Contas Vinculadas, (ii) todos os direitos e prerrogativas das Fiduciantes relativos à titularidade da Conta Vinculada, (iii) os direitos creditórios relativos a todos os boletos e ordens de pagamento emitidas pelas Fiduciantes para pagamento nas Contas Vinculadas (III) Fundo de Despesa: A Securitizadora reterá parta dos valores constituídos pela emissão dos CRI, cujo recursos serão utilizados para o pagamento das despesas da Operação de Securitização (IV) Fundo de Reserva: A Securitizadora reterá parta dos valores constituídos pela emissão dos CRI, cujos recursos deverão ser utilizados para pagamento das Obrigações Garantidas inadimplidas	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 134
Volume na Data de Emissão: R$ 27.548.534,46	**Quantidade de ativos:** 20000

Data de Vencimento: 05/07/2029
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Fundo de reserva: 1.800.557,81 milhões de reais (II) Fundo de despesa: 1.370.610,50 milhões de reais (II) Cessão Fiduciária: da totalidade dos respectivos Direitos Creditórios Imobiliários, representados em sua integralidade pelas CCI

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 142
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 11/06/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 11,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 122
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 11/06/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 11,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 154
Volume na Data de Emissão: R$ 142.100.000,00	**Quantidade de ativos:** 142400
Data de Vencimento: 27/03/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10,06% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 146
Volume na Data de Emissão: R$ 8.878.000,00	**Quantidade de ativos:** 8878
Data de Vencimento: 20/03/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 360. **IPCA + 7% a.a. na base 360.**	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cartão de Fiança Bancária: Será garantido por Carta de Fiança Bancária nº 639.075-1 emitida pelo Banco Safra, no valor de 17.707.140,46 milhões de reais, Carta de Fiança Bancária nº 10042301008000 emitida pelo Banco Itaú Unibanco no valor de 23.382.206,00 milhões de reais e Carta de Fiança Bancária nº 641.497-8 emitida pelo Banco Safra, no valor de 4.298.049,84 milhões de reais, perfazendo o valor total de 45.387.396,30 milhões de reais.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 127
Volume na Data de Emissão: R$ 21.300.721,03	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 12/07/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (I) Alienação Fiduciária de imóveis: A ser estabelecida no contrato de alienação fiduciária (II) Fundo de reserva: O valor de R$ 453.634,55 reais

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 151
Volume na Data de Emissão: R$ 5.027.000,00	**Quantidade de ativos:** 5027
Data de Vencimento: 16/06/2028	
Taxa de Juros: 12,094% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a totalidade dos ativos das conta 66149-5, de titularidade da Tenda Negócios e conta 66148-7 de titularidade da Construtora Tenda, todas nas agência 8541, livre e desimpedidos de qualquer pendência ou ônus, bem como de todos os direitos e privilégios ou garantias que estejam ou venham a ser atrelados aos ativos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 157
Volume na Data de Emissão: R$ 17.423.000,00	**Quantidade de ativos:** 17423
Data de Vencimento: 16/06/2028	
Taxa de Juros: 12,0094% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a totalidade dos ativos das conta 66149-5, de titularidade da Tenda Negócios e conta 66148-7 de titularidade da Construtora Tenda, todas nas agência 8541, livre e desimpedidos de qualquer pendência ou ônus, bem como de todos os direitos e privilégios ou garantias que estejam ou venham a ser atrelados aos ativos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 177
Volume na Data de Emissão: R$ 21.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 21000
Data de Vencimento: 13/06/2028	
Taxa de Juros: 105% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 166
Volume na Data de Emissão: R$ 8.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 8500
Data de Vencimento: 15/06/2026	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Prestada pelos fiadores, sendo eles: Verticale Desenvolvimento Imobiliário S.A.,Waill Esteves de Oliveira Junior, Murilo Marchesini Esteves De Oliveira, DPM Participações e Administradora Patrimonial Ltda, Carlos Eduardo Ortiz Jimenez e Maria Vitoria Ortiz Jimenez; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena em garantia a posse e a propriedade do imóvel de matrícula n° 94.567, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha e de propriedade da Vértice Caieiras; (III) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena fiduciariamente as participações da sociedade que vão representar 100% do Capital, bem como todas as quotas que forem incluídas ao capital social. (IV) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a posse e a propriedade dos Direitos Creditórios descritos no Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária, assim como os frutos, rendimentos e vantagens vinculado a esses Créditos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

Série: 2	**Emissão:** 181
Volume na Data de Emissão: R$ 5.370.000,00	**Quantidade de ativos:** 5370
Data de Vencimento: 15/10/2026	
Taxa de Juros: 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Montrecon Construções Ltda, Andressa Castro Khouri Cipriano, Andressa Castro Khouri Cipriano, Barbara Castro Khouri, Eric Kalil Cipriano e Eric Kalil Cipriano; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena os imóveis bem como as futuras unidades em garantia, sendo o imóvel de matricula n° 4.102, registrado no 1° Oficial do Registro de Imóveis de Londrina; (III) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena fiduciariamente a posse e todos os direitos relacionados a ela; (IV) Cessão Fiduciária: Cede todos os Direitos Creditórios e demais rendimentos oriundos dos Direitos Creditórios listados no Anexo do Contrato de Cessão fiduciária;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 186
Volume na Data de Emissão: R$ 460.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 460000
Data de Vencimento: 13/07/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 8,85% a.a. na base 252.	
Status: NAO COLOCADA	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os Créditos Imobiliários Seniores que lastreiam os CRI Seniores contam com a Alienação Fiduciária de Cotas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 163
Volume na Data de Emissão: R$ 256.998,00	**Quantidade de ativos:** 256998
Data de Vencimento: 15/08/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pela fiadora, sendo ela: RAÍZEN S.A;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 190
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 15/07/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os Direitos Creditórios oriundo da exploração dos imóveis de propriedade das fiduciantes especificada no Anexo I do contrato de Cessão Fiduciária e (ii) todos os quaisquer direito, principais emergente dos Direitos Creditórios advindos dos recebíveis decorrentes dos Imóveis e que venham a ser depositados na conta corrente nº 2061335-1, agência 0001, do QI SCD S.A. (329) de titularidade da Superfrio; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: A ser constituída; (III) Fundo de Despesa:	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 206
Volume na Data de Emissão: R$ 117.215.000,00	**Quantidade de ativos:** 117215
Data de Vencimento: 19/08/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente, em garantia do fiel pagamento, a fração ideal correspondente a 53,53% do imóvel de matrícula 135.772, registrado no 2º Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede fiduciariamente: (a) todos e quaisquer recursos depositados e/ou que venham a ser depositados em conta corrente, a ser indicada no Contrato de Cessão Fiduciária, de titularidade da SKM, aberta junto à Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., (b) os Direitos Creditórios descritos no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, bem como quaisquer direitos creditórios decorrentes da exploração das áreas do Imóvel Garantia; e (c) os créditos oriundos de eventual sobejo da execução da Alienação Fiduciária de Imóvel. (iii) Fundo de Despesas: Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas será constituído o Fundo de Despesas; (iv) Fundo de PMT: Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas será constituído o Fundo de PMT, no montante equivalente a 6 PMT's; (v) Fundo de Reserva: Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas será constituído o Fundo de Reserva. (vi) Fundo de Obras. Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas será constituído o Fundo de Obras.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 207
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 15/09/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Empreendimento Imobiliário; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis do Empreendimento Imobiliário; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora; (iv) Cessão Fiduciária de Sobejos; (v) Seguro de Obras do Empreendimento Imobiliário; (vi) Fundo de Desenvolvimento Imobiliário; (vii) Fundo de Juros; (viii) Fundo de Reserva; (ix) Fundo de Despesas; (x) Fundo Emergencial; (xi) Fiança;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 210
Volume na Data de Emissão: R$ 41.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 41000
Data de Vencimento: 15/09/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado por MARCELO MARIZ DE OLIVEIRA YUNES, MARCOS MARIZ DE OLIVEIRA YUNES, PROJETO IMOBILIÁRIO 30 LTDA. e PROJETO IMOBILIÁRIO 28 LTDA.; (ii) Fiança prestada por CONSTRUCOMPANY CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA.; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da PROJETO IMOBILIÁRIO 30 LTDA. e PROJETO IMOBILIÁRIO 28 LTDA; (v) Alienação Fiduciária de Imóveis do Empreendimento Projeto Imobiliário 28 - ?Esquina Jardyn; (vi) Alienação Fiduciária de Imóveis do Empreendimento Projeto Imobiliário 30 - ?Camino Alto Boa Vista?;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 212
Volume na Data de Emissão: R$ 17.389.000,00	**Quantidade de ativos:** 17389
Data de Vencimento: 26/10/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança, prestada por CLÁUDIO DE CARVALHO BORGES, WÊNIO DOS SANTOS PIMENTA e CCW PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A.; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis, celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora na qualidade de fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis, celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual a Devedora outorga a alienação fiduciária dos imóveis registrados sob as matrículas 371.945, 371.946, 371.947, 371.948, 371.949, 371.950, 371.951, 371.952, 371.953, 371.954, 371.955, 371.956, 371.957, 371.958, 371.959, 371.960, 371.961, 371.962, 371.963, 371.964, 371.965, 371.966, 371.967, 371.968, 371.969, 371.970, 371.971, 371.972, 371.973, 371.974, 371.975, 371.976, 371.977, 371.978, 371.979, 371.980, 371.981, 371.982, 371.983, 371.984, 371.985, 371.986, 371.987, 371.988, 371.989, 371.990, 371.991, 371.992, 371.993, 371.995,	

371.996, 371.997, 371.998, 371.999, 372.000, 372.001, 372.003, 372.004, 372.005, 372.006, 372.007, 372.008, 372.009, 372.010, 372.011, 372.012, 372.014, 372.015, 372.016, 372.017, 372.018, 372.019, 372.020, 372.022, 372.023, 372.024, 372.025, 372.026, 372.027, 372.028, 372.030, 372.032, 372.033, 372.034, 372.035, 372.036, 372.037, 372.038, 372.040, 372.041, 372.042, 372.044, 372.045, 372.048, 372.050, 372.052, 372.053, 372.054, 372.056, 372.057, 372.058, 372.059, 372.060, 372.061, 372.062, 372.063, 372.064, todas perante o Cartório Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Goiânia, no Estado de Goiás.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 217
Volume na Data de Emissão: R$ 43.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 43000
Data de Vencimento: 15/09/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 8,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado por RUY GUERRA DE ANDRADE HERNANDEZ e LUIZ FELIPE GUERRA DE ANDRADE HERNANDEZ; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis, com matrículas nº 163.873, 163.874, 163.875, 163.876, 163.877, 163.878 registrados no 1º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal; (iii) a Cessão Fiduciária Lotus Prime, constituída pela Lotus Prime, dos Direitos Cedidos Fiduciariamente, quais sejam, (a) Recebíveis União Europeia; (b) indenizações de seguros contratados pela Lotus Prime, no âmbito das Apólices de Seguro, que eventualmente sobejem após a recomposição do dano causado pelo sinistro e sejam transferidas à Lotus Prime após a sua alocação dos termos da Apólice de Seguro; (c) direitos sobre Conta Vinculada Lotus Prime; e (d) quaisquer rendimentos dos valores que forem mantidos na Conta Vinculada Lotus Prime, observado o disposto no Contrato de Cessão Fiduciária Lotus Prime prestada em garantia do integral cumprimento das Obrigações Garantidas; (iv) Cessão Fiduciária Glass e Vert, constituída pela 212 Empreendimentos e 116 Empreendimentos, dos Direitos Cedidos Fiduciariamente SPEs, quais sejam, (a) Recursos Cash Sweep; (b) os direitos sobre Conta Vinculada 212 e sobre a Conta Vinculada 116; e (c) quaisquer rendimentos dos valores que forem mantidos na Conta Vinculada 212 e na Conta Vinculada 116, observado o disposto no Contrato de Cessão Fiduciária SPEs. a ser constituída, em favor da Securitizadora.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 44
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade da Mirante da Praia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. bem como todos os frutos e rendimentos que venham a ser proveniente delas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matricula n° 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de São José do Estado de Santa Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., FABIANO AREAIS PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 211
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 15/10/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel (Alvo); (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel (São José) (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; (v) Cessões Fiduciárias; e (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Reserva; (viii) Fundo de Obras;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 170
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 15/12/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 13,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) O Aval; (ii) A Cessão Fiduciária; (iii) A Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) A Alienação Fiduciária de Quotas; (v) Os Fundos;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 17.433.902,00	**Quantidade de ativos:** 17433902
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 44
Volume na Data de Emissão: R$ 6.000,00	**Quantidade de ativos:** 6000
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade da Mirante da Praia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. bem como todos os frutos e rendimentos que venham a ser proveniente delas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matricula n° 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de São José do Estado de Santa Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., FABIANO AREAIS PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 116
Volume na Data de Emissão: R$ 55.691.092,93	**Quantidade de ativos:** 5000
Data de Vencimento: 24/11/2042	
Taxa de Juros: PRE + 14,7176% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: Em garantia do pagamento foi constituída Alienação Fiduciária de Imóvel, elencados na CCI. (II) Apólice de seguro: (i) Apólice de seguro DFI , nº 01.65.9187099, Proposta sob o nº 6500002441contratada pela emissora, (ii) Apólice de seguro MIP o, nº 01.61.9156989, Proposta sob o nº 6100001882, contrata pela emissora.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 71
Volume na Data de Emissão: R$ 3.655.244,43	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 15/03/2032	

Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: (ii) Fundo de Despesas: A Emissora constituirá na Conta do Patrimônio Separado, mediante a retenção dos recursos decorrentes da integralização dos CRI, um fundo de despesas no valor de R$ 30.000,00 cujos recursos poderão ser utilizados para o pagamento das despesas da operação de emissão dos CRI

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 146
Volume na Data de Emissão: R$ 12.642.000,00	**Quantidade de ativos:** 12642
Data de Vencimento: 20/03/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 360. **IPCA + 7% a.a. na base 360.**	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cartão de Fiança Bancária: Será garantido por Carta de Fiança Bancária nº 639.075-1 emitida pelo Banco Safra, no valor de 17.707.140,46 milhões de reais, Carta de Fiança Bancária nº 10042301008000 emitida pelo Banco Itaú Unibanco no valor de 23.382.206,00 milhões de reais e Carta de Fiança Bancária nº 641.497-8 emitida pelo Banco Safra, no valor de 4.298.049,84 milhões de reais, perfazendo o valor total de 45.387.396,30 milhões de reais.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 166
Volume na Data de Emissão: R$ 3.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 3500
Data de Vencimento: 15/06/2026	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Prestada pelos fiadores, sendo eles: Verticale Desenvolvimento Imobiliário S.A.,Waill Esteves de Oliveira Junior, Murilo Marchesini Esteves De Oliveira, DPM Participações e Administradora Patrimonial Ltda, Carlos Eduardo Ortiz Jimenez e Maria Vitoria Ortiz Jimenez; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena em garantia a posse e a propriedade do imóvel de matrícula n° 94.567, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha e de propriedade da Vértice Caieiras; (III) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena fiduciariamente as participações da sociedade que vão representar 100% do Capital, bem como todas as quotas que forem incluídas ao capital social. (IV) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a posse e a propriedade dos Direitos Creditórios descritos no Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária, assim como os frutos, rendimentos e vantagens vinculado a esses Créditos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 181
Volume na Data de Emissão: R$ 5.470.000,00	**Quantidade de ativos:** 5470
Data de Vencimento: 15/10/2026	
Taxa de Juros: 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Montrecon Construções Ltda, Andressa Castro Khouri Cipriano, Andressa Castro Khouri Cipriano, Barbara Castro Khouri, Eric Kalil Cipriano e Eric Kalil Cipriano; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena os imóveis bem como as futuras unidades em garantia, sendo o imóvel de matricula n° 4.102, registrado no 1° Oficial do Registro de Imóveis de Londrina; (III) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena fiduciariamente a posse e todos os direitos relacionados a ela; (IV) Cessão Fiduciária: Cede todos os Direitos Creditórios e demais rendimentos oriundos dos Direitos Creditórios listados no Anexo do Contrato de Cessão fiduciária;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

Série: 3	**Emissão:** 210
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 15/09/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado por MARCELO MARIZ DE OLIVEIRA YUNES, MARCOS MARIZ DE OLIVEIRA YUNES, PROJETO IMOBILIÁRIO 30 LTDA. e PROJETO IMOBILIÁRIO 28 LTDA.; (ii) Fiança prestada por CONSTRUCOMPANY CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA.; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da PROJETO IMOBILIÁRIO 30 LTDA. e PROJETO IMOBILIÁRIO 28 LTDA; (v) Alienação Fiduciária de Imóveis do Empreendimento Projeto Imobiliário 28 - ?Esquina Jardyn; (vi) Alienação Fiduciária de Imóveis do Empreendimento Projeto Imobiliário 30 - ?Camino Alto Boa Vista?;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 211
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 15/10/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel (Alvo); (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel (São José) (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; (v) Cessões Fiduciárias; e (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Reserva; (viii) Fundo de Obras;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 170
Volume na Data de Emissão: R$ 8.400.000,00	**Quantidade de ativos:** 8400
Data de Vencimento: 15/12/2023	
Taxa de Juros: IPCA + 13,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) O Aval; (ii) A Cessão Fiduciária; (iii) A Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) A Alienação Fiduciária de Quotas; (v) Os Fundos;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 17.433.902,00	**Quantidade de ativos:** 1743390
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 44
Volume na Data de Emissão: R$ 6.000,00	**Quantidade de ativos:** 6000
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente	

Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade da Mirante da Praia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. bem como todos os frutos e rendimentos que venham a ser proveniente delas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matricula n° 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de São José do Estado de Santa Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., FABIANO AREAIS PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 146
Volume na Data de Emissão: R$ 9.057.000,00	**Quantidade de ativos:** 9057
Data de Vencimento: 20/03/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 360. **IPCA + 7% a.a. na base 360.**	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cartão de Fiança Bancária: Será garantido por Carta de Fiança Bancária nº 639.075-1 emitida pelo Banco Safra, no valor de 17.707.140,46 milhões de reais, Carta de Fiança Bancária nº 10042301008000 emitida pelo Banco Itaú Unibanco no valor de 23.382.206,00 milhões de reais e Carta de Fiança Bancária nº 641.497-8 emitida pelo Banco Safra, no valor de 4.298.049,84 milhões de reais, perfazendo o valor total de 45.387.396,30 milhões de reais.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 166
Volume na Data de Emissão: R$ 2.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 2000
Data de Vencimento: 15/06/2026	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Prestada pelos fiadores, sendo eles: Verticale Desenvolvimento Imobiliário S.A.,Waill Esteves de Oliveira Junior, Murilo Marchesini Esteves De Oliveira, DPM Participações e Administradora Patrimonial Ltda, Carlos Eduardo Ortiz Jimenez e Maria Vitoria Ortiz Jimenez; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena em garantia a posse e a propriedade do imóvel de matrícula n° 94.567, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha e de propriedade da Vértice Caieiras; (III) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena fiduciariamente as participações da sociedade que vão representar 100% do Capital, bem como todas as quotas que forem incluídas ao capital social. (IV) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a posse e a propriedade dos Direitos Creditórios descritos no Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária, assim como os frutos, rendimentos e vantagens vinculado a esses Créditos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 181
Volume na Data de Emissão: R$ 3.800.000,00	**Quantidade de ativos:** 3800
Data de Vencimento: 15/10/2026	
Taxa de Juros: 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Montrecon Construções Ltda, Andressa Castro Khouri Cipriano, Andressa Castro Khouri Cipriano, Barbara Castro Khouri, Eric Kalil Cipriano e Eric Kalil Cipriano; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena os imóveis bem como as futuras unidades em garantia, sendo o imóvel de matricula n° 4.102, registrado no 1° Oficial do Registro de Imóveis de Londrina; (III) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena fiduciariamente a posse e todos os direitos relacionados a ela; (IV) Cessão Fiduciária: Cede todos os Direitos Creditórios e demais rendimentos oriundos dos Direitos Creditórios listados no Anexo do Contrato de Cessão fiduciária;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

Série: 4	**Emissão:** 210
Volume na Data de Emissão: R$ 41.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 41000
Data de Vencimento: 15/09/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 4,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado por MARCELO MARIZ DE OLIVEIRA YUNES, MARCOS MARIZ DE OLIVEIRA YUNES, PROJETO IMOBILIÁRIO 30 LTDA. e PROJETO IMOBILIÁRIO 28 LTDA.; (ii) Fiança prestada por CONSTRUCOMPANY CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA.; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da PROJETO IMOBILIÁRIO 30 LTDA. e PROJETO IMOBILIÁRIO 28 LTDA; (v) Alienação Fiduciária de Imóveis do Empreendimento Projeto Imobiliário 28 - ?Esquina Jardyn; (vi) Alienação Fiduciária de Imóveis do Empreendimento Projeto Imobiliário 30 - ?Camino Alto Boa Vista?;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 71
Volume na Data de Emissão: R$ 3.623.862,97	**Quantidade de ativos:** 3500
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: (ii) Fundo de Despesas: A Emissora constituirá na Conta do Patrimônio Separado, mediante a retenção dos recursos decorrentes da integralização dos CRI, um fundo de despesas no valor de R$ 30.000,00 cujos recursos poderão ser utilizados para o pagamento das despesas da operação de emissão dos CRI	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 34.867.805,00	**Quantidade de ativos:** 34867805
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 44
Volume na Data de Emissão: R$ 8.600,00	**Quantidade de ativos:** 8600
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade da Mirante da Praia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. bem como todos os frutos e rendimentos que venham a ser proveniente delas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matricula n° 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de São José do Estado de Santa Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., FABIANO AREAIS PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

Série: 5	**Emissão:** 146
Volume na Data de Emissão: R$ 5.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 5000
Data de Vencimento: 20/01/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 360. **IPCA + 7% a.a. na base 360.**	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cartão de Fiança Bancária: Será garantido por Carta de Fiança Bancária nº 639.075-1 emitida pelo Banco Safra, no valor de 17.707.140,46 milhões de reais, Carta de Fiança Bancária nº 10042301008000 emitida pelo Banco Itaú Unibanco no valor de 23.382.206,00 milhões de reais e Carta de Fiança Bancária nº 641.497-8 emitida pelo Banco Safra, no valor de 4.298.049,84 milhões de reais, perfazendo o valor total de 45.387.396,30 milhões de reais.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 6	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 9.584.551,00	**Quantidade de ativos:** 9584551
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 6	**Emissão:** 44
Volume na Data de Emissão: R$ 1.000,00	**Quantidade de ativos:** 1000
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade da Mirante da Praia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. bem como todos os frutos e rendimentos que venham a ser proveniente delas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matricula n° 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de São José do Estado de Santa Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., FABIANO AREAIS PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 7	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 8.551.703,00	**Quantidade de ativos:** 8551703
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI	
Série: 7	**Emissão:** 44
Volume na Data de Emissão: R$ 1.000,00	**Quantidade de ativos:** 1000
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade da Mirante da Praia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. bem como todos os frutos e rendimentos que venham a ser proveniente delas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matricula n° 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de São José do Estado de Santa Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., FABIANO AREAIS PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 8	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 8.551.703,00	**Quantidade de ativos:** 8551703
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 8	**Emissão:** 44
Volume na Data de Emissão: R$ 500.000,00	**Quantidade de ativos:** 500
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade da Mirante da Praia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. bem como todos os frutos e rendimentos que venham a ser proveniente delas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matricula n° 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de São José do Estado de Santa Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., FABIANO AREAIS PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 9	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 8.551.703,00	**Quantidade de ativos:** 8551703
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 9	**Emissão:** 44
Volume na Data de Emissão: R$ 32.100.000,00	**Quantidade de ativos:** 32100
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 20% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade da Mirante da Praia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. bem como todos os frutos e rendimentos que venham a ser proveniente delas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matricula n° 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de São José do Estado de Santa Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., FABIANO AREAIS PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 10	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 17.103.406,00	**Quantidade de ativos:** 17103406
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 11	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 9.063.130,00	**Quantidade de ativos:** 9063130
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 12	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 8.108.014,00	**Quantidade de ativos:** 8108014
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 13	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 8.108.014,00	**Quantidade de ativos:** 8108014
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 14	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 8.108.014,00	**Quantidade de ativos:** 8108014
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 15	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 16.216.029,00	**Quantidade de ativos:** 16216029
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 16	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 7.858.420,00	**Quantidade de ativos:** 7858420
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

Série: 17	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 7.007.061,00	**Quantidade de ativos:** 7007061
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 18	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 7.007.061,00	**Quantidade de ativos:** 7007061
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 19	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 7.007.061,00	**Quantidade de ativos:** 7007061
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 20	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 14.014.124,00	**Quantidade de ativos:** 14014124
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 33	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 275.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 275

Data de Vencimento: 26/09/2026
Taxa de Juros: TR + 9,7% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 93	**Emissão:** 93
Volume na Data de Emissão: R$ 14.800.000,00	**Quantidade de ativos:** 14800
Data de Vencimento: 16/11/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada por: Labor Desenvolvimento, Labor Engenharia, Igor Malfera e José Marfará; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: A alienação fiduciária representa por este instrumento recairá sobre a fração ideal do imóvel objeto da matrícula 1488 do 8º Oficial do Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG equivalente à área total das unidades individualizadas listadas no Anexo. (iii) Alienação Fiduciária de Participações de 100% das quotas da Sociedade MMC LOURDES BAHIA INCORPORAÇÕES SPE LTDA.; (iv) Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios Compromissados e Existentes, referente aos instrumentos de venda ou promessa de venda de Unidades, tais contatos estão devidamente identificados no "Anexo - Direitos Creditórios"; (vi) Fundo de Reserva. A Operação contará com a garantia do Fundo de Despesas, mantido na Conta da Operação, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para o pagamento das Despesas da Operação (incluindo os tributos aplicáveis), sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 304	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 24.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 24500
Data de Vencimento: 15/08/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) a Alienação Fiduciária de Equipamentos; e (iv) a Cessão Fiduciária de Recebíveis sendo esta última compartilhada entre os CRI 304, 305 e 399 da True.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 305	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 35.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 35500
Data de Vencimento: 15/08/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Renovação do Seguro da AF de Equipamentos (última vigência 03.2022)	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) a Alienação Fiduciária de Equipamentos; e (iv) a Cessão Fiduciária de Recebíveis sendo esta última compartilhada entre os CRI 304, 305 e 399 da True.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 347	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 8.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 8000
Data de Vencimento: 16/04/2025	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Consolidadas: - Cópia do Aditamento Semestral da Cessão Fiduciária para atualizar a relação dos Contratos de Venda e respectivos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente; - Verificação do Fundo de IPTU e Condomínio referente aos meses de abril a outubro de 2022	

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

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 348	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 15/10/2025	
Taxa de Juros: CDI + 7,72% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Consolidadas: - Cópia do Aditamento Semestral da Cessão Fiduciária para atualizar a relação dos Contratos de Venda e respectivos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente; - Verificação do Fundo de IPTU e Condomínio referente aos meses de abril a outubro de 2022	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) a Cessão Fiduciária; e (v) os Fundos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 371	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 4,8444% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 378	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI. Em relação aos Créditos Imobiliários, para assegurar o fiel e pontual pagamento das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definidas), foram outorgadas, de forma compartilhada, em favor das Dívidas de Mercado: (i) Cessão Fiduciária de (a) Direitos dos Contratos Cedidos da Devedora, (b) Rendimentos dos Investimentos Permitidos da Devedora, (c) Direitos dos Contratos Cedidos da TNI e (d) Rendimentos dos Investimentos Permitidos da TNI; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas, compartilhadas entre as Dívidas de Mercado.	

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

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 391	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 71.770.140,00	**Quantidade de ativos:** 72000
Data de Vencimento: 11/03/2024	
Taxa de Juros: CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme AGT de 06/09/2022.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Fundo de Despesas.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 397	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 29/06/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Relatório de Destinação de Recursos - 1ºS de 2022	
Garantias: Não foram constituídas garantias. Os CRI contam com o Regime Fiduciário e Patrimônio Separado sobre os créditos imobiliários lastro.	

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

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

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

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 416	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 11.804.716,89	**Quantidade de ativos:** 1000000
Data de Vencimento: 24/07/2053	
Taxa de Juros: IGP-M + 6% a.a. na base 360.	

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Os CRI contarão com o Fundo de Reserva, observada a ordem de prioridade de classes. Em Garantia dos Créditos Imobiliários, foi constituída cada Alienação Fiduciária de Imóvel. Ainda, as SPE assumiram as obrigações de Recompra Compulsória (durante o Período de Enquadramento) e pagamento da Multa de Indenizatória, que contam com a Coobrigação da Helbor

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 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: Os CRI contarão com o Fundo de Reserva, observada a ordem de prioridade de classes. Em Garantia dos Créditos Imobiliários, foi constituída cada Alienação Fiduciária de Imóvel. Ainda, as SPE assumiram as obrigações de Recompra Compulsória (durante o Período de Enquadramento) e pagamento da Multa de Indenizatória, que contam com a Coobrigação da Helbor	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 418	**Emissão:** 418
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 21/07/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela WPR Participações LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios de titularidade da Devedora, originados no âmbito do Compromisso de Venda e Compra, correspondentes a 32,35% (trinta e dois inteiros e trinta e cinco décimos por cento) da Parcela Habite-se (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), totalizando o montante principal de R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), bem como respectiva atualização monetária, remuneração, encargos e quaisquer outros acessórios devidos no âmbito do Compromisso de Venda e Compra; e (iii) Seguro de Garantia Financeira, com cobertura correspondente a no mínimo R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), emitido em termos aceitáveis aos potenciais investidores dos CRI, pela KOVR Seguradora S.A., com resseguro da Beazley Furlonge Limited ? Lloyd?s, por prazo não inferior a Data de Vencimento.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 424	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 54.133.000,00	**Quantidade de ativos:** 54133
Data de Vencimento: 08/07/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 6,25% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 425	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 54.133.000,00	**Quantidade de ativos:** 54133
Data de Vencimento: 08/07/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 6,25% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora.	

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

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 427	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 29/07/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Foram constituídas as seguintes garantias para a Emissão: (i) Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos (Ecopark); (ii) Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos (Imperial V.I); (iii) Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos (Novo Oriente); (iv) Fundos de Despesa e Liquidez; e (v) Aval Paulo Cesar Malvezi e Bruno Maccagnan Malvezi.	

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

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 434	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 20/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Aval, Cessão Fiduciária e o Seguro Garantia Financeira.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 440	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 56.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 56000
Data de Vencimento: 15/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) promessa da Cessão Fiduciária; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva e (v) Fiança.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

Série: 445	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 20/10/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: Pendências atualizadas: - Relatório de Destinação de Recursos nos termos do Anexo V da Escritura de Emissão de Debêntures acompanhado dos Relatório de Evolução da Obra elaborado pelo técnico responsável pelos Empreendimentos e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos do respectivo semestre relativos a construção do imóvel; - Balancetes Financeiros Semestrais da Companhia acompanhados da verificação dos índices financeiros e declaração de conformidade - 1ºS de 2022.	
Garantias: (i) Fiança dos 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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Celebração do 1° Aditamento a Alienação Fiduciária de Imóvel DCC,, DCB, CLE e DCR devidamente registrados; - Celebração do 1° Aditamento aso Contratos de Cessão CLE, DCR e DCB devidamente registrados;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Fundo de Despesas e (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 454	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 160.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 160000
Data de Vencimento: 15/09/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Destinação de Recursos do 2ºT e 3ºT de 2022, acompanhado do Relatório de Medição de Obras e documentação comprobatória das despesas	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienações Fiduciárias de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 455	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 15/09/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Destinação de Recursos do 2ºT e 3ºT de 2022, acompanhado do Relatório de Medição de Obras e documentação comprobatória das despesas	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienações Fiduciárias de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 456	**Emissão:** 456
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 15/10/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: São garantias da Emissão: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios decorrente da exploração desenvolvidas no imóvel de matrícula 135.871; (ii) a Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, (iii) Alienação Fiduciária dos Imóveis de matrículas nº 23.037 e 23.038 da cidade de Duque de Caxias/RJ (iv) Alienação Fiduciária do Imóvel de matrícula nº 135.871 da cidade de Barueri/SP; (v) Fundo de Despesas no montante de 95.000,00 (noventa e cinco mil reais) e (vi) Patrimônio Separado.

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

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 460	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 26.911.644,00	**Quantidade de ativos:** 26911644
Data de Vencimento: 12/05/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 8,9% a.a. na base 252. **IPCA + 4,5% a.a. na base 360.**	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Foram constituídas: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Despesas	

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

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 465	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 81.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 81000
Data de Vencimento: 08/12/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis registrado no RGI de São Paulo - SP referente ao imóvel de matrícula 413.176 e as respectivas matrículas 395 (unidades em estoque na época do contrato ou eventual saldo de estoque após as vendas) comprovando tal registro, observado; - Demonstrações Financeiras Auditadas consolidadas e Contrato Social Atualizado da (i) GAFISA S.A e (ii) GAFISA 80 PARTICIPAÇÕES SA (Fiduciantes) do ano de 2021 e Contrato Social da Devedora atualizado para verificação do valor nominal atualizado das Quotas.	
Garantias: (i) Aval outorgado por GAFISA S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.545.826/0001-07; (ii) Fiança outorgada por GAFISA S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.545.826/0001-07; (iii) Fundo de Juros; (iv) Fundo de Obras; (v) Fundo de Reserva; (vi) Alienação fiduciária de Quota; (vii) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (viii) Cessão Fiduciária.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

Série: 473	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 256.568.000,00	**Quantidade de ativos:** 256568
Data de Vencimento: 22/11/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Consolidadas: - Relatório de Destinação de Recursos referente ao semestre findo em abril de 2022 e outubro de 202	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária, compartilhada entre os CRI da 473ª e 486ª séries da 1ª da Emissão da Securitizadora; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis compartilhada entre os CRI da 473ª e 486ª séries da 1ª da Emissão da Securitizadora; (iii) Fundo de Reserva e (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 477	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 34.940.000,00	**Quantidade de ativos:** 34940
Data de Vencimento: 15/12/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) Alienação Fiduciária de Superfície.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 478	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 69.880.000,00	**Quantidade de ativos:** 69880
Data de Vencimento: 15/12/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,75% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovação da recomposição do Fundo de Despesas, referente aos meses de junho de 2022 a dezembro de 2022	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) Alienação Fiduciária de Superfície.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 479	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 69.880.000,00	**Quantidade de ativos:** 69880
Data de Vencimento: 15/12/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) Alienação Fiduciária de Superfície.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 480	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 23/02/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7,95% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Balancetes Trimestrais da Emissora PORTO 5 e demais empresas do grupo econômico referentes ao primeiro, segundo e terceiro trimestre de 2022.	
Garantias: Fiança prestada pelo Sr. Carlos Berto Soares da Silva Pinto, pelo Sr. Antonio Fernando Soares da Silva Pinto e pelo Sr. Rafael Ribeiro Nascimento.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 486	**Emissão:** 1

Volume na Data de Emissão: R$ 105.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 105000
Data de Vencimento: 22/11/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações financeiras contábeis auditadas relativas ao exercício social findo, acompanhadas do relatório de revisão dos auditores independentes referente ao ano de 2021	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária, sendo ambas compartilhadas entre os CRI das 473ª e 486ª séries da 1ª emissão da Securitizadora; (iii) Fundo de Reserva e (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 493	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 21/03/2034	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis do Anexo I do referido contrato no 9º RGI de Salvador/BA; ; - Relatório Inicial de Rating da Operação feito pela SR Rating; - Cópia do Requerimento à Secretaria do Patrimônio da União (SPU) para consulta acerca de eventual localização dos imóveis sob área de gestão da SPU; - Balancete Financeiro do 1º semestre de 2022 da Devedora (BHG SA BRAZIL);	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de imóvel de 202 (duzentas e duas) unidades autônomas do empreendimento hoteleiro denominado ?Novotel Salvador Rio Vermelho?, localizado na Rua Monte Conselho, nº 505, Rio Vermelho, CEP 41.940-370, na cidade de Salvador, estado da Bahia, objeto das matrículas listadas no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, todas do 6º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador/BA; e (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios cujo montante correspondente ao Fluxo de Caixa Livre do Empreendimento Hoteleiro será calculado mensalmente pela Companhia, de acordo com a fórmula descrita no Contrato de Cessão Fiduciária.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 500	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 115.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 115000
Data de Vencimento: 25/03/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis sob a matricula n° 2.413 registrado no 1° Cartório de Registro de Imóveis de Maragogi, AL no endereço Rodovia AL 101 Norte, s/n, Sítio Boca do Rio, Gleba A, Zona Rural, Japaratinga, AL, CEP 57.950-000; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis sob a matricula n° 351 registrado no 3° Cartório de Registro de Imóveis de Maceió, AL no endereço na Rodovia AL 101 Norte, s/n, Maceió, AL, CEP 57.039-700; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;(iv) Fiança prestada pelo Sr. Mário Gonçalo Morais e Vasconcellos e pela Sra. Márcia Luíza Morais e Vasconcelllos; (v) Fundo de Despesas; e (vi) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 509	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 300.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 300000
Data de Vencimento: 15/03/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas em favor dos Titulares do CRI.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 510	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 300.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 300000
Data de Vencimento: 15/03/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 6,3% a.a. na base 252.	

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas em favor dos Titulares do CRI.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 513	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 21/07/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Livro de Registro de Debêntures Nominativs e Livro de Registro de Transferência de Debêntures Nominativas da PNU Nações arquivados na JUCESP; - Aditamento ao (i) Contrato de Cessão Fiduciária, (ii) Escritura de Emissão de Debêntures, (iii) Termo de Securitização e (iv) Escritura de Emissão de CCI nos termos da AGT de 05/08/2022	
Garantias: (i) Fiança prestada pela WT Participações; (ii) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios de titularidade da Devedora, originados no âmbito do Compromisso de Venda e Compra, relacionados à Parcela Habite-se, bem como respectiva atualização monetária, remuneração, encargos e quaisquer outros acessórios devidos no âmbito do Compromisso de Venda e Compra, conforme formalizada pelos Contratos de Cessão Fiduciária; e (ii) Seguro Garantia Financeira, com cobertura correspondente a no mínimo R$15.000.000,00 (dez milhões de reais), emitido em termos aceitáveis aos potenciais investidores dos CRI, pela KOVR Seguradora S.A., com resseguro da Beazley Furlonge Limited ? Lloyd?s, por prazo não inferior a Data de Vencimento. As garantias listadas nos itens (ii) e (iii) acima foram firmadas de forma compartilhada entre a presente Emissão, entre a Série 418ª e a 69ª Emissão da Securitizadora.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 600.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 600000
Data de Vencimento: 15/10/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado pela Companhia Agrícola Quatá; e (ii) Cessão Fiduciária (a) da totalidade dos Direitos Creditórios, incluindo todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas, ações, receita, multa de mora, penalidade, e/ou indenização devidas à Devedora pela Cooperativa em decorrência dos Direitos Creditórios, livres e desembaraçados de quaisquer Gravames, penhora, arrolamento, arresto ou sequestro; e (b) os direitos da Devedora contra o Banco Depositário com relação à titularidade da Conta Vinculada e a todos os e quaisquer recursos lá depositados, incluindo aplicações financeiras existentes ou feitas de tempos em tempos ou os recursos depositados em e/ou vinculados à Conta Vinculada.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 16
Volume na Data de Emissão: R$ 480.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 480000
Data de Vencimento: 15/10/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 6,9849% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Aval prestada pela Companhia Agrícola Quatá.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 18
Volume na Data de Emissão: R$ 218.414.000,00	**Quantidade de ativos:** 218414
Data de Vencimento: 15/02/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 6,3104% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 28
Volume na Data de Emissão: R$ 150.000,00	**Quantidade de ativos:** 150000
Data de Vencimento: 16/05/2028	
Taxa de Juros: IPCA.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 31
Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 15/06/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 6,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Aval prestado pela Dexco S.A.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 32
Volume na Data de Emissão: R$ 185.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 185000
Data de Vencimento: 16/06/2025	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: como fiadores - Fabiano Denis de Paula, Alessandra Francis Nunes de Paula (II) Cessão Fiduciária: sobre futuros Direitos Creditórios oriundos da celebração de novos Contratos de Venda e Compra de Insumos pela Fiduciante; e o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária da Conta Vinculada e de todos e quaisquer Direitos Creditórios. (III) Fundo de Despesa: As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Emitente, dos recursos da integralização dos CRA depositados na Conta Centralizadora no montante equivalente ao Valor do Fundo de Despesas (6 meses de Despesas recorrentes), Os recursos do Fundo de Despesas serão utilizados pela Securitizadora para fazer frente às despesas do Patrimônio Separado, às Despesas Recorrentes e/ou às Despesas Extraordinárias. (IV) Fundo de Reserva: As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Emitente, da integralização dos CRA depositados na Conta Centralizadora, em montante equivalente ao Valor do Fundo de Reserva. Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados pela Securitizadora para cobrir eventuais inadimplências da Emitente relacionadas ao pagamento da Remuneração e/ou quaisquer outros valores devidos pela Emitente nos termos do Termo durante o prazo da Operação.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 33
Volume na Data de Emissão: R$ 15.800.000,00	**Quantidade de ativos:** 15800
Data de Vencimento: 30/06/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval, prestado pela Sra. CRISTINA FIGUEREDO DA SILVA PEREIRA. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel, referente aos imóveis objeto das matrículas nº 2.977 e 3.368 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São João do Paraíso, Estado do Maranhão, bem como suas plantações, acessões, melhoramentos, construções e acessórios que nele(s) se encontra(m), incluindo todos os produtos, subprodutos, resíduos de valor econômico e outros frutos sob qualquer forma desenvolvidos, explorados ou obtidos a partir do(s) imóvel(is),	

ainda que não averbados na matrícula, de sua exclusiva propriedade. (iii) Cessão Fiduciária, os direitos creditórios do Garantidor relativos à titularidade da conta corrente nº 372637-9, agência 001 mantida junto ao Banco Arbi S.A. (Conta Vinculada e Depositário, respectivamente), de movimentação exclusiva do Depositário, nos termos do (Contrato de Serviços de Depositário), incluindo sobre as aplicações financeiras realizadas a partir da Conta Vinculada; e os direitos creditórios, presentes e futuros, de titularidade (a) do Garantidor e da Cristina, decorrentes do Contrato de Compra e Venda celebrado entre o Garantidor e a Cristina, na qualidade de vendedores, e Charles Ferreira do Nascimento e Cleany Morais Ferreira, na qualidade de compradores, referente à venda do imóvel rural denominado Fazenda Nova York, no município de Itinga do Maranhão, Estado do Maranhão, com matrícula nº 3.804/2019, ficha nº 001, livro 2, do Cartório Único de Itinga do Maranhão; e (b) do Garantidor, da Cristina e da Rogeria, decorrentes do Instrumento Particular de Contrato de Promessa de Compra e Venda de Imóveis Rurais e Outras Avenças celebrado entre o Garantidor, a Cristina e a Rogeria, na qualidade de vendedores, e Antonio Carlos Priori Júnior e Carla Gabriel Priori, na qualidade de compradores, referente à venda dos seguintes imóveis rurais: (1) Fazenda Carecona, Lote 123 da Gleba Gurupi/II, no município de Itinga do Maranhão, Estado do Maranhão, com matrícula nº 3842, ficha nº 01 e 03, livro 2, da Serventia Extrajudicial da Comarca de Itinga do Maranhão; (2) Fazenda Coqueiro, da Gleba Fazenda Gurupi, no município de Itinga do Maranhão, Estado do Maranhão, com matrícula nº 3771, ficha nº 01 e 03v, livro 2, da Serventia Extrajudicial da Comarca de Itinga do Maranhão; (3) Fazenda Guaramandi II ? Parte 1, no município de Itinga do Maranhão, Estado do Maranhão, com matrícula nº 4147, ficha nº 01 e 02, livro 2, da Serventia Extrajudicial da Comarca de Itinga do Maranhão; e (4) Fazenda Guaramandi II ? Parte 2, no município de Itinga do Maranhão, Estado do Maranhão, com matrícula nº 4148, ficha nº 01 e 02, livro 2, da Serventia Extrajudicial da Comarca de Itinga do Maranhão

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 25
Volume na Data de Emissão: R$ 45.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 45000
Data de Vencimento: 10/11/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: em conjunto, Carlos, Carlos Filho, Lenita, Antonio, Marilena e Maria. (ii) Alienações Fiduciárias de Imóveis: sobre os seguintes imóveis de propriedade da Devedora: (i) imóvel objeto da matrícula nº 3.293, do Registro de Imóveis da Comarca de Ipanguaçu/RN (Fazenda Bananeiras I); (ii) imóvel objeto da matrícula nº 3.294, do Registro de Imóveis da Comarca de Ipanguaçu/RN (Fazenda Bananeiras II); (iii) imóvel objeto da matrícula nº 465, do Registro de Imóveis da Comarca de Ocara/CE (Fazenda Varzinha ? Gleba B); e (iv) o imóvel objeto da matrícula nº 9.248, do Cartório Alexandre Gondim da comarca de Aracati/CE (Sítio Giral II e, em conjunto com a Fazenda Bananeiras I, a Fazenda Bananeiras II e a Fazenda Varzinha ? Gleba B, Imóveis).	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 45
Volume na Data de Emissão: R$ 28.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 28000
Data de Vencimento: 16/11/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada por Agripar Participações S.A. e ERNANI KLINGELHOEFER JUDICE. (ii) Cessão Fiduciária: promete ceder, em favor da Fiduciária, (i) os direitos creditórios pecuniários detidos pelo Fiduciante decorrentes da totalidade dos Contratos com Clientes formalizados junto aos Clientes, livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames, incluindo, mas não se limitando, aos eventuais aditamentos, multas, encargos, acréscimos, garantias, juros moratórios, direitos ou opções oriundas dos Contratos com Clientes (Direitos Creditórios Clientes), até o limite da Razão de Garantia (conforme abaixo prevista) e desde que possuam prazo de vencimento superior a 1 (um) ano contado de sua respectiva data de celebração; e (ii) todos e quaisquer valores decorrentes do pagamento dos Contratos com Clientes depositados na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido no Contrato de Cessão), inclusive aqueles relacionados a aplicações financeiras realizadas a partir da Conta do Patrimônio Separado (Diretos Creditórios Conta do Patrimônio Separado e, em conjunto com os Direitos Creditórios Clientes, (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: as obrigações garantidas pela Alienação Fiduciária objeto do presente Contrato estão descritas no Anexo I do presente contrato. E ainda, integrarão automaticamente a presente Alienação Fiduciária: (i) quaisquer novas quotas e/ou demais direitos que venham a ser atribuídos à Fiduciante, e (ii) quaisquer quotas, valores mobiliários e/ou demais direitos que venham a substituir as Quotas. (iv) Alienação Fiduciária de Equipamentos: promete alienar fiduciariamente à Fiduciária, em caráter irrevogável e	

irretratável, a totalidade dos Equipamentos, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames e encargos de qualquer natureza, e seus acessórios utilizados no funcionamento e localizados na Fábrica

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 44
Volume na Data de Emissão: R$ 61.830.000,00	**Quantidade de ativos:** 61830
Data de Vencimento: 11/12/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança prestada pelo Sr. VICTOR BACCARAT SILVA e pela GUANABARA AGROPECUÁRIA E PARTICIPAÇÕES LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de (a) todos os direitos creditórios, atuais e/ou futuros, principais e acessórios, de titularidade da Guanabara, decorrentes do ?Instrumento Particular de Parceria Agrícola e Outras Avenças?, celebrado em 19 de abril de 2021, entre a Guanabara e a Companhia Melhoramentos Norte do Paraná, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.082.962/0003-93 (?Contrato de Parceria? e ?Companhia Melhoramentos?, respectivamente), os quais deverão ser depositados exclusivamente na Conta Vinculada (?Direitos Creditórios ? Contrato de Parceria?); e (b) totalidade dos recursos depositados e mantidos de tempos em tempos na conta nº 702768-6, agência 0002, do Banco BOCOM BBM S.A. (?Banco Depositário?) de titularidade da Guanabara e movimentada única e exclusivamente pela Securitizadora, nos termos do ?Contrato de Prestação de Serviços de Banco Depositário? (?Conta Vinculada? e ?Contrato de Administração de Conta?, respectivamente) e do ?Instrumento Particular de Cessão Fiduciária em Garantia de Direitos Creditórios e Outras Avenças?; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel denominado Fazenda Jussara, Gleba B, com área de 1895,4504ha, localizado no Município de Jussara, Estado do Paraná, objeto da matrícula nº 40.572 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Cianorte/Paraná.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 46
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 31/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária: Será constituída a Alienação Fiduciária dos Imóveis, conforme disciplinada na Escritura Pública, sendo que deverão representar, em cada Data de Verificação (conforme definida na Escritura Pública), um montante equivalente ou superior à Razão de Garantia da Alienação Fiduciária (II) Penhor Rural: Penhora de primeiro grau de preferência e sem concorrência de terceiros sobre as plantações de soja e colheitas pendentes ou em via de formação, conforme o caso, relativas às safras 22/23, 23/24, 24/25, 25/26 e 26/27, de propriedade do Devedor (III) Cessão Fiduciária de Recebíveis: Serão cedidos fiduciariamente os recebíveis de titularidade do Devedor de contrato(s) de fornecimento de soja em valor equivalente a, no mínimo, o Valor Anual devido nesta CPR Financeira no ano da constituição de referida garantia (IV) Aval: Como avalistas (i) ANTÔNIO PIRES RIBEIRO, (ii) SÉRGIO ANTÔNIO VILELA PIRES, (iii) MARIA CRISTINA VILELA PIRES, (iv) JAQUELINE SILVA OLIVEIRA PIRES SILVA OLIVEIRA PIRES (V) Fundos de despesas: Será constituída na conta centralizadora o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora por conta e ordem do Devedor, dos recursos da integralização dos CRA	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 300.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 300000
Data de Vencimento: 18/02/2026	
Taxa de Juros: PRE + 13,153% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os CRA não contam com qualquer tipo de garantia	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRA

Série: 1	**Emissão:** 52
Volume na Data de Emissão: R$ 64.572.000,00	**Quantidade de ativos:** 64572
Data de Vencimento: 18/02/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: Dos imóveis: (i) matrículas nº 6.751, nº 9.164 e nº 51.294 do Cartório de Registro de Imóveis, Comarca de Trindade, Estado de Goiás, (ii) matrículas nº 4.222 e nº 3.558 do Cartório de Registro de Imóveis, Comarca de Cruzília, Estado de Minas Gerais, (iii) matrícula nº 7.827 e nº 8.559 do Cartório de Registro de Imóveis, Comarca de São João do Oeste, Estado de Santa Catarina (II) Alienação Fiduciária de Equipamentos: nos termos do contrato de AFE (III) Cessão Fiduciária: (i) de todos os direitos creditórios de titularidade da Cedente, (ii) de todos e quaisquer direitos depositados na conta de nº 64507-6, mantida na agência nº 8541 do Itaú Unibanco S.A, (iii) de todos e quaisquer direitos depositados na conta de 64508-4, mantida na agência nº 8541 do Itaú Unibanco S.A e (iv) todos e quaisquer direitos futuros, detidos e a serem detidos pela Cedente	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 55
Volume na Data de Emissão: R$ 80.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 80000
Data de Vencimento: 28/04/2028	
Taxa de Juros: CDI + 3,1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Prestado pelos avalistas, sendo eles: ADELINO BISSONI, VILYMAR BISSONI, GLOMIR BISSONI, SANTO NICOLAU BISSONI, DEISE CRISTINA BISSONI SACHETTI e BISSONI AGROPECUÁRIA LTDA. (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Alienação fiduciária dos imóveis de matriculas descritas no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, no Anexo I.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 59
Volume na Data de Emissão: R$ 80.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 80000
Data de Vencimento: 22/05/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: AQUILA FERRUM PARTICIPAÇÕES LTDA, ANDRÉ CANDIDO DE PAULA e ALEXANDRE CANDIDO DE PAULA; (II) Alienação Fiduciária: Aliena fiduciariamente todas as Soqueiras de cana-de-açúcar plantadas, de sua exclusiva titularidade, nos Locais de Lavoura indicados no Anexo II do contrato de Alienação Fiduciária; (III) Cessão Fiduciária: Cede Fiduciariamente os direitos presente e futuros, da cedente, que seja oriundo do contrato de Compra e venda de cana de açúcar entre a Cedente e a Usina Caeté S.A, cede ainda os recursos que forem depositados na conta corrente de titularidade da Cedente sob o n° 601565-6, mantida na agência da Vórtx, bem como os créditos da cedente contra o Banco Depositário decorrente dos investimentos mantidos;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 60
Volume na Data de Emissão: R$ 18.300.000,00	**Quantidade de ativos:** 18300
Data de Vencimento: 18/04/2029	
Taxa de Juros: CDI + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Aval prestados pelos avalistas, sendo eles: Agro Organic Comércio e Representações Ltda e Vinicius Oliver Alves; (II) Alienação Fiduciária: Aliena fiduciariamente o imóvel de matrícula n° 8.837, registrado no Cartório de Registro de imóvel de Montividiu/GO de propriedade da Devedora; (III) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os Direitos Creditórios, os recebíveis que sejam pagos pelos clientes decorrente dos contratos de Compra e Venda de Soja e Milho que deverão ser depositados na conta corrente bancária de titularidade da	

Devedora de n° 373415-0 e Agência 0001-9 mantida no Arbi S.A, a conta vinculante e dos valores, títulos oriundos da aplicação financeira; (IV) Fundo de Reserva;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 51
Volume na Data de Emissão: R$ 18.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 18000
Data de Vencimento: 26/08/2027	
Taxa de Juros: CDI + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Prestado pelos avalistas, sendo eles: AGRISOY AGRONEGÓCIOS LTDA, EDUARDO SEBASTIAN SCHELL RICHART e CLEONILCE REJANE SCHELL RICHART; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena Fiduciariamente o imóvel registrado no 1° Tabelionato de Notas e Registro de imóvel, de matricula n° 4512. (III) Cessão Fiduciária: Cede em garantia, os Direitos Creditórios e a totalidade dos pagamentos feito pelos clientes;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 65
Volume na Data de Emissão: R$ 300.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 300000
Data de Vencimento: 15/06/2026	
Taxa de Juros: 11,72% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 63
Volume na Data de Emissão: R$ 35.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 35000
Data de Vencimento: 01/06/2028	
Taxa de Juros: CDI + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Prestado pelos Avalistas, sendo esses nomeados como Avalista no Termo de Securitização; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente o imóvel registrado no Cartório de Formosa de Rio Preto/BA, de matrícula 69 e de titularidade da alienante; (III) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os Direitos Creditórios, bem como os recurso que forem obtidos com a realização oriundos de operações mercantis nos contratos de Compra e Venda de de soja, milho, feijão, milheto e/ou sorgo. Além disso cede ainda a própria Conta Vinculada e os títulos e valores provenientes de investimentos permitidos;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 64
Volume na Data de Emissão: R$ 31.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 31000
Data de Vencimento: 15/05/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval - prestado pelo Sr. F. A. B. (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - constituída sobre o Imóvel Matrícula n° 15.271 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campo Novo do Parecis/MT. (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - constituída sobre o Imóvel Matrícula n° 15.272 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campo Novo do Parecis/MT. (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - constituída sobre os Direitos Creditórios do Sobejo dos recursos arrecadados, em primeiro ou em segundo leilão, que o Imóvel, nos termos da Cláusula 6 dos Contratos de Alienação Fiduciária, seja alienado por valor superior ao Percentual Garantido. (v) Penhor Agrícola - constituído sobre toda a soja da titularidade da Devedora, produzido na Lavoura de Matrícula n° 4567 do Cartório de Registro de Imóveis de Brasnorte/MT, bem como sobre a sua cadeia produtiva, desde a lavoura pendente ou em vias de formação, até a colheita e o armazenamento de soja, incluindo todo produto ou subproduto decorrente do processo de beneficiamento ou transformação da soja, tonando-se	

imediatamente eficaz a partir do inicio da formação da Safra, em primeiro e único grau sem concorrência de terceiros e sem concorrência de terceiros, referente às safras 2023/2024, 2024/2025, 2025/2026, 2026/2027 e 2027/2028, bem como sobre as respectivas safras subsequentes em caso de frustração das safras mencionadas. (vi) Fundo de Despesas, Fundo de Reserva e Fundo de Juros.

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

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

* * * * *

ANEXO VII

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CPR1 AMERICANA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. LASTRO DA EMISSÃO DA 258ª EMISSÃO, 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA TRUE SECURITIZADORA S.A.

Destinação dos Recursos

TABELA 1: IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL / EMPREENDIMENTO (DESTINAÇÃO DE RECURSOS)

IMÓVEL	PROPRIETÁRIO	MATRÍCULA / CARTÓRIO	ENDEREÇO	USO DOS RECURSOS	PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS NO IMÓVEL	MONTANTE DE RECURSOS DESTINADOS AO IMÓVEL (DESTINATÁRIO) DECORRENTES DE OUTRAS FONTES DE RECURSOS	IMÓVEL OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
Condomínio Signa Residence	CPR1 Americana Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	16.779 do Cartório de Registro de Imóveis de Americana/SP	Rua Cuba, nº 268, Bairro Santo Antônio, CEP 13465-773, Americana/SP	Construção	100%	R$ 0,00	Não

TABELA 2: CRONOGRAMA INDICATIVO DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS (DESTINAÇÃO FUTURA)

IMÓVEL	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL (R$)	2º SEMESTRE 2023	1º SEMESTRE 2024	2º SEMESTRE 2024	1º SEMESTRE 2025	2º SEMESTRE 2025	1º SEMESTRE 2026	2º SEMESTRE 2026
Condomínio Signa Residence	R$ 92.500.000,00	R$ 1.210.048	R$ 11.146.913,00	R$ 15.917.854,00	R$ 21.788.782,00	R$ 25.157.811,00	R$ 14.915.871,00	R$ 2.362.721,00

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Devedora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades foi feita conforme tabela a seguir:

Imóvel	**Finalidade da Utilização dos Recursos**	**Orçamento Total Previsto (R$) por Imóvel (A)**	**Gastos já Realizados em Cada Imóvel até a Data de Emissão dos CRI (R$) (B)**	**Valores a Serem Gastos no Imóvel (R$) (C = A – B)**	**Valores a Serem Destinados em Cada Imóvel em Função de Outros CRI Emitidos (R$) (D)**	**Capacidade de Alocação dos Recursos da Presente Emissão a Serem Alocados em Cada Imóvel (R$) (E = C – D)**	**Valor Estimado de Recursos dos CRI a Serem Alocados em Cada Imóvel Conforme Cronograma Semestral Constante da Tabela 2 (R$)**	**Percentual do Valor Estimado de Recursos dos CRI da Presente Emissão Dividido por Imóvel (*)**
Condomínio Signa Residence	Construção	R$ 92.500.000,00	R$ 0,00	R$ 92.500.000,00	R$ 92.500.000,00	100%	R$ 92.500.000,00	100%

* * * * *

ANEXO VIII

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CPR1 AMERICANA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. LASTRO DA EMISSÃO DA 258ª EMISSÃO, 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA TRUE SECURITIZADORA S.A.

Modelo de Relatório Semestral

Período: [=] /[=] /[=] até [=] /[=] /[=]

CPR1 AMERICANA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Rio Claro, Estado de São Paulo, na Estrada Rio Claro – Piracicaba, RCL 473, s/n, Box 21, Zona Central, CEP 13500-970, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 44.206.107/0001-66, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Devedora"), em cumprimento ao disposto no *Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 5 (cinco) Séries, para Colocação Privada, com Garantia Real e Fidejussória, da CPR1 Americana Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*, celebrado em 01 de dezembro de 2023 ("Instrumento de Emissão"), DECLARA que os recursos recebidos, em virtude da integralização das Notas Comerciais emitidas no âmbito do Instrumento de Emissão, foram utilizados, no último semestre, conforme descrito abaixo, nos termos dos Documentos de Destinação anexos ao presente relatório:

Imóvel	Proprietário	Matrícula / Cartório	Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos Recursos / Etapa do Projeto: Incorporação, Construção e Outros	Documento (Nº Nota Fiscal (NF-E) / Recibo / TED / DOC / Boleto (Autenticação) / Outros	Comprovante de Pagamento	Percentual do Recurso Utilizado no Semestre	Valor Gasto no Semestre
[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]
Total destinado no semestre									[=]%
Valor desembolsado									R$ [=]
Saldo a destinar									R$ [=]
Valor Total da Oferta									R$ [=]

Declara, ainda, que é titular do controle societário das sociedades por ela investidas acima, conforme definição constante do artigo 116 da Lei das Sociedades

por Ações, e assume a obrigação de manter o controle societário sobre as sociedades investidas acima até que seja comprovada, pela Devedora, a integral destinação dos recursos. Acompanha a presente declaração os documentos necessários à comprovação do controle acima previsto.

Declara que as notas fiscais, comprovantes de pagamento, e demais documentos acima elencados não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Devedora e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

(data e assinaturas serão incluídas quando da celebração do documento)

ANEXO IX

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA CPR1 AMERICANA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. LASTRO DA EMISSÃO DA 258ª EMISSÃO, 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA TRUE SECURITIZADORA S.A.

Despesas da Operação

Despesas Iniciais	Periodicidade	Titular	Valor Bruto	% valor da emissão	Valor Liquido	% valor da emissão
Fee da Securitizadora	Flat	True	28.137,31	0,030419%	25.000,00	0,027027%
Administração do CRI	Flat	True	3.939,22	0,004259%	3.500,00	0,003784%
Pesquisa Reputacional	Flat	True	0,00	0,000000%	0,00	0,000000%
Escriturador e liquidante	Flat	Itau	1.710,75	0,001849%	1.520,00	0,001643%
Registro de Valores Mobiliários (B3)	Flat	B3	24.275,00	0,026243%	24.275,00	0,026243%
Registro/Depósito de Ativos de Renda Fixa (B3)	Flat	B3	925,00	0,001000%	925,00	0,001000%
Taxa de Liquidação Financeira	Flat	B3	214,90	0,000232%	214,90	0,000232%
Taxa de registro de ofertas públicas	Flat	Anbima	0,00	0,000000%	0,00	0,000000%
Taxa para registro da base de dados de CRI's	Flat	Anbima	2.979,00	0,003221%	2.979,00	0,003221%
Custódia da CCI	Flat	Vortx	9.561,37	0,010337%	8.000,00	0,008649%
Implantação e Registro de CCIs	Flat	Vortx	11.951,72	0,012921%	10.000,00	0,010811%
Escriturador de NC	Flat	Vortx	46.611,69	0,050391%	39.000,00	0,042162%
Implantação Agente Fiduciário	Flat	OT	3.414,91	0,003692%	3.000,00	0,003243%
Agente Fiduciário	Flat	OT	16.505,41	0,017844%	14.500,00	0,015676%
Auditoria do P.S	Flat	Agente Contratado	2.025,89	0,002190%	1.800,00	0,001946%
Contabilidade do P.S	Flat	Agente Contratado	236,35	0,000256%	210,00	0,000227%
Taxa de fiscalização CVM - 1ªSerie	Flat	CVM	6.690,00	0,007232%	6.690,00	0,007232%
Taxa de fiscalização CVM - 2ªSerie	Flat	CVM	6.660,00	0,007200%	6.660,00	0,007200%
Taxa de fiscalização CVM - 3ªSerie	Flat	CVM	6.750,00	0,007297%	6.750,00	0,007297%
Taxa de fiscalização CVM - 4ªSerie	Flat	CVM	5.190,00	0,005611%	5.190,00	0,005611%
Taxa de fiscalização CVM - 5ªSerie	Flat	CVM	2.460,00	0,002659%	2.460,00	0,002659%
Coordenador Líder	Flat	Guide	38.738,24	0,041879%	35.000,00	0,037838%

Assessor Legal	Flat	Daló Tognotti	136.337,38	0,147392%	118.000,00	0,127568%
Total			**355.314,13**	**0,384123%**	**315.673,90**	**0,3412691%**

Despesas Recorrentes	**Periodicidade**	**Titular**	**Valor Bruto**	**% valor da emissão**	**Valor Liquido**	**% valor da emissão**
Administração do CRI	Mensal	True	3.939,22	0,004259%	3.500,00	0,0038%
Escriturador e liquidante	Mensal	Itau	1.710,75	0,001849%	1.520,00	0,0016%
Custódia da CCI (B3)	Mensal	B3	703,00	0,000760%	703,00	0,0008%
Contabilidade do P.S	Mensal	Agente Contratado	236,35	0,000256%	210,00	0,0002%
Verificação da Dest. De Recursos	Semestral	OT	1.365,96	0,001477%	1.200,00	0,0013%
Escriturador de NC	Anual	Vortx	43.165,47	0,046665%	39.000,00	0,0422%
Agente Fiduciário	Anual	OT	16.505,41	0,017844%	14.500,00	0,0157%
Custódia da CCI	Anual	Vortx	8.854,45	0,009572%	8.000,00	0,0086%
Auditoria do P.S	Anual	Agente Contratado	2.025,89	0,002190%	1.800,00	0,0019%
Total (Anual)			**152.355,05**	**0,164708%**	**136.896,00**	**0,147996%**

**À DEFINIR*

As Despesas Flat e as Despesas Recorrentes abaixo listadas ("Despesas da Operação") serão arcadas exclusivamente pela Devedora, sendo que **(i)** as Despesas Flat serão descontadas pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, do Preço de Integralização; e **(ii)** as Despesas Recorrentes, serão arcadas e/ou reembolsadas, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas, observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas diretamente pela Devedora, ou, ainda, por recursos do Patrimônio Separado, em caso de inadimplemento pela Devedora:

(i) remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:

(a) pela emissão dos CRI, no valor de R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), líquido de impostos, a ser paga em uma única parcela até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização;

(b) pela administração do Patrimônio Separado, no valor mensal de R$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), líquido de impostos, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(c) pela verificação dos *covenants* (se houver) o valor de R$ 1.000,00 (mil reais) por verificação devendo ser paga em cada verificação;

(d) o valor devido no âmbito da alínea "(b)" acima será atualizado 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 partir da primeira data de pagamento; e

(e) o valor devido no âmbito na alínea acima será acrescido dos seguintes impostos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza ("ISS"), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"), Contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS"), Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS"), Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF") e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

(ii) remuneração da Instituição Custodiante, nos seguintes termos:

(a) será devida, pela prestação de serviços de registro da CCI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão B3, parcela única de implantação de R$ 15.000,00 (quinze mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira Data de Integralização dos CRI;

(b) será devida, pela prestação de serviços de custódia do Instrumento de Emissão: (i) parcela única de implantação no valor de R$ 10.000,00 (dez mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro; (ii) e parcelas anuais, no valor de R$ 10.000,00 (dez 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;

(c) Em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida ao Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários e (ii) eventual alteração no registro da CCI, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo "Relatório de Horas";

(d) caso a operação seja desmontada, o valor da parcela de Custódia será devido pela Devedora a título de "abort fee" até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação;

(e) as parcelas citadas acima, serão acrescidas de ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, conforme o caso, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

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

(g) 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*; e

(h) 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.

(iii) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, nos seguintes termos:

(a) pela implantação, no valor de R$ 3.000,00 (três mil reais) a ser paga em uma única parcela até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização;

(b) pela prestação dos serviços durante a vigência dos CRI, de acordo com o Termo de Securitização, o valor anual de R$ 14.500,00 (quatorze mil e quinhentos reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) dia contado da primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI, Caso não haja integralização dos CRI e a Oferta seja cancelada, o valor total anual descrito neste item "(b)" será devido a título de "abort fee";

(c) pela verificação da Destinação Futura, no valor semestral de R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), devendo a primeira parcela ser paga em 30 de julho de 2024 e as demais pagas nas mesmas datas dos semestres subsequentes, até a comprovação total da Destinação Futura;

(d) no caso de inadimplemento no pagamento das Notas Comerciais e, consequentemente dos CRI ou de reestruturação das condições dos CRI após a emissão e, consequentemente das Notas Comerciais, bem como participação em reuniões ou conferências telefônicas, Assembleias Especiais de Investidores presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário dos CRI, adicionalmente, o valor de R$ 600,00 (seiscentos reais) por hora de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, **(i)** a comentários aos Documentos da Operação durante a reestruturação da mesma, caso a Operação não venha se efetivar; **(ii)** execução de Garantias, **(iii)** o comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Devedora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão dos CRI; **(iv)** análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; e **(v)** a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, sendo referida remuneração devida em 5 (cinco) Dias Úteis após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, de "relatório de horas" à Securitizadora. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI;

(e) o valor devido no âmbito das alíneas acima será atualizado anualmente pela variação positiva 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 partir da primeira data de pagamento; e

(f) o valor devido no âmbito nas alíneas acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

(iv) remuneração do Escriturador e Banco Liquidante, nos seguintes termos:

(a) a remuneração do Banco Liquidante e Escriturador dos CRI no montante equivalente a R$ 1.520,00 (mil quinhentos e vinte reais), líquidos de impostos, em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas *pro rata die*.

(v) remuneração do Escriturador das Notas Comerciais, nos seguintes termos:

(a) a remuneração do Escriturador das Notas Comerciais no montante equivalente a R$ 39.000,00 (trinta e nove mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI e parcelas anuais, no valor de R$ 39.000,00 (trinta e nove 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 – todos líquidos de impostos.

(vi) remuneração do Auditor Independente e do Contador do Patrimônio Separado, nos seguintes termos:

(a) pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor anual de R$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais), líquido de impostos, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais pagas sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de março dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(b) pela contabilização do Patrimônio Separado no valor mensal de R$ 210,00 (duzentos e dez reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais pagas na mesma data dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(c) o valor devido no âmbito das alíneas "(a)" e "(b)" acima será atualizado 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 partir da primeira data de pagamento;

(d) o valor devido no âmbito das alíneas "(a)" e "(b)" acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor do Patrimônio Separado e do contador, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e

(e) a remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado e de terceiros envolvidos na auditoria e na elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado poderá ter o seu valor ajustado em decorrência de eventual substituição da empresa de auditoria independente e de terceiros ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe.

(vii) taxas e registros na CVM, B3 e ANBIMA, nos seguintes termos:

(a) CVM: taxa de fiscalização, no valor correspondente a alíquota de 0,03% sobre o valor total da oferta e com valor mínimo de R$ 809,16 (oitocentos e nove reais e dezesseis centavos), a ser paga em uma única parcela no momento do protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM, e até a data do encerramento da Oferta;

(b) B3: taxa de registro e depósito de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;

(c) B3: taxa de registro de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3;

(d) B3: taxa de custódia de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;

(e) B3: taxa de custódia de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3;

(f) ANBIMA: taxa para registro da base de dados de certificados de recebíveis imobiliários correspondente a alíquota de 0,004177% sobre o valor total da Oferta com o valor mínimo de R$ 1.490,00 (um mil, quatrocentos e noventa reais) e o valor máximo de R$ 2.979,00 (dois mil, novecentos e setenta e nove reais), conforme tabela de preços ANBIMA, a ser paga em uma única parcela até a data do cadastro da oferta na ANBIMA; e

(g) as taxas e os valores informados nas alíneas de "(a)" a "(f)" acima, poderão ser alteradas e/ou atualizadas com base nas alterações e atualizadas das tabelas de preços das respectivas entidades.

(viii) taxas, registros e demais custos com os Documentos da Operação e documentos acessórios, nos seguintes termos:

(a) custos com prenotações, averbações e registros dos Documentos da Operação e de eventuais documentos acessórios relacionados a Emissão, quando for o caso, nos cartórios de registro de imóveis, cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais, conforme aplicável;

(b) custos com eventual utilização de plataformas eletrônicas para assinaturas dos Documentos da Operação, e de eventuais documentos acessórios relacionados a Emissão, incluindo, mas não se limitando a eventuais adiamentos aos Documentos da Operação, termos de quitação, notificações, atas de assembleias e procurações;

(c) custos relativos a eventuais alterações nos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a elaboração e/ou análise de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação.

(ix) despesas com Assembleia de Titulares de CRI, nos seguintes termos:

(a) todos envolvidos com as Assembleias Especiais de Investidores relacionas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a elaboração, a análise e a publicação dos editais e das atas, bem como locação de espaço físico para a realização da assembleia, se for o caso.

(x) despesas com reestruturação:

(a) em qualquer Reestruturação (abaixo definida) que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleias Especiais de Investidores, será devida à Securitizadora, uma remuneração adicional, equivalente a R$ 920,00 (novecentos e vinte reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora, sendo que este valor está limitado a, no máximo R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), devendo ser paga em até 2 (dois) Dias Úteis contados da atuação da Securitizadora;

(b) o valor devido no âmbito da alínea "(a)" acima será atualizado 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 partir da primeira data de pagamento;

(c) o valor devido no âmbito da alínea "(a)" acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(d) sem prejuízo do previsto na alínea "(a)" também serão devidos todos os custos decorrentes da formalização e constituição das alterações envolvidas na Reestruturação, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora;

(e) entende-se por "Reestruturação" para a Securitizadora 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)** ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias; **(iii)** garantias; e **(iv)** resgate antecipado dos CRI.

(xi) demais custos, nos seguintes termos:

(a) todas as despesas com gestão, cobrança, contabilidade, auditoria, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração;

(b) despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas a Emissão;

(c) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

(d) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado;

(e) despesas com terceiros especialistas, advogados, avaliadores, auditores ou fiscais, bem como despesas relacionados com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e relacionadas à realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado;

(f) todas as despesas incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, mas não se limitando, aos honorários de terceiros especialistas, advogados, auditores, fiscais e eventuais outros prestadores de serviços relacionados com procedimentos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI;

(g) eventuais taxas e tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os recursos do Patrimônio Separado, sobre Créditos Imobiliários, sobre os CRI e/ou sobre as Garantias;

(h) custos incorridos em caso de ocorrência de resgate antecipado dos CRI e/ou execução das Garantias;

(i) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável, no Instrumento de Emissão ou no Termo de Securitização;

(j) 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 Securitizadora contratado às expensas do Patrimônio Separado;

(k) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada

em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão;

(l) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item;

(m) despesas com transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, durante ou após a prestação de serviços, quando incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e relacionadas à realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado; e

(n) despesas com contratação de empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar eventuais Garantias, se necessário.

1) Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Especial de Investidores, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções e/ou ainda estejam atuando em nome dos Titulares dos CRI, as Despesas da Operação previstas nesta Cláusula, conforme o caso, continuarão sendo devidas.

2) Todas as despesas decorrentes de processos judiciais, administrativos, eventuais notificações, incorridas antes ou após do vencimento dos CRI, advindos de fatos controvertidos inerentes dos Créditos Imobiliários, são de inteira responsabilidade da Devedora.

3) Todas as custas de modo geral, processuais, honorários advocatícios, honorários periciais, condenações e outras despesas necessárias para a atuação da defesa da Securitizadora, serão retidas do saldo existente na Conta do Patrimônio Separado, no momento do encerramento da Emissão, que permanecerá retido até que os processos estejam finalizados.

4) A retenção será feita de forma automática pela Securitizadora, devendo esta indicar o valor e a natureza da retenção, informando o motivo, ou seja, os processos ou procedimentos que emanaram a provisão e acarretaram a retenção, que visa cobrir tais despesas.

5) Os valores retidos em razão da existência de processos administrativos ou judiciais existentes após o encerramento da Emissão ficarão retidos em conta específica de titularidade da Securitizadora, que será administrada por esta, sendo devido uma taxa por mês a ser negociada entre a Securitizadora e a Devedora, para referida administração até que se finde o objeto da retenção, podendo ser utilizado o saldo retido para o seu pagamento.

6) Quando a demanda judicial ou administrativa for finalizada, a Securitizadora deverá transferir eventual saldo que sobejar do valor retido, no prazo de 30 (trinta) dias da data em que foi finalizado o respectivo processo ou o procedimento, via transferência na conta a ser indicada pela Devedora.

7) Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos.

ANEXO II

TERMO DE EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS

(SEGUE NAS PRÓXIMAS PÁGINAS COM NUMERAÇÃO E PAGINAÇÃO PRÓPRIAS)

TERMO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, EM 5 (CINCO) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, COM GARANTIA REAL E FIDEJUSSÓRIA, DA CPR1 AMERICANA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

SEÇÃO I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

CPR1 AMERICANA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Rio Claro, Estado de São Paulo, na Estrada Rio Claro – Piracicaba, RCL 473, s/n, Box 21, Zona Central, CEP 13500-970, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 44.206.107/0001-66, neste ato representada na forma do seu Contrato Social ("Devedora" ou "Emitente");

TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, sob o número 663, na categoria S1 perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º Andar, Conjuntos 21 e 22, Bairro Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Securitizadora");

CAPRETZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Rio Claro, Estado de São Paulo, na Avenida 1 JE, s/nº, CXPST 478, Bairro Jardim Europa, CEP 13502-820, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.637.287/0001-89, neste ato representada na forma do seu Contrato Social ("Capretz"); e

EMÍLIO CAPRETZ NETO, brasileiro, engenheiro civil, casado sob o regime de separação total de bens, portador da Cédula de Identidade RG nº 34.723.854-3-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 326.279.528-38, residente e domiciliado na Cidade de Rio Claro, Estado de São Paulo, na Rua 2, nº 53 - A, Bairro Jardim do Horto, CEP 13506-892 ("Sr. Emílio", e quando em conjunto com a Capretz, serão denominados "Avalistas" ou "Garantidoras" e, individual e indistintamente, denominados "Avalista" ou "Garantidor(a)").

A Emitente, a Securitizadora e os Avalistas, quando em conjunto, serão denominados "Partes" e, individual e indistintamente, denominados "Parte".

CONSIDERANDO QUE:

(i) A Emitente tem interesse em emitir notas comerciais da sua 1ª (primeira) emissão, em 5 (cinco) séries, de acordo com a Lei nº 14.195 (conforme definido abaixo), para colocação privada, nos termos deste *"Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 5 (cinco) Séries, para Colocação Privada, com Garantia Real e Fidejussória, da CPR1 Americana Empreendimento Imobiliário SPE Ltda."*, a serem subscritas e integralizadas integralmente e de forma privada pela Securitizadora ("Notas Comerciais" e "Termo de Emissão", respectivamente);

(ii) Os recursos a serem captados por meio da emissão para cada uma das séries das Notas Comerciais, observada a dedução dos valores correspondentes às Despesas Iniciais, ao Valor Inicial do Fundo de Despesas e ao Valor Inicial do Fundo de Reserva (conforme definidos abaixo), serão

integralmente destinados para o custeio de despesas futuras, todas vinculadas e atinentes direta e indiretamente à construção do Empreendimento (conforme definido abaixo), descrito no **Anexo II** e conforme o disposto na Cláusula Segunda deste Termo de Emissão, os quais configuram créditos imobiliários por destinação, nos termos do Ofício Circular nº 01/2021-CVM/SER, de 1º de março de 2021, em conjunto com a Lei nº 14.430 e a Resolução CVM nº 60 (conforme definido abaixo);

(iii) Em razão da emissão das Notas Comerciais em cada uma das séries pela Emitente com destinação imobiliária, conforme descrito no item "(ii)" acima, e posterior subscrição pela Securitizadora, esta possuirá, uma vez integralizadas as Notas Comerciais de cada uma das séries, direitos de crédito em face da Emitente, nos termos deste Termo de Emissão ("Créditos Imobiliários da 1ª Série", "Créditos Imobiliários da 2ª Série", "Créditos Imobiliários da 3ª Série", "Créditos Imobiliários da 4ª Série" e "Créditos Imobiliários da 5ª Série", e, quando em conjunto, serão denominados "Créditos Imobiliários");

(iv) A emissão das Notas Comerciais insere-se no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM nº 60, que resultará em 1 (uma) emissão com 5 (cinco) séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários pela Securitizadora, aos quais os Créditos Imobiliários da 1ª Série, os Créditos Imobiliários da 2ª Série, os Créditos Imobiliários da 3ª Série, os Créditos Imobiliários da 4ª Série e os Créditos Imobiliários da 5ª Série serão vinculados como lastro a cada uma das séries, respectivamente ("CRI" e "Operação de Securitização", respectivamente);

(v) Os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública com registro automático de distribuição na CVM pela Securitizadora, nos termos do Artigo 26 e seguintes da Resolução CVM nº 160 (conforme definido abaixo) ("Oferta") e serão destinados a investidores qualificados, conforme definido no Artigo 12 da Resolução CVM nº 30 (conforme definido abaixo), observada a Colocação Mínima ("Investidores", sendo os Investidores que efetivamente subscreverem e integralizarem os CRI no âmbito da Oferta ou no mercado secundário, denominados "Titulares dos CRI");

(vi) A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132 (parte), Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Agente Fiduciário dos CRI"), a ser contratada por meio da celebração do Termo de Securitização (conforme abaixo definido), acompanhará a destinação dos recursos captados com a presente emissão; e

(vii) As Partes foram assessoradas por advogados e dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Termo de Emissão, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

As Partes vêm, neste ato e na melhor forma de direito, firmar o presente Termo de Emissão, que será regido pelas seguintes cláusulas e condições:

SEÇÃO II – CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO

1. Autorização

A emissão é realizada e o presente Termo de Emissão de Notas Comerciais é celebrado com base nas deliberações tomadas pelos sócios da Emitente em reunião realizada em 01 de dezembro de 2023 ("Reunião de Sócios da Emitente"), em que se aprovou a presente emissão e, quando aplicável, a outorga das Garantias, incluindo seus termos e condições, nos termos dos Artigos 45 e seguintes da Lei nº 14.195.

A Capretz aprovou a outorga das Garantias, definidas a seguir, em reuniões de seus sócios realizadas em 01 de dezembro de 2023 ("Reunião de Sócios da Capretz").

A prestação do aval e outorga das Garantias pelo Sr. Emílio, independe de quaisquer aprovações legais, incluindo a outorga uxória expressa de seu respectivo cônjuge, nos termos do artigo 1.647 do Código Civil, a qual é dispensada tendo em vista o regime de casamento do Sr. Emílio.

A presente emissão de Notas Comerciais escriturais, em 5 (cinco) séries, para colocação privada, será realizada com observância aos requisitos estabelecidos na Lei nº 14.195, bem como em observância aos requisitos previstos neste Termo de Emissão.

2. Obrigação de Pagamento

A Devedora, na qualidade de emitente das Notas Comerciais da 1ª Série, Notas Comerciais da 2ª Série, Notas Comerciais da 3ª Série, Notas Comerciais da 4ª Série e Notas Comerciais da 5ª Série, nos termos do presente Termo de Emissão, pagará ao(s) seu(s) titular(es) da respectiva série, em moeda corrente nacional, a quantia certa, líquida e exigível representada pelo Valor do Principal da respectiva série, mencionado abaixo, no local de pagamento abaixo indicado, acrescida dos juros remuneratórios, atualização monetária e encargos previstos neste Termo de Emissão, observando-se o Cronograma de Pagamentos e demais condições constantes das Cláusulas deste Termo de Emissão.

3. Valor do Principal Total

O valor total da 1ª emissão de Notas Comerciais será de R$ 92.500.000,00 (noventa e dois milhões e quinhentos mil reais), sendo: **(a)** R$ 22.300.000,00 (vinte e dois milhões e trezentos mil reais) relativos às Notas Comerciais da 1ª Série, na Data de Emissão das Notas Comerciais da 1ª Série; **(b)** R$ 22.200.000,00 (vinte e dois milhões e duzentos mil reais) relativos às Notas Comerciais da 2ª Série, na Data de Emissão das Notas Comerciais da 2ª Série; **(c)** R$ 22.500.000,00 (vinte e dois milhões e quinhentos mil reais) relativos às Notas Comerciais da 3ª Série, na Data de Emissão das Notas Comerciais da 3ª Série; **(d)** R$ 17.300.000,00 (dezessete milhões e trezentos mil reais) relativos às Notas Comerciais da 4ª Série, na Data de Emissão das Notas Comerciais da 4ª Série; e **(e)** R$ 8.200.000,00 (oito milhões e duzentos mil reais) relativos às Notas Comerciais da 5ª Série, na Data de Emissão das Notas Comerciais da 5ª Série.

4. Liberação dos Recursos

Os Valores do Principal de cada uma das séries das Notas Comerciais, referentes aos CRI da 1ª Série, aos CRI da 2ª Série, aos CRI da 3ª Série, aos CRI da 4ª Série e aos CRI da 5ª Série, respectivamente, serão pagos de forma parcelada ("Tranches"). Após o cumprimento das

Condições Precedentes – NC da respectiva série, e com a liquidação das respectivas tranches, os recursos da integralização das Notas Comerciais da respectiva série (observada a dedução dos valores correspondentes às Despesas Iniciais, ao Valor Inicial do Fundo de Despesas e ao Valor Inicial do Fundo de Reserva) serão integralmente mantidos na Conta do Patrimônio Separado para a composição do Fundo de Obras (conforme definido abaixo).

Os recursos equivalentes a 50% (cinquenta por cento) do Fundo de Obras (advindos de cada Série), correspondentes às primeira integralização de cada série, serão liberados à Devedora, na Conta de Livre Movimentação, na respectiva Data de Pagamento do Preço de Integralização, e os recursos equivalentes a 47,5% (quarenta e sete inteiros e cinco décimos por cento) do Fundo de Obras serão liberados mensalmente, à Devedora na Conta de Livre Movimentação, de acordo com o avanço de obras do Empreendimento apurado no Relatório de Medição, na forma prevista no item 2.4.2 deste Termo de Emissão das Notas Comercial.

5. Prazo de Vencimento

As Notas Comerciais de todas as séries terão prazo de vencimento equivalentes a 1.470 (um mil quatrocentos e setenta) dias corridos, com vencimento em 13 de dezembro de 2027.

6. Cronograma de Pagamentos

Conforme estipulado nos Cronogramas de Pagamentos constantes do **Anexo I.**

7. Juros Remuneratórios

As Notas Comerciais de todas as séries farão jus a juros remuneratórios equivalentes a **9,00% a.a.** (nove inteiros por cento ao ano) com base em um ano com 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, sobre o valor nominal unitário atualizado das Notas Comerciais da respectiva série, calculados conforme a fórmula prevista na Cláusula Terceira.

8. Indexador

O valor das Notas Comerciais de todas as séries será atualizado monetariamente pela variação positiva acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA"), mensalmente, ou índice que venha a substituí-lo, nos termos deste instrumento, de acordo com a fórmula prevista na Cláusula Terceira.

9. Periodicidade da Capitalização

A periodicidade prevista nos Cronogramas de Pagamentos de cada uma das séries das Notas Comerciais.

10. Destinação de Recursos

Os recursos advindos da Emissão de Notas Comerciais terão a destinação descrita na Cláusula Segunda deste Termo de Emissão, sendo que, os recursos deverão ser destinados integralmente à construção do Empreendimento, na forma descrita no **Anexo II** ao presente Termo de Emissão.

11. Garantias

As Notas Comerciais são emitidas com as seguintes garantias, conforme descritas na Cláusula Sexta deste Termo de Emissão:

(i) Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora;
(ii) Alienação Fiduciária de Imóvel;
(iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis;
(iv) Aval;
(v) Endosso do Seguro;
(vi) Fundo de Despesas;
(vii) Fundo de Reserva; e
(viii) Fundo de Obras.

12. Encargos Moratórios

Em caso de mora de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas neste instrumento, a Devedora, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, ficará sujeita ao pagamento dos seguintes Encargos Moratórios, em adição ao saldo devedor atualizado acrescido dos Juros Remuneratórios, calculados, cumulativamente, da seguinte forma:

(i) Juros Remuneratórios incidentes sobre o valor total inadimplido atualizado pela Atualização Monetária apurado na data de pagamento;
(ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, cobrados de forma *pro rata die*, sobre a importância inadimplida, atualizada pela Atualização Monetária apurado na data de pagamento, sem prejuízo da incidência da Remuneração, nos termos da alínea "(i)" acima; e
(iii) multa de mora 2% (dois por cento) sobre o valor total inadimplido, atualizado pela Atualização Monetária apurado na data de pagamento, acrescida das parcelas referidas nas alíneas "(i)" e "(ii)" acima.

13. Local de Emissão

São Paulo/SP.

14. Data de Emissão

Para todos os efeitos, a data de emissão das Notas Comerciais de todas as Séries será de 04 de dezembro de 2023.

15. Local de Pagamento

São Paulo/SP.

16. Subscrição das Notas Comerciais

As Notas Comerciais de todas as séries serão objeto de subscrição privada pela Securitizadora.

17. Registro da Emissão

A presente emissão não será objeto de registro pela CVM ou pela ANBIMA (conforme definido abaixo), uma vez que as Notas Comerciais serão emitidas de forma privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, ou qualquer esforço de colocação perante investidores indeterminados.

Portanto, as Notas Comerciais não serão depositadas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário ou qualquer forma de custódia eletrônica, seja em bolsa de

valores ou mercado de balcão organizado.

18. Escrituração

As Notas Comerciais serão emitidas sob a forma nominativa e escritural, nos termos do Artigo 51 da Lei nº 14.195, sendo o serviço de escrituração prestado pela **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, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88.

19. Número de Emissão

Esta é a 1ª (primeira) emissão de Notas Comerciais da Emitente.

20. Quantidade de Notas Comerciais

Serão emitidas 92.500 (noventa e duas mil e quinhentas) Notas Comerciais da 1ª (primeira) emissão, em 5 (cinco) séries, da Emitente, sendo: **(i)** 22.300 (vinte e duas mil e trezentas) Notas Comerciais da 1ª Série; **(ii)** 22.200 (vinte e duas mil e duzentas) Notas Comerciais da 2ª Série; **(iii)** 22.500 (vinte e duas mil e quinhentas) Notas Comerciais da 3ª Série, **(iv)** 17.300 (dezessete mil e trezentas) Notas Comerciais da 4ª Série; e **(v)** 8.200 (oito mil e duzentas) Notas Comerciais da 5ª Série; sendo que os recursos a serem captados por meio das Notas Comerciais (observada a dedução dos valores correspondentes às Despesas Iniciais, ao Valor Inicial do Fundo de Despesas e ao Valor Inicial do Fundo de Reserva), serão integralmente destinados para o custeio de despesas futuras, todas vinculadas e atinentes direta e indiretamente à construção do Empreendimento.

21. Valor Nominal Unitário

O valor nominal unitário de cada Nota Comercial será R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão de cada série das Nota Comercial.

22. Número de Séries

A emissão das Notas Comerciais será realizada em 05 (cinco) séries.

23. Vinculação aos CRI

Após a subscrição das Notas Comerciais pela Securitizadora, a Securitizadora emitirá, por meio do *"Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real e sob a Forma Escritural"* representando os Créditos Imobiliários da 1ª Série ("CCI 1"), os Créditos Imobiliários da 2ª Série ("CCI 2"), os Créditos Imobiliários da 3ª Série ("CCI 3"), os Créditos Imobiliários da 4ª Série ("CCI 4") e os Créditos Imobiliários da 5ª Série ("CCI 5", quando em conjunto com a CCI 1. CCI 2, CCI 3 e a CCI 4, denominadas "CCI"), representativas da totalidade dos direitos creditórios imobiliários oriundos de cada uma das Séries das Notas Comerciais da presente emissão e, ato seguinte, vinculará referidos direitos creditórios imobiliários representados pelas CCI 1, CCI 2, CCI 3, CCI 4 e CCI 5 às 1ª (primeira), 2ª (segunda), 3ª (terceira), 4ª (quarta) e 5ª (quinta) séries de CRI da 258ª emissão da Securitizadora, ("CRI da 1ª Série", "CRI da 2ª Série", "CRI da 3ª Série", "CRI da 4ª Série" e "CRI da 5ª Série", respectivamente) no âmbito de securitização de direitos creditórios imobiliários, conforme previsto na Lei nº 14.430, na Resolução CVM nº 60 e no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Devidos pela CPR1 Americana Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. Lastro de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries da 258ª Emissão da True Securitizadora S.A.*" ("Termo de Securitização"),

a ser celerado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI.

Em razão da Operação de Securitização, a Emitente tem ciência e concorda que, instituído o regime fiduciário pela Securitizadora, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade das Notas Comerciais da 1ª Série, das Notas Comerciais da 2ª Série, das Notas Comerciais da 3ª Série, das Notas Comerciais da 4ª Série e das Notas Comerciais da 5ª Série estarão expressamente vinculados aos pagamentos dos CRI da 1ª Série, dos CRI da 2ª Série, dos CRI da 3ª Série, dos CRI da 4ª Série e dos CRI da 5ª Série, respectivamente, e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação.

Por força da vinculação das Notas Comerciais da 1ª Série, das Notas Comerciais da 2ª Série, das Notas Comerciais da 3ª Série, das Notas Comerciais da 4ª Série e das Notas Comerciais da 5ª Série aos CRI da 1ª Série, aos CRI da 2ª Série, aos CRI da 3ª Série, aos CRI da 4ª Série e aos CRI da 5ª Série, respectivamente, fica desde já estabelecido que: **(i)** a Securitizadora deverá se manifestar sobre quaisquer assuntos relativos às Notas Comerciais de cada uma das séries, somente conforme orientação deliberada pelos Titulares dos CRI, em sede de Assembleia Especial de Investidores de cada uma das séries, nos termos do Termo de Securitização; **(ii)** o exercício de todo e qualquer direito pela Securitizadora, nos termos deste Termo de Emissão, deverá ser exercido em consonância com o quanto disposto no Termo de Securitização; e **(iii)** excetuadas as hipóteses previstas no presente Termo de Emissão, a celebração de quaisquer aditamentos ao Termo de Emissão pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário dos CRI, dependerá de aprovação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores de cada uma das séries.

24. Colocação

As Notas Comerciais de cada uma das séries serão objeto de colocação privada, sem intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e/ou qualquer esforço de venda perante investidores e não serão registradas para distribuição e negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

SEÇÃO III – TERMOS DEFINIDOS E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

1. Definições. Para efeitos deste instrumento, salvo se de outro modo aqui expresso, as palavras e expressões grafadas em letra maiúscula deverão ter os significados previstos abaixo:

"Afiliadas"	Qualquer sociedade que seja controlada pela Devedora, pelos Avalistas, ou seja controlada, direta ou indiretamente, pelo controlador da Devedora, dos Avalistas.
"Agente Fiduciário dos CRI"	A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A**., acima qualificada.
"Alienação Fiduciária de Imóvel"	A alienação fiduciária constituída sobre o Imóvel, e consequentemente as Unidades, pela Emitente, na qualidade de proprietária do Imóvel e fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o

	cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.
"Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora"	A alienação fiduciária constituída sobre a totalidade das Quotas, pelas Garantidoras, na qualidade de proprietárias das Quotas e fiduciantes, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.
"ANBIMA"	A **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS – ANBIMA**, pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco II, Conjunto 704, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.271.171/0001-77.
"Assembleia Especial de Investidores"	Uma assembleia especial de investidores, que deve ser convocada e instalada, e cujos temas devem ser deliberados, de acordo com as regras estabelecidas no Termo de Securitização para esse fim. As assembleias poderão ser individualizadas por série dos CRI ou conjunta, conforme previsto no Termo de Securitização, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI das respectivas séries, conforme o caso.
"Assembleia de Titulares de Notas Comerciais"	Uma assembleia geral de titulares de Notas Comerciais, que deve ser convocada e instalada, e cujos temas devem ser deliberados, de acordo com as regras estabelecidas neste instrumento para esse fim.
"Atos Societários"	As atas da Reunião de Sócios da Emitente e da Reunião de Sócios da Capretz, quando mencionadas em conjunto.
"Atualização Monetária"	A atualização monetária, com base na variação positiva acumulada do IPCA.
"Aval"	A garantia fidejussória prestada pelos Avalistas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos deste instrumento.
"Avalistas" ou "Garantidoras"	A Capretz e o Sr. Emílio, devidamente qualificados no preâmbulo, quando mencionados em conjunto.
"B3"	A **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO**, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços

	de depositária central e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, nº 48, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25.
"CCI 1"	A cédula de crédito imobiliário que representa os Créditos Imobiliários da 1ª Série, emitida pela Securitizadora, sob a forma escritural, por meio da Escritura de Emissão de CCI.
"CCI 2"	A cédula de crédito imobiliário que representa os Créditos Imobiliários da 2ª Série, emitida pela Securitizadora, sob a forma escritural, por meio da Escritura de Emissão de CCI.
"CCI 3"	A cédula de crédito imobiliário que representa os Créditos Imobiliários da 3ª Série, emitida pela Securitizadora, sob a forma escritural, por meio da Escritura de Emissão de CCI.
"CCI 4"	A cédula de crédito imobiliário que representa os Créditos Imobiliários da 4ª Série, emitida pela Securitizadora, sob a forma escritural, por meio da Escritura de Emissão de CCI.
"CCI 5"	A cédula de crédito imobiliário que representa os Créditos Imobiliários da 5ª Série, emitida pela Securitizadora, sob a forma escritural, por meio da Escritura de Emissão de CCI.
"CCI"	A CCI 1, a CCI 2, a CCI 3, a CCI 4 e a CCI 5, quando mencionadas em conjunto.
"Cessão Fiduciária de Recebíveis"	A cessão fiduciária dos Recebíveis constituída pela Emitente, na qualidade de fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.
"CNPJ/MF"	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda.
"Código Civil"	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor.
"Código de Processo Civil"	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor.
"Código Penal"	O Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme em vigor.
"Colocação Mínima"	É a distribuição parcial de qualquer Série dos CRI, no montante mínimo de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) para cada Série,

	na forma prevista na Resolução CVM 160, que autoriza o encerramento da Oferta com a distribuição parcial dos CRI;
"Condições Precedentes – CRI da 1ª Série"	As condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a integralização dos CRI da 1ª Série possa ser realizada, quais sejam: **(i)** Perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes das partes e a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, dado que os documentos serão assinados de forma digital; **(ii)** Perfeita formalização de todos os Atos Societários, para aprovar a celebração dos Documentos da Operação, a assunção das obrigações neles estipuladas, bem como a outorga das Garantias, em termos satisfatórios, a exclusivo critério da Securitizadora; **(iii)** Registro do Termo de Securitização junto à B3, com a instituição de regime fiduciário pleno sobre os Créditos Imobiliários, as CCI e as Garantias vinculadas aos CRI, conforme descrito no Termo de Securitização; **(iv)** Emissão, subscrição e integralização dos CRI da 1ª Série pelos Investidores em montante o suficiente para o pagamento do Preço de Integralização das Notas Comerciais da 1ª Série; **(v)** Recebimento de relatório de auditoria preparado pelos assessores legais da Operação, contendo o resultado da *due diligence* jurídica de acordo com o escopo determinado pela Securitizadora, e que ateste a regularidade da Operação e das Garantias, bem como a inexistência de contingências administrativas, judiciais, arbitrais ou de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação, a exclusivo critério da Securitizadora; **(vi)** Recebimento do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelos assessores legais da Operação, contendo a opinião dos referidos assessores a respeito da adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, com base nas informações apresentadas, e cujo teor deve ser satisfatório, a exclusivo critério da Securitizadora; e **(vii)** As Notas Comerciais estejam livres e desembaraçadas de

	quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza e não constatação de ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, mediante a entrega de declaração de adimplência à Securitizadora nos moldes do **Anexo V** do presente instrumento. Para os fins deste instrumento, a "perfeita formalização" de um ato ou documento significará a sua assinatura pelas respectivas Partes e verificação dos poderes dos representantes dessas Partes.
"Condições Precedentes – CRI da 2ª Série"	As condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a integralização dos CRI da 2ª Série possa ser realizada, quais sejam: **(i)** Atendimento integral e cumulativo das Condições Precedentes – CRI da 1ª Série; **(ii)** Emissão, subscrição e integralização dos CRI da 2ª Série pelos Investidores em montante o suficiente para o pagamento do Preço de Integralização das Notas Comerciais da 2ª Série; **(iii)** As Notas Comerciais estejam livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza e não constatação de ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, mediante a entrega de declaração de adimplência à Securitizadora nos moldes do **Anexo V** do presente instrumento; **(iv)** Não tenha sido proposta alteração nas condições dos CRI na forma do item 1.14 e seguintes deste Termo de Emissão de Notas Comerciais (Market Flex), ou, caso tenha sido proposta, as alterações tenham sido aceitas e incorporadas aos Documentos da Operação por meio de instrumentos aditivos- os quais deverão ter sido devidamente registrados perante os competentes cartórios de registro de títulos e documentos e/ou imóvel, conforme o caso);.
"Condições Precedentes – CRI da 3ª Série"	As condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a integralização dos CRI da 3ª Série possa ser realizada, quais sejam: **(i)** Atendimento integral e cumulativo das Condições Precedentes – CRI da 2ª Série; **(ii)** Emissão, subscrição e integralização dos CRI da 3ª Série pelos Investidores em montante o suficiente para o pagamento do Preço de Integralização das Notas Comerciais da 3ª Série;

	(iii) As Notas Comerciais estejam livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza e não constatação de ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, mediante a entrega de declaração de adimplência à Securitizadora nos moldes do **Anexo V** do presente instrumento; **(iv)** Não tenha sido proposta alteração nas condições dos CRI na forma do item 1.14 e seguintes deste Termo de Emissão de Notas Comerciais (Market Flex), ou, caso tenha sido proposta, as alterações tenham sido aceitas e incorporadas aos Documentos da Operação por meio de instrumentos aditivos- os quais deverão ter sido devidamente registrados perante os competentes cartórios de registro de títulos e documentos e/ou imóvel, conforme o caso).
"Condições Precedentes – CRI da 4ª Série"	As condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a integralização dos CRI da 4ª Série possa ser realizada, quais sejam: **(i)** Atendimento integral e cumulativo das Condições Precedentes – CRI da 3ª Série; **(ii)** Emissão, subscrição e integralização dos CRI da 4ª Série pelos Investidores em montante o suficiente para o pagamento do Preço de Integralização das Notas Comerciais da 4ª Série; **(iii)** As Notas Comerciais estejam livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza e não constatação de ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, mediante a entrega de declaração de adimplência à Securitizadora nos moldes do **Anexo V** do presente instrumento; **(iv)** Não tenha sido proposta alteração nas condições dos CRI na forma do item 1.14 e seguintes deste Termo de Emissão de Notas Comerciais (Market Flex), ou, caso tenha sido proposta, as alterações tenham sido aceitas e incorporadas aos Documentos da Operação por meio de instrumentos aditivos- os quais deverão ter sido devidamente registrados perante os competentes cartórios de registro de títulos e documentos e/ou imóvel, conforme o caso).
"Condições Precedentes – CRI da 5ª Série"	As condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a integralização dos CRI da 5ª Série possa ser realizada, quais sejam: **(i)** Atendimento integral e cumulativo das Condições Precedentes – CRI da 4ª Série;

	(ii) Emissão, subscrição e integralização dos CRI da 5ª Série pelos Investidores em montante o suficiente para o pagamento do Preço de Integralização das Notas Comerciais da 5ª Série; **(iii)** As Notas Comerciais estejam livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza e não constatação de ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, mediante a entrega de declaração de adimplência à Securitizadora nos moldes do **Anexo V** do presente instrumento; **(iv)** Não tenha sido proposta alteração nas condições dos CRI na forma do item 1.14 e seguintes deste Termo de Emissão de Notas Comerciais (Market Flex), ou, caso tenha sido proposta, as alterações tenham sido aceitas e incorporadas aos Documentos da Operação por meio de instrumentos aditivos- os quais deverão ter sido devidamente registrados perante os competentes cartórios de registro de títulos e documentos e/ou imóvel, conforme o caso).
"Condições Precedentes – NC da 1ª Série"	As condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a integralização das Notas Comerciais da 1ª Série possa ser realizada, quais sejam: **(i)** Atendimento integral e cumulativo das Condições Precedentes – CRI 1ª Série; **(ii)** Protocolo para registro perante a JUCESP de todos os Atos Societários; **(iii)** Registro das Notas Comerciais em nome da Securitizadora perante o Escriturador; **(iv)** Protocolo para registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de Rio Claro/SP; **(v)** Protocolo para registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de Rio Claro/SP, bem como registro da alteração contratual da Devedora para constituição da Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora, perante a JUCESP; **(vi)** Prenotação para registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Americana/SP;

	(vii) Integralização de CRI da 1ª Série pelos investidores em montante o suficiente para o pagamento do Preço de Integralização das Notas Comerciais da 1ª Série; e **(viii)** As Notas Comerciais estejam livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza e não constatação de ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, mediante a entrega de declaração de adimplência à Securitizadora nos moldes do **Anexo V** do presente instrumento.
"Condições Precedentes – NC da 2ª Série"	As condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a integralização das Notas Comerciais da 2ª Série possa ser realizada, quais sejam: **(i)** Atendimento integral e cumulativo das Condições Precedentes – CRI 1ª Série; **(ii)** Registro perante a JUCESP de todos os Atos Societários; **(iii)** Registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de Rio Claro/SP; **(iv)** Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de Rio Claro/SP, bem como registro da alteração contratual da Devedora para constituição da Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora, perante a JUCESP; **(v)** Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Americana/SP; **(vi)** Contratação pela Emitente do Seguro relativo às obras, bem como realização do Endosso do Seguro em favor da Securitizadora, responsável pela administração do Patrimônio Separado dos CRI; **(vii)** Integralização de CRI da 2ª Série pelos investidores em montante o suficiente para o pagamento do Preço de Integralização das Notas Comerciais da 2ª Série; **(viii)** Verificação de cumprimento das Razões de Garantia, considerando, inclusive, a integralização das Notas Comerciais da 2ª Série; e

	(ix) As Notas Comerciais estejam livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza e não constatação de ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, mediante a entrega de declaração de adimplência à Securitizadora nos moldes do **Anexo V** do presente instrumento.
"Condições Precedentes – NC da 3ª Série"	As condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a integralização das Notas Comerciais da 3ª Série possa ser realizada, quais sejam: **(i)** Atendimento integral e cumulativo das Condições Precedentes – CRI 2ª Série; **(ii)** Integralização de CRI da 3ª Série pelos investidores em montante o suficiente para o pagamento do Preço de Integralização das Notas Comerciais da 3ª Série; **(iii)** Verificação de cumprimento das Razões de Garantia, considerando, inclusive, a integralização das Notas Comerciais da 3ª Série; e **(iv)** As Notas Comerciais estejam livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza e não constatação de ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, mediante a entrega de declaração de adimplência à Securitizadora nos moldes do **Anexo V** do presente instrumento.
"Condições Precedentes – NC da 4ª Série"	As condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a integralização das Notas Comerciais da 4ª Série possa ser realizada, quais sejam: **(i)** Atendimento integral e cumulativo das Condições Precedentes – CRI 3ª Série; **(ii)** Integralização de CRI da 4ª Série pelos investidores em montante o suficiente para o pagamento do Preço de Integralização das Notas Comerciais da 4ª Série; **(iii)** Verificação de cumprimento das Razões de Garantia, considerando, inclusive, a integralização das Notas Comerciais da 4ª Série; e

	(iv) As Notas Comerciais estejam livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza e não constatação de ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, mediante a entrega de declaração de adimplência à Securitizadora nos moldes do **Anexo V** do presente instrumento.
"Condições Precedentes – NC da 5ª Série"	As condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que a integralização das Notas Comerciais da 5ª Série possa ser realizada, quais sejam: **(i)** Atendimento integral e cumulativo das Condições Precedentes – CRI 4ª Série; **(ii)** Integralização de CRI da 5ª Série pelos investidores em montante o suficiente para o pagamento do Preço de Integralização das Notas Comerciais da 5ª Série; **(iii)** Verificação de cumprimento das Razões de Garantia, considerando, inclusive, a integralização das Notas Comerciais da 5ª Série; e **(iv)** As Notas Comerciais estejam livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza e não constatação de ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, mediante a entrega de declaração de adimplência à Securitizadora nos moldes do **Anexo V** do presente instrumento.
"Conta de Livre Movimentação"	A conta corrente nº 7124-2, agência nº 3149-8, do Banco do Basil S.A. (001), de titularidade da Emitente.
"Conta do Patrimônio Separado"	A conta corrente nº 56703-8, agência nº 0350, do Banco Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Securitizadora.
"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel"	O *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças"*, celebrado nesta data, entre a Emitente, na qualidade fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária de Imóvel.
"Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas"	O *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças"*, celebrado nesta data, entre as

	Garantidoras, na qualidade de proprietárias das Quotas e fiduciantes, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora.
"Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis"	O *"Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças"*, celebrado nesta data, entre a Emitente, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual será constituída a Cessão Fiduciária de Recebíveis.
"Contrato de Distribuição"	O *"Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública Pelo Rito de Registro Automático, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 258ª Emissão, 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela CPR1 Americana Empreendimento Imobiliário SPE Ltda."*, celebrado nesta data, entre o Coordenador Líder e a Emitente.
"Contrato de Monitoramento de Obras"	O *"Contrato de Prestação de Serviços de Monitoramento de Obras"*, celebrado entre o Monitor de Obras, a Devedora e a Securitizadora.
"Contrato de Servicing"	O *"Contrato de Prestação de Serviços de Auditoria Imobiliária e Espelhamento de Créditos Imobiliários – Servicer"*, celebrado entre o Servicer, a Devedora e a Securitizadora.
"Contratos de Garantia"	**(i)** O presente Termo de Emissão, para fins do Aval, do Fundo de Despesas, do Fundo de Reserva e do Fundo de Obras; **(ii)** o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, para fins da Cessão Fiduciária de Recebíveis; **(iii)** o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, para fins da Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora; **(iv)** o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, para fins da Alienação Fiduciária de Imóvel; e **(v)** eventual instrumento de constituição de qualquer garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.
"Convenção Anticorrupção"	A Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE *(Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions*), de 1997.
"Coordenador Líder"	A **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brig. Faria Lima, 3.064 – 12º andar, Itaim Bibi,

	CEP 01451-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 65.913.436/0001-17.
"CPF/MF"	O Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda.
"Créditos Imobiliários"	Os Créditos Imobiliários da 1ª Série, os Créditos Imobiliários da 2ª Série, os Créditos Imobiliários da 3ª Série, os Créditos Imobiliários da 4ª Série e os Créditos Imobiliários da 5ª Série, quando mencionados em conjunto.
"Créditos Imobiliários da 1ª Série"	São todos os direitos creditórios decorrentes do presente instrumento e representados pelas Notas Comerciais da 1ª Série, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos das Notas Comerciais da 1ª Série, no valor, forma de pagamento e demais condições ora previstas, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, e a serem titulados pela Securitizadora, por força da subscrição das Notas Comerciais da 1ª Série pela Securitizadora, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Remuneração, Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no presente instrumento.
"Créditos Imobiliários da 2ª Série"	São todos os direitos creditórios decorrentes do presente instrumento e representados pelas Notas Comerciais da 2ª Série, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos das Notas Comerciais da 2ª Série, no valor, forma de pagamento e demais condições ora previstas, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, e a serem titulados pela Securitizadora, por força da subscrição das Notas Comerciais da 2ª Série pela Securitizadora, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Remuneração, Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no presente instrumento.
"Créditos Imobiliários da 3ª Série"	São todos os direitos creditórios decorrentes do presente instrumento e representados pelas Notas Comerciais da 3ª Série, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos das Notas Comerciais da 3ª Série, no valor, forma de pagamento e demais condições ora previstas, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, e a serem titulados pela Securitizadora, por força da subscrição das Notas Comerciais da 3ª Série pela Securitizadora, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Remuneração, Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros,

	despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no presente instrumento.
"Créditos Imobiliários da 4ª Série"	São todos os direitos creditórios decorrentes do presente instrumento e representados pelas Notas Comerciais da 4ª Série, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos das Notas Comerciais da 4ª Série, no valor, forma de pagamento e demais condições ora previstas, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, e a serem titulados pela Securitizadora, por força da subscrição das Notas Comerciais da 4ª Série pela Securitizadora, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Remuneração, Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no presente instrumento.
"Créditos Imobiliários da 5ª Série"	São todos os direitos creditórios decorrentes do presente instrumento e representados pelas Notas Comerciais da 5ª Série, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos das Notas Comerciais da 5ª Série, no valor, forma de pagamento e demais condições ora previstas, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, e a serem titulados pela Securitizadora, por força da subscrição das Notas Comerciais da 5ª Série pela Securitizadora, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Remuneração, Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no presente instrumento.
"CRI"	Os CRI da 1ª Série, os CRI da 2ª Série, os CRI da 3ª Série, os CRI da 4ª Série e os CRI da 5ª Série, quando mencionados em conjunto.
"CRI da 1ª Série"	Os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série, da 258ª emissão da Securitizadora lastreados na CCI 1 que representa os Créditos Imobiliários da 1ª Série.
"CRI da 2ª Série"	Os certificados de recebíveis imobiliários da 2ª série, da 258ª emissão da Securitizadora lastreados na CCI 2 que representa os Créditos Imobiliários da 2ª Série.
"CRI da 3ª Série"	Os certificados de recebíveis imobiliários da 3ª série, da 258ª emissão da Securitizadora lastreados na CCI 3 que representa os Créditos Imobiliários da 3ª Série.
"CRI da 4ª Série"	Os certificados de recebíveis imobiliários da 4ª série, da 258ª

	emissão da Securitizadora lastreados na CCI 4 que representa os Créditos Imobiliários da 4ª Série.
"CRI da 5ª Série"	Os certificados de recebíveis imobiliários da 5ª série, da 258ª emissão da Securitizadora lastreados na CCI 5 que representa os Créditos Imobiliários da 5ª Série.
"Cronograma de Pagamentos"	O cronograma de pagamentos estipulado no **Anexo I**, que estabelece as Datas de Pagamento nas quais devem ser cumpridas as obrigações de amortização e de pagamento da Remuneração das Notas Comerciais de cada uma das séries, assumidas pela Devedora neste instrumento.
"CVM"	A **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**, entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pela Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme em vigor, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 111, Centro, CEP 20050-006, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.507.878/0001-08.
"Data de Emissão"	04 de dezembro de 2023.
"Data de Pagamento"	Cada uma das datas de pagamento estipuladas no Cronograma de Pagamentos.
"Data de Pagamento do Preço de Integralização"	Cada data em que ocorrer um pagamento do Preço de Integralização de parte do Valor do Principal das Notas Comerciais, nos termos da Cláusula Primeira deste Termo de Emissão.
"Data de Vencimento"	A última Data de Pagamento estipulada no Cronograma de Pagamentos, que será a mesma para as Notas Comerciais de cada uma das séries.
"Data de Vencimento dos CRI"	A última data de pagamento dos CRI estipulada no Anexo II do Termo de Securitização, que será a mesma para os CRI de cada uma das séries.
"Declaração de Adimplência"	A declaração, nos moldes do **Anexo V**, a ser firmada pela Devedora e entregue à Securitizadora, para atestar que não tem conhecimento da ocorrência de qualquer das hipóteses nela previstas.
"Decreto nº 5.687"	O Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006, conforme em vigor.

"Decreto nº 10.278"	O Decreto nº 10.278, de 18 de março de 2020, conforme em vigor.
"Decreto nº 11.129"	O Decreto nº 11.129, de 18 de março de 2015, conforme em vigor.
"Despesas Extraordinárias"	As despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como "Despesas Extraordinárias" no **Anexo III**.
"Despesas da Operação"	Todas as despesas envolvidas na Operação, incluindo, as despesas do Patrimônio Separado dos CRI, as Despesas Iniciais, as Despesas Recorrentes e Despesas Extraordinárias, entre outras.
"Despesas Iniciais"	As despesas necessárias para realização da Operação, as quais são classificadas como "Despesas Iniciais" no **Anexo III**.
"Despesas Recorrentes"	As despesas necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como "Despesas Recorrentes" no **Anexo III**.
"Destinação de Recursos"	A destinação dos recursos captados pela Devedora e oriundos da emissão das Notas Comerciais, a ser implementada de acordo com os termos da Cláusula Segunda.
"Devedora" ou "Emitente"	A **CPR1 AMERICANA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, devidamente qualificada no preâmbulo.
"Dia(s) Útil(eis)"	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
"Distribuição(ões)"	Todos os lucros, bônus, prêmios, receitas, valores, direitos, distribuições, dividendos, juros sobre capital, redução de capital e/ou de adiantamentos para futuros aumentos de capital (AFAC) e todas as demais quantias relativas às quotas e/ou ações de emissão da Emitente, incluindo quaisquer montantes ou ativos recebidos ou de outra forma distribuídos pela Devedora aos respectivos sócios.
"Documentos de Destinação"	Os documentos necessários para comprovação dos pagamentos relativos às despesas envolvidas na Destinação de Recursos, incluindo contratos e números de notas fiscais acompanhados de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis, atos societários, cronograma físico financeiro e demais documentos comprobatórios necessários para acompanhamento da Destinação de Recursos pelo Agente Fiduciário dos CRI.

"Documentos da Operação"	**(i)** O Termo de Emissão; **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** os Contratos de Garantia; **(iv)** o Termo de Securitização; **(v)** o Contrato de Distribuição; **(vi)** o Contrato de Monitoramento de Obras; **(vii)** o Contrato de Servicing; **(viii)** o(s) boletim(ins) de subscrição dos CRI e das Notas Comerciais; **(ix)** os documentos relativos à Oferta dos CRI, tai como anúncios, prospecto, lâmina e outros, conforme aplicável; e **(x)** quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados, quando mencionados em conjunto.
"Emissão"	A emissão dos CRI, de acordo com o disposto no Termo de Securitização.
"Empreendimento"	O empreendimento imobiliário residencial denominado "Condomínio Signa Residence", identificado no **Anexo II** deste instrumento, o qual encontra-se em desenvolvimento no Imóvel pela Devedora, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1965, conforme em vigor ("Lei nº 4.591"), composto por 208 futuras unidades autônomas distribuídas em 2 torres, com área construída total de 41.574,29m². As futuras unidades autônomas do Empreendimento são e serão destinadas à venda junto a terceiros adquirentes, por meio da celebração dos respectivos contratos de venda e compra e observado o Valor Mínimo de Venda ("Unidades" ou "Unidades Autônomas", "Adquirentes" e "Contratos de Compra e Venda", respectivamente).
"Encargos Moratórios"	Os encargos moratórios descritos no item 12 da "Seção II – Características da Operação".
"Endosso do Seguro"	O endosso do Seguro em favor da Securitizadora para vinculação ao Patrimônio Separado dos CRI, em garantia das Obrigações Garantidas.
"Escritura de Emissão de CCI"	O *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real e sob a Forma Escritural*, celebrado nesta data, entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante.
"Escriturador"	A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, qualificada acima.
"Eventos de Vencimento	Qualquer um dos eventos de vencimento antecipado listados na

Antecipado”	Cláusula Sétima.
“Fundo de Despesas”	O fundo a ser constituído na Conta do Patrimônio Separado, cujas regras de constituição e utilização são aquelas previstas nas Cláusula 6.8 abaixo.
“Fundo de Obras”	O fundo a ser constituído na Conta do Patrimônio Separado, cujas regras de constituição e utilização são aquelas previstas nas Cláusula 2.4 abaixo.
“Fundo de Reserva”	O fundo a ser constituído na Conta do Patrimônio Separado, cujas regras de constituição e utilização são aquelas previstas nas Cláusula 6.7 abaixo.
“Garantias”	**(i)** O Aval; **(ii)** a Cessão Fiduciária de Recebíveis; **(iii)** a Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora; **(iv)** a Alienação Fiduciária de Imóvel; **(v)** o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva; **(vi)** o Fundo de Obras; **(vii)** o Endosso do Seguro; e **(viii)** qualquer garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas, quando mencionados em conjunto.
“IGP-M”	O Índice Geral de Preços do Mercado, apurado de divulgado pela FGV.
“Imóvel”	O imóvel localizado na Rua Cuba, nº 268, Bairro Santo Antônio, CEP 13465-773, na Cidade de Americana, Estado de São Paulo, com área de terreno de 7.284,18m², objeto da matrícula nº 16.779 do Cartório de Registro de Imóveis de Americana/SP.
“Instituição Custodiante”	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, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88.
“Investimentos Permitidos”	**(i)** certificados de depósito bancário – CDB, com liquidez diária, de emissão do Itaú Unibanco S.A.; e **(ii)** cotas de fundos de investimento classificados como renda fixa, com liquidez diária e de baixo risco, de emissão do Itaú Unibanco S.A., aplicações desde já autorizadas, que, para todos os fins de direito, integrarão o Patrimônio Separado.
“IPCA”	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

"IPTU"	O Imposto Predial e Territorial Urbano.
"Juros Remuneratórios"	Os juros remuneratórios descritos no item 7 da "Seção II – Características da Operação" e calculados de acordo com o disposto na Cláusula Terceira deste Termo de Emissão.
"Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro"	**(i)** A Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor; **(ii)** a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor; **(iii)** a Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, conforme em vigor; **(iv)** a Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, conforme em vigor; **(v)** a Lei nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, conforme em vigor; **(vi)** a Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme em vigor; **(vii)** a Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor; **(viii)** o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme em vigor; **(ix)** o Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006, conforme em vigor; **(x)** o Código Penal; **(xi)** as portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União; **(xii)** a Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (*Foreign Corrupt Practices Act*) dos Estados Unidos da América, de 1977; **(xiii)** a Lei Anticorrupção do Reino Unido (*United Kingdom Bribery Act*), de 2010; e **(xiv)** a Convenção Anticorrupção.
"Legislação Socioambiental"	As leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil, trabalho análogo a de escravo, e prostituição, incluindo legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, além da legislação, regulamentação, e demais regras definidas pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Devedora atue.
"Lei nº 6.404"	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
"Lei nº 9.514"	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor.
"Lei nº 10.931"	A Lei nº 10.931, de 03 de agosto de 2004, conforme em vigor.
"Lei nº 11.101"	A Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor.
"Lei nº 13.874"	A Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme em vigor.
"Lei nº 14.195"	A Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor.
"Lei nº 14.430"	A Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 20221, conforme em vigor.
"Medida Provisória nº 2.200-2"	A Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor.

"Monitor de Obras"	A **OGFI OUTSOURCING E GOVERNANÇA FINANCEIRA LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Elvira Ferraz, nº 250, Cj. 802, Vila Olímpia, CEP 04552-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.879.876/0001-00**.**
"Notas Comerciais"	As Notas Comerciais da 1ª Série, as Notas Comerciais da 2ª Série, as Notas Comerciais da 3ª Série, as Notas Comerciais da 4ª Série e as Notas Comerciais da 5ª Série quando mencionadas em conjunto.
"Notas Comerciais da 1ª Série"	As notas comerciais escriturais da 1ª série da 1ª emissão da Emitente, por meio deste instrumento, para colocação privada.
"Notas Comerciais da 2ª Série"	As notas comerciais escriturais da 2ª série da 1ª emissão da Emitente, por meio deste instrumento, para colocação privada.
"Notas Comerciais da 3ª Série"	As notas comerciais escriturais da 3ª série da 1ª emissão da Emitente, por meio deste instrumento, para colocação privada.
"Notas Comerciais da 4ª Série"	As notas comerciais escriturais da 4ª série da 1ª emissão da Emitente, por meio deste instrumento, para colocação privada.
"Notas Comerciais da 5ª Série"	As notas comerciais escriturais da 5ª série da 1ª emissão da Emitente, por meio deste instrumento, para colocação privada.
"Obrigações Anticorrupção"	As obrigações descritas na Cláusula Doze deste Termo de Emissão.
"Obrigações Garantidas"	Quando mencionadas em conjunto: **(i)** Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora, pelos Avalistas e pelas Garantidoras por força deste Termo de Emissão e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Devedora, pelos Avalistas e pelas Garantidoras nos demais Documentos da Operação dos quais serão signatários, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas Garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as despesas do Patrimônio Separado; **(ii)** Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares

	dos CRI, com recursos do Patrimônio Separado, sobretudo aquelas referentes ao pagamento de juros e amortização dos CRI nos termos do Termo de Securitização; incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; **(iii)** Qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido ou já contratado pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos; **(iv)** Qualquer outro montante devido pela Devedora, nos termos dos Documentos da Operação; **(v)** Qualquer custo ou Despesa da Operação, incluindo aqueles incorridos para emissão e manutenção das Notas Comerciais e dos CRI; e **(vi)** Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias. A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Devedora, os Avalistas e as Garantidoras se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e retardar a execução das Garantias.
"Oferta"	A oferta pública dos CRI com registro automático de distribuição na CVM, nos termos do Artigo 26 e seguintes da Resolução da CVM nº 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, destinada a investidores qualificados, conforme definidos no Artigo 12 da Resolução CVM nº 30.
"Ônus" (e o verbo correlato "Onerar")	**(i)** Qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade; **(ii)** qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou **(iii)** qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.

"Operação"	A operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na Emissão e Oferta dos CRI, aos quais os Créditos Imobiliários e as CCI serão vinculados como lastro, na forma prevista no Termo de Securitização e demais Documentos da Operação.
"Ordem de Prioridade de Pagamentos"	A Ordem de Prioridade de Pagamentos da Cessão Fiduciária e/ou a Ordem de Prioridade de Pagamentos da Nota Comercial, em conjunto ou indistintamente, conforme o caso.
"Ordem de Prioridade de Pagamentos da Cessão Fiduciária"	A ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, na qual os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado como consequência do pagamento dos Recebíveis devem ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior: **(i)** Liberação para a Conta de Livre Movimentação dos seguintes montantes relativos exclusivamente aos Recebíveis recebidos no período: *(a)* 4% (quatro por cento) relativos aos tributos devidos pela Emitente dentro do Regime Especial de Tributação – RET, nos termos da Lei nº 10.931/04; e *(b)* Até 6% (seis por cento), relativos à comissão de intermediação devida pela Emitente à terceiros em razão da comercialização das Unidades do Empreendimento. **(ii)** pagamento das Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento; **(iii)** pagamento de quaisquer Despesas da Operação em aberto; **(iv)** recomposição do Fundo de Despesas até o Valor Mínimo do Fundo de Despesas, caso necessário; **(v)** Liberação para a Conta de Livre Movimentação dos montantes devidos pela Emitente aos terceiros adquirentes de Unidade Autônoma do Empreendimento em razão de distratos formalizados de Contrato(s) de Compra e Venda e restituição da(s) Unidade(s), conforme apurado em Relatório do Servicer; **(vi)** recomposição do Fundo de Reserva, caso necessário; **(vii)** pagamento de parcela(s) de Juros Remuneratórios vencidas e não pagas, se aplicável;

	(viii) pagamento da parcela mensal de Juros Remuneratórios imediatamente vincenda; **(ix)** Complementação do Fundo de Obras com os valores equivalentes a 5% (cinco por cento) do custo de obra incorrido no último mês, conforme indicado no último Relatório de Medição elaborado pelo Medidor; **(x)** utilização de eventuais valores excedentes para amortização extraordinária compulsória das Notas Comerciais e, por conseguinte, dos CRI (sempre de forma proporcional para todas as Séries, sem qualquer distinção ou preferência).
"Ordem de Prioridade de Pagamentos da Nota Comercial"	A ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, a ser cumprida após a Ordem de Prioridade de Pagamentos da Cessão Fiduciária, se necessário (ou seja, se houverem Obrigações Garantidas em aberto na Data de Apuração), na qual os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários e de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias devem ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior: **(i)** pagamento das Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento; **(ii)** pagamento de quaisquer Despesas da Operação em aberto; **(iii)** recomposição do Fundo de Despesas até o Valor Mínimo do Fundo de Despesas, caso necessário; **(iv)** recomposição do Fundo de Reserva, caso necessário; **(v)** pagamento de parcela(s) de Juros Remuneratórios vencidas e não pagas, se aplicável; e **(vi)** pagamento da parcela mensal de Juros Remuneratórios imediatamente vincenda.
"Partes"	Os signatários deste Termo de Emissão.
"Patrimônio Separado"	O patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela

	Securitizadora, por meio da instituição de regime fiduciário nos termos do Artigo 25 e seguintes da Lei nº 14.430, o qual, de acordo com o disposto no Termo de Securitização, não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, inclusive, mas não se limitando aos custos da Instituição Custodiante. Esse patrimônio separado será composto por: **(i)** Créditos Imobiliários; **(ii)** CCI; **(iii)** Garantias; **(iv)** Conta do Patrimônio Separado e a Conta Vinculada (se aberta); **(v)** Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos após a instituição do regime fiduciário; e **(vi)** Quaisquer valores existentes na Conta do Patrimônio Separado.
"Período(s) de Capitalização"	O intervalo de tempo que se inicia para cada uma das séries: **(i)** na primeira Data de Integralização, inclusive, e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração, no caso do primeiro Período de Capitalização, exclusive; ou **(ii)** na última Data de Pagamento da Remuneração, inclusive, e termina na Data de Pagamento da Remuneração do respectivo período, exclusive, no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ou de resgate antecipado ou vencimento antecipado das Notas Comerciais de cada uma das séries.
"Preço de Integralização"	O preço de integralização das Notas Comerciais de cada uma das séries será correspondente **(i)** ao Valor Nominal Unitário na primeira Data de Pagamento do Preço de Integralização da respectiva série; ou **(ii)** ao Valor Nominal Unitário atualizado acrescido da Remuneração da respectiva série, calculada desde a primeira Data de Pagamento do Preço de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior da respectiva série (conforme o caso) até a data de integralização em questão.
"Quotas"	As quotas representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Devedora, as quais são de titularidade das Garantidoras, bem como eventuais quotas que substituam ou venham a ser somadas às quotas de emissão da Devedora já existentes em decorrência de desdobramento, grupamento, conversão ou

	permuta, incluindo todas as Distribuições.
"Razões de Garantia"	As razões de garantia a serem verificadas pela Securitizadora e que deverão ser observadas pela Devedora nos termos da Cláusula Quinta deste Termo de Emissão.
"Recebíveis"	Os recebíveis presentes e futuros decorrentes da comercialização das Unidades do Empreendimento (o que incluirá eventuais recursos que venham a ser objeto de pré-pagamento e/ou multa e juros em caso de descumprimento pelos respectivos Adquirentes e/ou eventual banco financiador, líquido de corretagem e impostos sobre a receita da venda).
"Relatório de Medição"	O relatório que deverá ser gerado pelo Monitor de Obras, mensalmente, com as informações necessárias para a verificação da Razão de Garantia e a liberação dos recursos que compõem o Fundo de Obras, nos termos deste Termo de Emissão.
"Relatório do Servicer"	O relatório que deverá ser gerado pelo Servicer, mensalmente, com as informações necessárias para a verificação da Razão de Garantia e dos Recebíveis, nos termos deste Termo de Emissão.
"Relatório Semestral"	O relatório, na forma do **Anexo IV** do presente instrumento, a ser entregue semestralmente ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Securitizadora, pela Emitente para verificação da Destinação de Recursos.
"Remuneração"	A remuneração devida pela Devedora à Securitizadora, a qual será composta pelos Juros Remuneratórios e eventuais Encargos Moratórios, incidentes sobre o Saldo Devedor Atualizado, a partir da primeira Data de Pagamento do Preço de Integralização.
"Representantes"	As sociedades integrantes do grupo econômico das Partes, bem como respectivos sócios, acionistas, quotistas, conselheiros, diretores, procuradores, funcionários, e quaisquer terceiros, incluindo assessores ou prestadores de serviço agindo em seus respectivos benefícios.
"Resolução CVM nº 30"	A Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor.
"Resolução CVM nº 60"	A Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor.
"Resolução CVM nº 81"	A Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme em

	vigor.
"Resolução CVM nº 160"	A Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor.
"Securitizadora"	A **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, devidamente qualificada no preâmbulo.
"Seguro"	Os seguros de riscos de engenharia e danos físicos no Imóvel, visando à manutenção das obras do Empreendimento, a serem contratados pela Emitente.
"Servicer"	A **NEO SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.409.378/0001-46, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, conjunto 72, Vila Olímpia, CEP 04551-010.
"Termo de Securitização"	O *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Devidos pela CPR1 Americana Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. Lastro de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries da 258ª Emissão da True Securitizadora S.A."*, celebrado nesta data, entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI.
"Titulares dos CRI"	Os Titulares dos CRI da 1ª Série, os Titulares dos CRI da 2ª Série, os Titulares dos CRI da 3ª Série, os Titulares dos CRI da 4ª Série e os Titulares dos CRI da 5ª Série quando mencionados em conjunto.
"Titulares dos CRI da 1ª Série"	Os investidores qualificados, assim definidos pelas normas aplicáveis da CVM, que vierem a subscrever ou adquirir os CRI da 1ª Série.
"Titulares dos CRI da 2ª Série"	Os investidores qualificados, assim definidos pelas normas aplicáveis da CVM, que vierem a subscrever ou adquirir os CRI da 2ª Série.
"Titulares dos CRI da 3ª Série"	Os investidores qualificados, assim definidos pelas normas aplicáveis da CVM, que vierem a subscrever ou adquirir os CRI da 3ª Série.
"Titulares dos CRI da 4ª Série"	Os investidores qualificados, assim definidos pelas normas aplicáveis da CVM, que vierem a subscrever ou adquirir os CRI da 4ª Série.
"Titulares dos CRI da 5ª	Os investidores qualificados, assim definidos pelas normas

Série"	aplicáveis da CVM, que vierem a subscrever ou adquirir os CRI da 5ª Série.
"Tranche(s)" ou "Liberação(ões)"	Cada tranche de liberação de recursos das Notas Comerciais à Devedora, por meio de pagamento de parcela do Valor do Principal.
"Valor Inicial do Fundo de Despesas"	O valor do Fundo de Despesas será constituído no montante equivalente a R$ 98.000,00 (noventa e oito mil reais).
"Valor Inicial do Fundo de Reserva"	O valor inicial do Fundo de Reserva será equivalente a R$ 730.000,00 (setecentos e trinta mil reais).
"Valor Mínimo do Fundo de Despesas"	O valor do Fundo de Despesas deverá, sempre, a partir de sua constituição, ser equivalente a R$ 49.000,00 (quarenta e nove mil), corrigidos pela variação do IPCA, desde a Data de Emissão.
"Valor Mínimo do Fundo de Reserva"	O valor mínimo do Fundo de Reserva será equivalente às 3 (três) próximas parcelas da Remuneração e Amortização das Notas Comerciais.
"Valor do Principal"	O valor das Notas Comerciais de cada uma das séries, estipulado no item 3 da "Seção II – Características da Operação".
"Valor Mínimo de Venda"	O valor mínimo para comercialização de cada Unidade Autônoma será de R$ 6.000,00 /m² (seis mil reais por metro quadrado), observado que no mínimo 30% (trinta por cento) do valor total de venda da respectiva Unidade Autônoma deverá ser recebido até a entrega das chaves.

2. Regras de Interpretação. O presente Termo de Emissão deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações:

(i) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;

(ii) Qualquer referência a "R$" ou "Reais" deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;

(iii) O preâmbulo e os Anexos que integram este instrumento deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos como se estivessem expressamente previstos no corpo deste instrumento, sendo certo que qualquer referência a este instrumento deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os Anexos;

(iv) Referências a este ou a quaisquer outro Documento da Operação devem ser

interpretadas como referências a este instrumento ou a tal outro Documento da Operação, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;

(v) Quando a indicação de prazo contado por dia no presente instrumento não vier acompanhada da indicação de "Dia Útil", entende-se que o prazo é contado em dias corridos;

(vi) As expressões "deste instrumento", "neste instrumento" e "conforme previsto neste instrumento" e palavras de significado semelhante quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele;

(vii) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a Cláusula, subcláusula, item, alínea, adendo e/ou anexo, são referências a Cláusula, subcláusula, item, alínea adendo e/ou anexo deste instrumento;

(viii) Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos;

(ix) Os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam;

(x) Os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente", "especialmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente";

(xi) Referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;

(xii) Referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;

(xiii) Todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, Representantes e cessionários devidamente autorizados;

(xiv) As palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e

(xv) Na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras do Termo de Emissão.

SEÇÃO IV – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – TITULARIDADE DAS NOTAS COMERCIAIS, PREÇO DE INTEGRALIZAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

1.1. As Notas Comerciais serão subscritas pela Securitizadora e, imediatamente após sua subscrição, serão emitidas as CCI, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, para representarem os Créditos Imobiliários consubstanciados nas Notas Comerciais.

1.2. As Notas Comerciais serão da espécie com garantia fidejussória e garantia real.

1.3. As decisões da Securitizadora no âmbito deste Termo de Emissão, enquanto titular das Notas Comerciais, deverão observar o disposto no Termo de Securitização e o que vier a ser deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleias Especiais de Investidores de cada uma das séries.

1.4. Para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será definida conforme o registro realizado pelo Escriturador, nos termos do Artigo 51 da Lei nº 14.195.

1.5. As Notas Comerciais são neste ato subscritas pela Securitizadora, por meio da assinatura dos presente Termo de Emissão.

1.6. As Notas Comerciais serão integralizadas pela Securitizadora em Tranches, de acordo com cumprimento das Condições Precedentes de cada uma das séries e do avanço de obras do Empreendimento apurado no Relatório de Medição, em moeda corrente nacional, observados os termos e condições descritos neste Termo de Emissão e no Termo de Securitização.

1.7. O Preço de Integralização das Notas Comerciais de cada uma das séries corresponderá ao **(i)** ao Valor Nominal Unitário na primeira Data de Pagamento do Preço de Integralização da respectiva série; ou **(ii)** ao Valor Nominal Unitário atualizado acrescido da Remuneração da respectiva série, calculada desde a primeira Data de Pagamento do Preço de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior da respectiva série (conforme o caso) até a data de integralização em questão.

1.8. Pagamento do Preço de Integralização. O pagamento do Preço de Integralização a ser realizado pela Securitizadora, dar-se-á com recursos oriundos da integralização dos CRI, de forma parcelada e será limitado ao Valor do Principal de cada uma das respectivas séries, sendo que, para todos os fins, o Valor do Principal será considerado como efetivamente desembolsado quando da realização do respectivo depósito aqui mencionado, observado o disposto abaixo.

> **1.8.1.** O Preço de Integralização de cada uma das séries, correspondente às Notas Comerciais (observada a dedução dos valores correspondentes às Despesas Iniciais, ao Valor Inicial do Fundo de Despesas e ao Valor Inicial do Fundo de Reserva), será paga em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de verificação do cumprimento integral e cumulativo das Condições Precedentes – NC da respectiva série. Referidos recursos serão

integralmente mantidos na Conta do Patrimônio Separado para a composição do Fundo de Obras.

1.8.2. Os recursos equivalentes a 50% (cinquenta por cento) do Fundo de Obras (advindos de cada Série), correspondentes às primeira integralização de cada série, serão liberados à Devedora, na Conta de Livre Movimentação, na respectiva Data de Pagamento do Preço de Integralização, e os recursos equivalentes a 47,5% (quarenta e sete inteiros e cinco décimos por cento) do Fundo de Obras serão liberados mensalmente, à Devedora na Conta de Livre Movimentação, de acordo com o avanço de obras do Empreendimento apurado no Relatório de Medição, na forma prevista no item 2.4.2 abaixo.

1.9. Condições Precedentes – NC. O pagamento do Preço de Integralização de cada uma das séries ocorrerá por meio de depósito dos recursos da integralização dos CRI da respectiva série, em até 2 (dois) Dias Úteis da data da verificação do cumprimento integral e cumulativo das Condições Precedentes – NP, mediante composição do Fundo de Obras na Conta do Patrimônio Separado.

1.9.1. Para fins de verificação de cumprimento das Condições Precedentes – NC de cada uma das séries, a Devedora deverá encaminhar à Securitizadora por correio eletrônico (e-mail), cópia digitalizada dos correspondentes comprovantes do cumprimento da totalidade das respectivas condições. O documento original (física ou eletrônica, conforme o caso) do respectivo comprovante deverá ser enviado à Securitizadora em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que estiver disponível.

1.9.2. Os recursos da Tranche da 1ª Série, após o integral e cumulativo cumprimentos das respectivas Condições Precedentes – NC da 1ª Série, serão utilizados pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, para **(i)** pagamento das Despesas Iniciais; **(ii)** constituição do Fundo de Reserva, no Valor Inicial do Fundo de Reserva; bem como do Fundo de Despesas, no Valor Inicial do Fundo de Despesas; e **(iii)** após os descontos listados nos itens "(i)" e "(ii)" composição do Fundo de Obras, cujo montante será liberado à Devedora exclusivamente de acordo com o disposto na Cláusula 2.4 abaixo.

1.9.3. Fica desde já estabelecido que, até o atendimento das Condições Precedentes – NC de cada uma das séries (ou ainda, até que o cumprimento de tais Condições Precedentes – NC seja dispensado pelos Titulares dos CRI da respectiva série), a Securitizadora não possui qualquer obrigação pecuniária perante a Devedora em relação aos valores correspondentes ao Valor do Principal que estejam mantidos em depósito na Conta do Patrimônio Separado, incluindo a obrigação de pagamento de qualquer remuneração ou correção monetária à Devedora sobre o Valor do Principal.

1.10. Valor Final das Notas Comerciais. O valor final das Notas Comerciais corresponderá ao montante efetivamente pago à Devedora a título de pagamento do Preço de Integralização de cada uma das Notas Comerciais, sendo certo que, caso venha a ser observado montante inferior ao estipulado, as Partes se obrigam a proceder com a formalização de aditamento a este instrumento e aos Documentos da Operação, conforme aplicável. Sem prejuízo do aqui disposto, a Devedora será sempre responsável apenas pelo pagamento de valores efetivamente desembolsados na Conta do Patrimônio Separado.

1.11. Condição Resolutiva. A não verificação do cumprimento integral e cumulativo, pela Emitente, das Condições Precedentes – CRI da 1ª Série em até 60 (sessenta) dias contados desta data (prorrogáveis, uma única vez, por 60 (sessenta) dias adicionais, exclusivamente na hipótese de a Emitente comprovar que está cumprindo ou diligenciando para cumprir eventuais exigências formuladas por Cartório(s), Junta(s) Comercial(is) e outras autoridades ou órgãos fiscalizadores) acarretará a rescisão de pleno direito deste instrumento, independentemente de qualquer interpelação, aviso e/ou notificação, judicial ou extrajudicial e este instrumento estará resolvido de pleno direito, nos termos do Artigo 127 do Código Civil. Nesta hipótese:

(i) A Securitizadora deixará de ter qualquer obrigação de pagamento de recursos à Devedora;

(ii) A Emitente ficará obrigada a pagar e/ou reembolsar, conforme o caso, a Securitizadora, por todos os custos comprovadamente incorridos para realização da Operação, limitados ao valor das Despesas Iniciais, as quais incluem, também, eventuais comissões ou *fees* integrantes da lista de tais Despesas Iniciais, o que deverá ocorrer no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado de notificação da Securitizadora nesse sentido;

(iii) Todo e qualquer recurso existente na Conta do Patrimônio Separado, incluindo eventuais rendimentos oriundos dos Investimentos Permitidos, serão utilizados para satisfação das obrigações devidas aos Titulares dos CRI; e

(iv) A Devedora será exclusivamente responsável por quaisquer diferenças entre os recursos previstos no item anterior, e os recursos devidos aos Titulares dos CRI, bem como os custos eventualmente existentes nos termos do item "(ii)" acima, conforme disposto no Termo de Securitização.

1.12. Investimentos Permitidos. Os valores existentes na Conta do Patrimônio Separado, ali mantidos enquanto não cumpridas as Condições Precedentes – NC de cada uma das séries, bem como os recursos existentes no Fundo de Reserva, no Fundo de Despesas, no Fundo de Obras e os valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias, poderão ser investidos pela Securitizadora nos Investimentos Permitidos.

1.13. Vinculação aos CRI. As Notas Comerciais serão subscritas e integralizadas exclusivamente pela Securitizadora, no âmbito da Operação de Securitização, sendo que cada série das Notas Comerciais irá compor o lastro de cada série de CRI, conforme estabelecido no Termo de Securitização, os quais serão distribuídos por meio da Oferta, nos termos da Resolução CVM nº 60 e da Resolução CVM nº 160, observada a Colocação Mínima. Desta forma:

(i) As Notas Comerciais da 1ª Série serão vinculadas aos CRI da 1ª Série da Securitizadora;
(ii) As Notas Comerciais da 2ª Série serão vinculadas aos CRI da 2ª Série da Securitizadora;
(iii) As Notas Comerciais da 3ª Série serão vinculadas aos CRI da 3ª Série da Securitizadora;
(iv) As Notas Comerciais da 4ª Série serão vinculadas aos CRI da 4ª Série da Securitizadora; e
(v) As Notas Comerciais da 5ª Série serão vinculadas aos CRI da 5ª Série da Securitizadora.

1.13.1. Em vista da vinculação mencionada acima, a Emitente tem ciência e concorda que, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma do Artigo 25 e seguintes da Lei nº 14.430, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em

decorrência de sua titularidade das Notas Comerciais, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos Titulares dos CRI.

1.14. Anteriormente ao início da Oferta dos CRI da 2ª Série, dos CRI da 3ª Série, dos CRI da 4ª Série e dos CRI da 5ª Série, respectivamente, o Coordenador Líder poderá, considerando as condições de mercado vigentes, propor alterações às condições originais dos CRI da respectiva Série, e, por conseguinte, das séries das Notas Comerciais à eles vinculadas, inclusive em relação à Remuneração, Data de Pagamento ou Vencimento ("Market Flex").

1.14.1. Nessa hipótese, qualquer alteração dependerá de aprovação da Devedora e dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia especial, sendo certo que o presente Termo de Emissão, o Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação, conforme aplicável, deverão ser aditados.

1.14.2. Caso a alteração seja exclusivamente para fins de redução ou aumento (até o limite de 13,50% a.a. (treze inteiros e cinquenta centésimos por cento ao ano) para os juros remuneratórios) da Remuneração, referida alteração não dependerá de aprovação prévia em sede de assembleia especial de titulares de CRI, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, incorporar referidos ajustes nos Documentos da Operação, conforme aplicável, por meio dos competentes e respectivos aditamentos.

1.14.3. Da mesma forma, em caso haja a distribuição parcial dos CRI de qualquer Série (observado o montante mínimo previsto no Termo de Securitização), as Notas Comerciais da respectiva Série que não forem integralizadas serão canceladas. Neste caso, o presente Termo de Emissão, assim como os demais Documentos da Operação, poderão ser aditados, sem necessidade de prévia deliberação da assembleia especial de titulares de CRI para: (i) cancelamento das Notas Comerciais correspondentes; e/ou (ii) alteração da quantidade de Notas Comerciais das demais Séries para que as Notas Comerciais não integralizadas de determinada Série sejam incorporadas nas Séries subsequentes.

1.15. Continuidade. As Partes se comprometem a não onerar, de qualquer maneira, e não agir de forma que possibilite a modificação de qualquer característica dos Créditos Imobiliários, e reconhecem que, para consecução da Operação de Securitização, é essencial que os Créditos Imobiliários permaneçam com suas características originais, conforme estabelecidas neste instrumento, sendo certo que eventual alteração dessas características poderá interferir no lastro dos CRI.

1.16. Administração dos Créditos Imobiliários. As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários serão exercidas, a partir da presente data, pela Securitizadora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o cálculo e envio de informação a Emitente previamente às suas datas de vencimento quanto ao valor das parcelas brutas decorrentes deste instrumento, bem como o saldo devedor atualizado das Notas Comerciais, além do recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, deles dando quitação.

1.17. Pagamento dos Créditos Imobiliários. Durante a vigência dos CRI, os pagamentos relacionados aos Créditos Imobiliários serão depositados, pela Devedora, diretamente na Conta do

Patrimônio Separado.

1.17.1. Os pagamentos recebidos pela Devedora em relação aos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua data da liquidação integral. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários, bem como à Conta do Patrimônio Separado, serão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário constituído pela Securitizadora, em conformidade com os respectivo Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Securitizadora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários, a Conta do Patrimônio Separado e as Garantias:

I – constituirão patrimônio separado, titularizado pela Securitizadora, que não se confunde com o seu patrimônio comum ou com outro patrimônio separado de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de Certificados de Recebíveis;

II – serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outro patrimônio separado da Securitizadora até que se complete a amortização integral da Emissão a que estejam afetados, admitida para esse fim a dação em pagamento, ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial dispostas no Termo de Securitização, quando aplicáveis;

III – serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estiverem afetados e ao pagamento dos custos de administração e de obrigações fiscais correlatas, observados os procedimentos estabelecidos no Termo de Securitização;

IV – não responderão perante os credores da Securitizadora por qualquer obrigação;

V – não serão passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e

VI – responderão somente pelas obrigações inerentes aos CRI a que estiverem vinculados.

1.18. Direito de Retenção. Sem prejuízo de qualquer disposição prevista neste instrumento, nenhum recurso será pago, liberado, disponibilizado ou devolvido à Devedora, a qualquer título, se, no momento do respectivo pagamento, liberação, disponibilização ou devolução, for constatada, pela Securitizadora, a seu exclusivo critério, a ocorrência de descumprimento de qualquer obrigação assumida pela Devedora, pelos Avalistas e/ou pelas Garantidoras, em qualquer dos Documentos da Operação. O disposto nesta Cláusula será aplicável, inclusive, para fins de verificação de cumprimento das Condições Precedentes – NC de cada uma das séries, e prevalecerá em caso de conflito com qualquer outra disposição prevista em qualquer dos Documentos da Operação.

1.19. Cálculo do Saldo Devedor. A apuração do saldo devedor dos Créditos Imobiliários será feita pela Securitizadora, por meio de planilha de cálculo detalhada ou dos extratos de conta corrente mantidos pela Securitizadora, que serão parte integrante, complementar e inseparável das Notas Comerciais, observado que os cálculos realizados evidenciarão o saldo devedor das Notas Comerciais e seus encargos, a parcela de juros remuneratórias e os critérios de sua incidência, a parcela

correspondente a multas e demais penalidades contratuais, as despesas de cobrança e de honorários advocatícios devidos até a data do cálculo e o valor total da dívida.

1.20. Escrituração. O Escriturador é nomeado nos termos do Artigo 51 da Lei nº 14.195.

1.21. Sem prejuízo das demais disposições constantes deste Termo de Emissão, o Escriturador será responsável pelo lançamento dos dados e informações do titular das Notas Comerciais no seu sistema interno de Escrituração, considerando as informações encaminhadas pela Emitente.

1.22. O Escriturador não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao titular da Nota Comercial, assumindo apenas a obrigação de meio de escriturar a titularidade da Nota Comercial ora emitida e pela custódia de 1 (uma) via original emitida eletronicamente deste Termo de Emissão.

1.23. Sempre que houver negociação das Notas Comerciais, o titular das Notas Comerciais anteriores deverá comunicar o Escriturador acerca da negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo titular das Notas Comerciais. A celebração de quaisquer aditamentos ao Termo de Emissão pelas Partes, dependerá de aprovação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores de cada uma das séries.

1.24. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo de Emissão e na legislação vigente aplicável, são obrigações do Escriturador:

(i) prestar os serviços de escrituração das Notas Comerciais deste Termo de Emissão; e

(ii) atualizar o sistema de Escrituração sempre que houver qualquer alteração das Notas Comerciais ora emitida, na forma da Cláusula 1.23 acima.

1.25. Na hipótese de o Escriturador vir a ser descredenciado para a prestação dos serviços de escrituração das Notas Comerciais, a Emitente contratará novo escriturador para as Notas Comerciais no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data de descredenciamento, que será informada à Emitente pelo Escriturador no dia da ciência do ocorrido pelo Escriturador.

1.26. Despesas relacionadas à escrituração das Notas Comerciais. São de responsabilidade direta ou indireta da Emitente ou da Securitizadora esta, exclusivamente, com recursos do Patrimônio Separado, todas as despesas relativas a este Termo de Emissão, incluindo, mas não se limitando, ao registro, escrituração, aditamento e manutenção das Notas Comerciais, e aos honorários do Escriturador.

CLÁUSULA SEGUNDA – DESTINAÇÃO DE RECURSOS

2.1. Destinação de Recursos. Os recursos líquidos obtidos por meio da presente emissão (observada a dedução dos valores correspondentes às Despesas Iniciais, ao Valor Inicial do Fundo de Despesas e ao Valor Inicial do Fundo de Reserva), serão integralmente destinados, pela Emitente ou por suas controladas, para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas à construção do Empreendimento, conforme descrito na **Tabela 1** constante do **Anexo II** deste Termo de Emissão.

2.1.1. O **Anexo II** descreve a Destinação de Recursos dos referidos recursos, ou seja, despesas a incorrer, incluindo o cronograma de sua aplicação nas obras do Empreendimento.

2.1.2. A Emitente declara que, excetuados os recursos obtidos com as presentes Notas Comerciais, o Empreendimento não recebeu quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em instrumentos de dívida da Emitente, tampouco receberá, quaisquer recursos oriundos de qualquer captação por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em debêntures, notas comerciais ou outros títulos de dívida de emissão da Devedora.

2.1.3. A Devedora se compromete, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio do presente Termo de Emissão, exclusivamente conforme esta Cláusula Segunda.

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

2.2. Cronograma. Os recursos captados por meio das Notas Comerciais deverão ser total e exclusivamente destinados ao Empreendimento até a Data de Vencimento dos CRI ou até a comprovação integral da Destinação de Recursos, o que ocorrer primeiro, conforme o cronograma indicativo de alocação de recursos previsto na **Tabela 2** do **Anexo II**, e observado o disposto abaixo.

2.2.1. O cronograma indicativo é meramente tentativo e indicativo, sendo que, caso necessário, a Emissora poderá destinar os recursos provenientes deste Termo de Emissão em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação da Emissora de realizar a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo **(i)** não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco será necessário aditar este Termo de Emissão ou quaisquer outros Documentos da Operação, e **(ii)** não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado e tampouco exigirá o aditamento do referido cronograma, desde que a Emitente comprove a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI. 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.

2.2.2. Sendo verificado eventual resgate ou vencimento antecipado, nos termos dos Documentos da Operação, as obrigações da Devedora com relação à Destinação de Recursos, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário dos CRI e as obrigações do Agente Fiduciário dos CRI com relação a verificação da destinação de recursos, perdurarão até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada.

2.3. Procedimento de Verificação. A Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI para fins de comprovação do atendimento à Cláusula 2.2, a cada 6 (seis) meses, no dia 30 dos meses de janeiro e julho, tendo como base os meses de junho e dezembro, sendo o primeiro envio devido em 30 de julho de 2024, por meio do relatório com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos, descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento no respectivo período, nos moldes do **Anexo IV** abaixo, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento dos CRI, juntamente acompanhado dos relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelo Empreendimento e do cronograma físico financeiro de avanço de obras do Empreendimento do respectivo semestre ("Relatório Semestral").

2.3.1. Adicionalmente ao disposto acima, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação a Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá entregar à Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação – ou em prazo menor, conforme comprovadamente exigido pelos referidos órgãos – cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da Destinação de Recursos.

2.3.2. O Agente Fiduciário dos CRI verificará semestralmente a destinação de recursos nos termos previstos nesta Cláusula 2. O Agente Fiduciário dos CRI compromete-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens na forma do inciso II do artigo 11 da Resolução CVM 17, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos mencionada na Cláusula 2.1 acima e na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

2.3.3. A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão, diretamente ou por meio de consultores contratados para este fim, o acompanhamento físico de quaisquer obras, estando tal verificação, quando aplicável, restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário dos CRI dos relatórios e documentos acima previstos. Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI considerará como corretas e verídicas as informações eventualmente fornecidas pela Devedora a respeito de qualquer acompanhamento físico da Destinação de Recursos informada no Relatório Semestral.

2.3.4. Caberá à Emitente a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Emissora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.

2.3.5. A Emitente será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados da Destinação de Recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Emitente em razão do recebimento do Preço de Integralização, nos termos deste Termo de Emissão.

2.3.6. Uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos das Notas Comerciais em observância à Destinação de Recursos, a Devedora ficará desobrigada com relação ao envio dos relatórios e Documentos de Destinação referidos nesta Cláusula Segunda (exceto se em razão de determinação de autoridade ou órgão fiscalizador), assim como o Agente Fiduciário dos CRI ficará desobrigado da responsabilidade de verificação da Destinação de Recursos.

2.3.7. A Devedora se compromete a disponibilizar ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora, até a Data de Vencimento dos CRI, os Documentos de Destinação que atestem a aplicação integral dos recursos oriundos deste Termo de Emissão em observância à Destinação de Recursos.

2.3.8. A Emitente declara que é acionista ou sócio controlador, direta ou indiretamente, ou é sociedade controlada pelos sócios cuja destinação será realizada com os recursos deste instrumento, conforme definição constante do artigo 116 das Sociedades por Ações, e assume a obrigação de manter o controle acima até que comprovada, pelo Emitente, a integral utilização da parcela dos recursos destinados à respectiva sociedade no respectivo Empreendimento Imobiliário.

2.3.9. Descumprimento. O descumprimento das obrigações dispostas nesta Cláusula 2.3 deverá ser informado pelo Agente Fiduciário dos CRI à Securitizadora, e poderá resultar no vencimento antecipado das Notas Comerciais, na forma prevista na Cláusula Sétima abaixo.

2.4. Fundo de Obras. As Partes concordam em constituir, na Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Obras, o que será feito com recursos decorrentes do Preço de Integralização das Notas Comerciais (observada a dedução dos valores correspondentes às Despesas Iniciais, ao Valor Inicial do Fundo de Despesas e ao Valor Inicial do Fundo de Reserva), pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, observado o disposto nas Cláusulas abaixo.

2.4.1. Os recursos de cada Tranche (observada a dedução dos valores correspondentes às Despesas Iniciais e ao Valor Inicial do Fundo de Reserva, bem como o excedente de recursos da Ordem de Prioridade de Pagamentos da Cessão Fiduciária, conforme aplicável,

serão depositados na Conta do Patrimônio Separado e comporão o Fundo de Obras.

2.4.2. Os recursos do Fundo de Obras serão liberados à Emitente, na Conta de Livre Movimentação, mensalmente, todo dia 20 (vinte) de cada mês, no montante equivalente a 47,5% (quarenta e sete inteiros e cinco décimos por cento) do custo total das obras efetivamente incorrido, conforme demonstrado pelo Relatório de Medição, no período imediatamente anterior (desde a emissão do último Relatório de Mediação), desde que e somente se, o acumulado das obras seja de no mínimo, 5% (cinco por cento) em relação ao custo total das obras do Empreendimento.

2.4.3. Caso o montante depositado no Fundo de Obras seja menor ou igual a 47,5% (quarenta e sete inteiros e cinco décimos por cento) do custo total das obras efetivamente incorrido, conforme demonstrado pelo Relatório de Medição no período imediatamente anterior (ou seja, desde a emissão do último Relatório de Emissão), será liberado à Emitente, na Conta de Livre Movimentação, todo o recurso disponível.

2.4.4. Os Relatórios de Medição deverão ser gerados e aprovados pelo Monitor de Obras, mensalmente, com base nas informações prestadas pela Devedora e visitas presenciais ao Empreendimento realizadas pelo Monitor de Obras. Cada Relatório de Medição apurará o avanço das obras do Empreendimento do mês imediatamente anterior à cada medição e será apresentado à Securitizadora, pelo Monitor de Obras.

2.4.5. A Emitente deverá encaminhar mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, ao Monitor de Obras, o relatório detalhado e cópia de todas as notas fiscais de materiais que deram entrada na obra no mês imediatamente anterior e não foram agregados à obra (estoque) assim como de materiais cujo pagamento já foi iniciado e estão em fabricação para entrega posterior em obra, mesmo prazo em que o Monitor de Obras deverá realizar a visita presencial do Empreendimento para constatação do avanço físico das obras. De posse de tais documentos e informações, o Monitor de Obras promoverá a validação das informações recebidas e, caso não haja a identificação de anomalias, emitirá o Relatório de Medição até o 7º (sétimo) Dia Útil do mês, autorizando a transferência do recurso solicitado para a Emitente.

2.4.6. O Relatório de Medição será detalhado, contendo o valor total compreendido por todas as notas e medições físicas verificadas, referente ao mês imediatamente anterior ao da emissão do relatório.

2.4.7. A Securitizadora considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pelo Monitor de Obras constante do Relatório de Medição.

2.4.8. A qualquer tempo e a exclusivo critério da Securitizadora, o Monitor de Obras contratado poderá ser substituído por outras empresas especializadas, de escolha da Securitizadora, mediante aprovação dos Titulares dos CRI, desde que não haja prejuízo na continuidade dos serviços bem como aumento de despesas da Devedora, evitando-se atraso na liberação dos recursos e andamento das obras.

2.4.9. A Securitizadora poderá solicitar à Devedora, a qualquer momento, mediante notificação por escrito, informações sobre a destinação dos recursos do Fundo de Obras, devendo esta enviar à Securitizadora, obrigatoriamente, os documentos e informações solicitados, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação, ou em prazo menor, se solicitado por órgão regulador ou qualquer outra autoridade.

2.4.10. Caso os custos de obras venham, num dado Relatório de Medição, a superar o estimado na constituição do Fundo de Obras ou a superar o valor remanescente no Fundo de Obras, a diferença a maior deverá ser arcada pela Emitente, de modo que futuras liberações do Fundo de Obras não considerarão tal diferença, sob pena de configurar um Evento de Vencimento Antecipado.

2.4.11. Sem prejuízo do acima disposto, na hipótese de serem necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas para que os investidores dos CRI sejam remunerados e o Patrimônio Separado dos CRI não possua recursos suficientes em caixa para adotá-las, pode haver a emissão de nova série de CRI com a finalidade específica de captação dos recursos que sejam necessários à execução das medidas requeridas.

2.4.12. Após a conclusão das obras, conforme comprovado pelo Relatório de Mediação, a Securitizadora deverá encerrar o Fundo de Obra. Após o encerramento, se ainda existirem recursos no Fundo de Obras, estes serão utilizados de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos da Cessão Fiduciária.

2.5. A Emitente se compromete a disponibilizar ao Agente Fiduciário dos CRI e a Securitizadora, até o último dia anterior à Data de Vencimento dos CRI, os documentos que comprovem a aplicação integral dos recursos oriundos desta emissão em observância à destinação dos recursos na forma prevista neste Termo de Emissão.

2.6. Em nenhuma circunstância, a Securitizadora ou quaisquer de seus profissionais serão responsáveis por indenizar a Emitente, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Securitizadora, exceto na hipótese comprovada de dolo da Securitizadora, conforme decisão transitada em julgado proferida por juízo ou tribunal competente. Tal indenização ficará limitada aos danos diretos comprovados efetivamente causados por dolo da Securitizadora, conforme o caso, e é limitada ao montante correspondente à somatória das remunerações devidas à Securitizadora nos 2 (dois) meses imediatamente anteriores à ocorrência do dano.

CLÁUSULA TERCEIRA – REMUNERAÇÃO

3.1. Remuneração. A remuneração de cada uma das séries das Notas Comerciais será composta pelos Juros Remuneratórios, calculado de forma exponencial *pro rata temporis* com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, incidentes sobre o Valor Nominal Atualizado, a partir da primeira Data de Pagamento do Preço de Integralização de cada uma das séries.

3.2. Cálculo do Valor Nominal Atualizado. O Valor Nominal Atualizado será calculado mensalmente pela variação positiva acumulada do índice IPCA, conforme as fórmulas a seguir:

$$\boldsymbol{VNA = VNe\ x\ C}$$

Onde:

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

VNe = Valor Nominal Unitário, na data da primeira integralização dos CRI, ou saldo do Valor Nominal Unitário após incorporação dos juros, atualização monetária ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator resultante da variação positiva acumulada do IPCA calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, aplicado mensalmente (em cada Data de Pagamento, conforme definida abaixo), da seguinte forma:

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

Onde:

NI_k = Valor do número-índice do IPCA referente ao segundo mês anterior ao mês da Data de Pagamento, divulgado no mês anterior ao mês da Data de Pagamento;

NI_{k-1} = Valor do número-índice do IPCA referente ao mês imediatamente anterior à NIk;

dcp = Número de dias corridos entre a última Data de Pagamento e a data de cálculo, sendo "dcp" um número inteiro. Exclusivamente para o primeiro período, "dcp" deverá ser acrescido de 5 (cinco) dias corridos;

dct = Número de dias corridos entre a última Data de Pagamento, inclusive, e a próxima Data de Pagamento, exclusive, sendo "dct" um número inteiro. Excepcionalmente para o primeiro período "dct" será igual a 31 (trinta e um).

A aplicação do IPCA observará o disposto abaixo:

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

(ii) Considera-se como "Data de Pagamento" todo dia 15 (quinze) de cada mês, e caso a referida data não seja Dia útil, o primeiro Dia Útil subsequente;

(iii) 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;

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

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

(vi) Na falta de um novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao IPCA, nos termos acima previstos, a Securitizadora deverá em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento da inexistência de um novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao IPCA, convocar Assembleia Especial de Investidores, do novo parâmetro para cálculo da Atualização Monetária. Tal assembleia deverá ser realizada dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da publicação do edital de convocação ou, caso não se verifique quórum para realização da Assembleia Especial de Investidores em primeira convocação, no prazo de 8 (oito) dias contados da nova publicação do edital de convocação;

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

(viii) Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de cálculo da Atualização Monetária ou caso a Assembleia Especial de Investidores não seja realizada no prazo indicado no Termo de Securitização, a Emitente deverá realizar a liquidação antecipada dos CRI, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data: **(a)** de encerramento da respectiva Assembleia Especial de Investidores ou em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo em referida assembleia; ou **(b)** em que tal assembleia deveria ter ocorrido; e

(ix) Caso o IPCA ou seu substituto venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Investidores, a referida assembleia não será mais realizada, e o IPCA, a partir da sua validade, voltará a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária, permanecendo o último IPCA conhecido anteriormente a ser utilizada até data da divulgação da referida IPCA.

3.3. Cálculo dos Juros Remuneratórios. Os Juros Remuneratórios de cada uma das Notas Comerciais serão devidos nas Datas de Pagamento estipuladas para tanto no Cronograma de Pagamentos de cada uma das séries, e serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$\boldsymbol{J = VNA\ x\ (Fator\ de\ Juros - 1)}$$

Onde:

J = Valor unitário dos juros acumulados na data do cálculo. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNA = Conforme acima definido;

Fator de Juros = Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme abaixo:

$$\boldsymbol{Fator\ de\ Juros} = \left(\frac{\boldsymbol{i}}{\boldsymbol{100}} + \boldsymbol{1}\right)^{\frac{\boldsymbol{dcp}}{\boldsymbol{360}}}$$

Onde:

i = 9,0000 ao ano; e

dcp = Conforme acima definido.

CLÁUSULA QUARTA – AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO

4.1. Amortização e Liquidação. As Notas Comerciais serão amortizadas ou liquidadas, exclusivamente de acordo com o disposto nesta Clausula Quarta.

4.1.1. Em qualquer hipótese **(i)** a amortização extraordinária deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor das Notas Comerciais; e **(ii)** os recursos oriundos das amortizações programadas ou antecipadas, serão aplicados de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

4.1.2. Os recursos oriundos de amortizações ou liquidação das Notas Comerciais, sejam elas programadas ou antecipadas, serão aplicados de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

4.2. Amortização Programadas. A parcela do Valor do Principal de cada uma das séries das Notas Comerciais será devida na Data de Vencimento estipulada no Cronograma de Pagamentos, sendo certo que, uma vez pagos todos os valores devidos, as respectivas Notas Comerciais serão liquidadas.

4.3. Amortização Extraordinária ou Liquidação Antecipada. O saldo devedor das Notas Comerciais poderá ser extraordinariamente amortizado ou antecipadamente liquidado, conforme aplicável, exclusivamente de acordo com as hipóteses descritas nas Cláusulas 4.3.1 e 4.3.2.

4.3.1. Amortização Extraordinária Compulsória. As Notas Comerciais, e respectivamente os CRI, serão amortizadas de forma extraordinária e compulsória, a qualquer momento a partir da primeira Data de Integralização, nas hipóteses previstas na Ordem de Prioridade de Pagamentos.

4.3.2. Liquidação Antecipada Compulsória. As Notas Comerciais serão liquidadas antecipadamente, de forma compulsória, nas hipóteses descritas abaixo:

(i) se os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado se e quando existirem, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos forem superiores ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor das Notas Comerciais;

ou

(ii) na ocorrência de declaração de vencimento antecipado das obrigações das Notas Comerciais, nos termos da Cláusula Sétima.

4.4. Amortização Extraordinária Facultativa ou Liquidação Antecipada Facultativa. Fica facultado à Devedora realizar, exclusivamente após a conclusão das obras do Empreendimento, conforme atestado pelo Relatório de Medição, a amortização extraordinária facultativa ou a liquidação antecipada facultativa do saldo devedor de qualquer das séries das Notas Comerciais, conforme aplicável.

4.4.1. Para realização da amortização extraordinária facultativa ou da liquidação antecipada facultativa, conforme o caso, a Devedora deverá notificar a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI, por escrito, com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da respectiva data em que pretende realizar o respectivo pagamento antecipado, sendo certo que a referida comunicação deverá indicar o valor da amortização extraordinária facultativa ou liquidação antecipada facultativa, calculado de acordo com o disposto na Cláusula 4.5, bem como a data em que o pagamento será realizado.

4.4.2. Os recursos necessários para realização de uma amortização extraordinária facultativa ou da liquidação antecipada facultativa deverão ser disponibilizados pela Devedora, na Conta do Patrimônio Separado, até às 15:00hs (quinze horas) do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de amortização extraordinária facultativa ou liquidação antecipada facultativa.

4.5. Valor de Amortização Extraordinária ou Liquidação Antecipada. Em qualquer hipótese, o valor a ser pago para realizar a amortização extraordinária será equivalente ao saldo do Valor do Principal da respectiva série das Notas Comerciais a ser amortizado ou, em caso de liquidação antecipada, o saldo total do Valor do Principal, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Pagamento do Preço de Integralização, ou da Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da amortização extraordinária ou liquidação antecipada e dos demais encargos aplicáveis, bem como de qualquer despesa de responsabilidade da Devedora eventualmente não quitadas e/ou reembolsadas até a data realização do pagamento extraordinário, acrescido de prêmio equivalente a **4,00%** (quatro por cento) sobre o saldo devedor atualizado das Notas Comerciais de cada uma das séries ("Prêmio").

CLÁUSULA QUINTA – RAZÕES DE GARANTIA

5.1. Razões de Garantia. A todo tempo, desde a Data de Emissão das Notas Comerciais até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, a Devedora deverá cumprir com as Razões de Garantia, conforme exposto abaixo.

5.2. Razão de Garantia I. A Razão de Garantia I deverá corresponder, sempre e a todo o momento, a partir da emissão das Notas Comerciais a, no mínimo, **120%** (cento e vinte por cento) e será calculada da forma prevista nesta Cláusula.

5.2.1. A seguinte fórmula será utilizada para a verificação do cumprimento da Razão de Garantia I:

$$\boldsymbol{RG\ I = \frac{Recebíveis\ Elegíveis\ + 0,70\ do\ VGV\ do\ Estoque}{SD} \geq 120\%}$$

Onde:

RG I = Razão de Garantia I;

Recebíveis Elegíveis = Recebíveis Elegíveis considerarão apenas **(i)** as parcelas com prazo de vencimento dentro do prazo de amortização dos CRI descontados à taxa de juros da Operação; e **(ii)** parcelas de Contratos de Compra e Venda que não possuam 3 (três) ou mais parcelas em atraso independente se consecutivas ou alternadas, ou que tenham 1 (uma) única parcela atrasada há mais de 90 (noventa) dias;

VGV do Estoque = Quando considerados em conjunto, o valor correspondente às Unidades autônomas que, na respectiva Data de Verificação, estejam em estoque, ou seja, ainda não tenham sido comercializadas ou, embora comercializadas, tenham sido objeto de distrato, que será obtido pela multiplicação da área privativa das mencionadas unidades em estoque pelo valor médio de venda do metro quadrado das Unidades Autônomas, conforme apurado pelo Servicer, com base nos últimos 10 (dez) Contratos de Promessa de Venda e Compra formalizados à época de elaboração do Relatório de Monitoramento, líquido do valor a ser destinado para a taxa de corretagem (considerando o seu valor máximo de 6% do valor de comercialização) e ao pagamento de impostos (considerando a alíquota de 4%).

SD = Saldo do Valor Nominal Atualizado das Notas Comerciais no último dia do mês antecedente à data de cálculo, deduzido os valores retidos na Conta do Patrimônio Separado – Informação a ser prestada pela Securitizadora até o 2º (segundo) Dia Útil do mês subsequente.

5.3. Razão de Garantia II. A Razão de Garantia II deverá corresponder, sempre e a todo o momento, a partir da emissão das Notas Comerciais a, no mínimo, a determinado percentual e será calculada da forma prevista nesta Cláusula.

5.3.1. A seguinte fórmula será utilizada para a verificação do cumprimento da Razão de Garantia II:

$$\boldsymbol{RG\ II = \frac{Saldo\ a\ Integralizar\ + Valor\ Retido + Caixa}{Obras\ a\ Incorrer} \geq Percentual}$$

Onde:

RG II = Razão de Garantia II;

Saldo a Integralizar = Saldo a integralizar das Notas Comerciais no último dia do mês

antecedente à data de cálculo – Informação a ser prestada pela Securitizadora até o 2º (segundo) Dia Útil do mês subsequente;

Valor Retido = Valor disponível na Conta do Patrimônio Separado (Fundo de Obras e Fundo de Reserva) no último dia do mês antecedente à data de cálculo – Informação a ser prestada pela Securitizadora até o 2º (segundo) Dia Útil do mês subsequente;

Caixa = Valor disponível na Conta de Livre Movimentação no último dia do mês antecedente à data de cálculo – Informação a ser prestada pela Devedora até o 2º (segundo) Dia Útil do mês subsequente;

Obras a Incorrer = Saldo financeiro de obra a incorrer do Empreendimento, a ser aferido pelo Monitor de Obras – Informação a ser prestada pelo Monitor de Obras até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente; e

Percentual = **90%** (noventa por cento) até que as obras atinjam, no mínimo 5% (cinco por cento) de evolução, e, após as obras atingirem, **95%** (noventa e cinco por cento), conforme verificado pelo último Relatório de Medição apresentado.

5.4. Verificação e Monitoramento das Razões de Garantia. A verificação do cumprimento das Razões de Garantia de cada uma das séries das Notas Comerciais será realizada pela Securitizadora sempre até o 10º (décimo) Dia Útil de cada mês ("Data de Apuração").

5.4.1. As informações de "Recebíveis Elegíveis" e "VGV do Estoque" serão fornecidas pelo Servicer, enquanto a informação de "Caixa" será fornecida pela Emitente e de "Obras a Incorrer" será fornecida pelo Monitor de Obras, observadas as datas previstas acima, sem prejuízo de eventuais verificações esporádicas que a Securitizadora deseje realizar, ainda que em datas diferentes da Data de Apuração.

5.4.2. Para fins de verificação das Razões de Garantia, bem como do controle e monitoramento dos Recebíveis pela Securitizadora, a Devedora se obriga a prestar todas as informações necessárias para que o Servicer possa validar e apurar a soma do saldo devedor atualizado dos Recebíveis, o valor de vendas das Unidades do Empreendimento e acompanhar o seu recebimento na Conta do Patrimônio Separado.

5.5. Descumprimento das Razões de Garantia. Se, a qualquer tempo, for constatado o descumprimento de qualquer das Razões de Garantia de quaisquer das Notas Comerciais, observada a ressalva quanto à Razão de Garantia II prevista na Cláusula 5.4 acima, a Securitizadora, cumulativamente, deverá notificar a Devedora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, para informá-la a respeito do referido descumprimento, bem como poderá:

(i) interromper a liberação de qualquer Tranche, independentemente da Série de Nota Comercial que tenha sua Razão de Garantia desenquadrada;

(ii) utilizar quaisquer recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado ou devido à Devedora para, em nome desta, amortizar extraordinariamente os CRI até que a respectiva Razão de Garantia seja reestabelecida; e/ou

(iii) caso tais recursos mencionados no item "(i)" acima não somem o montante suficiente para reenquadrar a Razão de Garantia I, notificar a Devedora e/ou os Avalistas para que efetuem a amortização extraordinária das respectivas Notas Comerciais, nos termos deste Termo de Emissão, com a finalidade de reenquadrar a Razão de Garantia I, o que deverá ser concluído em até 2 (dois) Dias Úteis contados da referida notificação, conforme a Cláusula 5.6 abaixo.

5.5.1. O desenquadramento da Razão de Garantia I e/ou Razão de Garantia II, por 2 (duas) Datas de Apuração consecutivas, poderá implicar em um Evento de Vencimento Antecipado.

5.6. Aportes. Caso, por qualquer motivo, e a qualquer tempo até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, a Razão de Garantia I de qualquer das Notas Comerciais deixe de observar o limite mínimo definido na Cláusula 5.2 acima, a Emitente e/ou os Avalistas deverão aportar recursos próprios na Conta do Patrimônio Separado para o restabelecimento do referido limite, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da notificação da Securitizadora neste sentido.

5.6.1. Caso o aporte descrito na Cláusula 5.6 não ocorra nos 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida comunicação, a Emitente e/ou os Avalistas se obrigam a pagar à Securitizadora uma multa não compensatória no valor equivalente 2,5% a.a. (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento ao ano) sobre o valor do aporte necessário para o restabelecimento do referido limite.

5.7. Servicer. Considerando que a performance da carteira de Recebíveis é essencial para o pagamento dos CRI, a Securitizadora contratará o Servicer, às custas da Emitente, para garantir que estejam sendo corretamente prestados.

5.7.1. De forma a permitir que o Servicer tenha todas as informações necessárias para a consecução dos serviços de monitoramento, a Emitente:

a) se compromete a liberar acesso para consulta, pela Securitizadora e Servicer, de todas as contas bancárias que possuir e/ou vier a possuir em seu nome, assim como a comunicar a Securitizadora e o Servicer da abertura de qualquer nova conta em até 5 (cinco) dias da abertura;

b) fornecerá à Securitizadora, ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou ao Servicer, sempre que solicitado e em até 2 (dois) Dias Úteis: **(i)** acesso a sistemas e bancos de dados pertinentes; **(ii)** informações sobre a alienação das Unidades, o pagamento, antecipação e os distratos dos Recebíveis; **(iii)** posição dos Adquirentes com parcelas inadimplentes, informando o número de dias de cada parcela não paga e o saldo atual e procedimento adotado de cobrança; **(iv)** o fluxo futuro com juros atualizado esperado da carteira de Recebíveis, excluídos os pagamentos devidos por Adquirentes inadimplentes; e **(v)** a identificação dos contratos imobiliários; e

c) se obriga a seguir as diretrizes e realizar todas as adequações necessárias indicadas pela Securitizadora ou Servicer em seus sistemas e/ou nos sistemas de terceiros por ela contratados, ou modus operandi de administração e cobrança dos Recebíveis, com

a finalidade de manter hígidas as informações da carteira e seu controle.

5.8. Venda das Unidades. Fica desde já certo e ajustado de que a Emitente poderá realizar a venda das Unidades para terceiros, uma vez que tais Unidades integram e/ou integrarão o ativo circulante da Emitente e se destinam e/ou destinarão à comercialização a terceiros, sendo certo que os recursos oriundos dessas vendas serão pagos diretamente, pelos respectivos compradores, na Conta do Patrimônio Separado ou na Conta Vinculada, conforme o caso.

5.8.1. De forma que a Securitizadora possa acompanhar as vendas das Unidades, a Emitente e o Servicer enviarão, com cópia para o Agente Fiduciário, mensalmente à Securitizadora, na mesma data prevista na Cláusula 5.4.1 acima, o relatório de fechamento da carteira de Recebíveis, contendo todas as vendas de Unidades realizadas no mês imediatamente anterior.

5.8.2. Os Relatórios do Servicer deverão ser elaborados pelo Servicer, às custas da Emitente.

5.8.3. Após a instituição de condomínio, a Emitente tem obrigação de apresentar, mensalmente, o pagamento das cotas condominiais e IPTU das Unidades em estoque, até o dia 25 (vinte e cinco) de cada mês.

CLÁUSULA SEXTA – GARANTIAS

6.1. Constituição. Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas de cada uma das séries das Notas Comerciais, serão constituídas as Garantias descritas nesta Cláusula Sexta, as quais devem permanecer válidas e exequíveis até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

6.2. Disposições Comuns à todas as Garantias. As disposições previstas nesta Cláusula 6.2 e seguintes se aplicam a todas as Garantias.

6.2.1. Todas as Garantias serão outorgadas em caráter irrevogável e irretratável, vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

6.2.2. Resta desde já consignado que, de acordo com o Artigo 49, parágrafo terceiro, da Lei nº 11.101, uma vez constituída, a propriedade fiduciária sobre ao ativos objeto das Garantias fiduciárias, sejam eles imóveis, móveis, ações, quotas, créditos e/ou direitos creditórios, entre outros, em razão das referidas Garantias, a partir de sua constituição, não se submetem aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora, dos Avalistas e/ou das Garantidoras, prevalecendo, nestas hipóteses, conforme originalmente contratados, ou seja, a propriedade fiduciária dos ativos mencionados permanecerá em poder da Securitizadora, até o cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que a Securitizadora poderá, na forma prevista na Lei, imputá-los na solução da dívida, até sua liquidação total.

6.2.3. Relativamente às garantias outorgadas no âmbito de cada série das Notas Comerciais, fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das

Garantias, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, conforme venha a ser aprovado em sede de Assembleia Especial de Investidores, convocada nos termos do Termo de Securitização, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, até o integral adimplemento das respectivas Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência da Securitizadora e em benefício dos investidores dos CRI de cada uma das séries, ficando ainda estabelecido, que, desde que observados os procedimentos previstos neste instrumento e demais Documentos da Operação aplicáveis, a excussão das Garantias independerá de qualquer providência preliminar por parte da Securitizadora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

6.2.4. As Partes desde já concordam que caberá unicamente à Securitizadora definir a ordem de excussão das garantias constituídas para assegurar o fiel adimplemento das Obrigações Garantidas, sendo que a execução de cada garantia outorgada será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida à Securitizadora, para satisfação das Obrigações Garantidas.

6.2.5. As Partes acordam ainda que todas as Garantias vinculadas às Notas Comerciais e aquelas incorporadas ou constituídas no âmbito da Operação serão consideradas comuns para fins de satisfação de quaisquer Obrigações Garantidas, ficando a Securitizadora autorizada a utilizar o produto da execução de quaisquer garantias existentes na Operação para a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

6.2.6. A excussão de alguma Garantia não ensejará, em hipótese alguma, perda da opção de se executar ou excutir, conforme o caso, as demais Garantias eventualmente existentes. Dessa maneira, a excussão da totalidade ou de parte de qualquer garantia real ou fidejussória constituída em garantia das Obrigações Garantidas, não caracteriza necessariamente a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas, uma vez que tal excussão limita-se ao percentual que tais garantias representam da totalidade das Obrigações Garantidas, tampouco limita a prerrogativa da Securitizadora de exercer quaisquer de seus direitos, incluindo a excussão de qualquer outra garantia constituída em favor das Obrigações Garantidas.

6.2.7. As Partes concordam que correrão por conta da Devedora todas as despesas direta ou indiretamente incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, para:

(i) A excussão/execução, por qualquer meio judicial ou extrajudicial, de qualquer das Garantias;

(ii) O exercício de qualquer outro direito ou prerrogativa previsto nas Garantias;

(iii) Formalização das Garantias; e

(iv) Pagamento de todos os tributos que vierem a incidir sobre as Garantias ou seus objetos.

6.2.8. No caso de contratação de escritório de advocacia para que a Securitizadora e/ou Agente Fiduciário dos CRI seguirão com a contratação do escritório de advocacia, conforme deliberando no âmbito da Assembleia Especial de Investidores.

6.2.9. Caso, após a aplicação dos recursos advindos da excussão de Garantias no pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificado que ainda existe saldo devedor das referidas Obrigações Garantidas, a Devedora permanecerá responsável pelo pagamento do saldo das Obrigações Garantidas, o qual deverá ser imediatamente pago nos termos previstos no parágrafo 2º do Artigo 19 da Lei nº 9.514, aplicando-se a utilização do direito de compensação, nos termos do disposto nos Artigos 368 e seguintes do Código Civil Brasileiro.

6.3. Aval. Os Avalistas constituem-se, nos termos do Código Civil, de forma irrevogável e irretratável, na condição de coobrigados, solidariamente com a Devedora por todas as Obrigações Garantidas.

6.3.1. Os Avalistas declaram estar devidamente autorizados a constituir o Aval de que trata este instrumento, responsabilizando-se, integralmente, pela boa e total liquidação da referida garantia, caso as Notas Comerciais venham a ser executadas.

6.3.2. Os Avalistas deverão cumprir todas as suas obrigações decorrentes deste Aval, em moeda corrente nacional, e acrescidas dos encargos e despesas incidentes, no 5º (quinto) Dia Útil seguinte ao do recebimento de simples notificação, enviada pela Securitizadora, por meio de correspondência, informando o valor das obrigações decorrentes da presente Notas Comerciais inadimplidas.

6.3.3. As obrigações decorrentes das Notas Comerciais serão cumpridas pelos Avalistas, mesmo que o adimplemento destas não for exigível da Devedora em razão da existência de procedimentos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou procedimento similar envolvendo a Devedora.

6.3.4. O Aval ora prestado considera-se prestado a título oneroso, uma vez que os Avalistas pertencem ao mesmo grupo da Devedora, de forma que possuem interesse econômico no resultado da Operação, beneficiando-se indiretamente da mesma.

6.3.5. Os Avalistas reconhecem, ainda, que a preservação de sua garantia e do valor do crédito previstos neste Termo de Emissão foram condição fundamental para a emissão destas Notas Comerciais, bem como para a Emissão, e para que a Securitizadora concordasse com a concessão do crédito para a Devedora.

6.3.6. Os Avalistas reconhecem que: **(i)** eventual pedido de recuperação judicial ou aprovação de plano de recuperação judicial da Devedora e/ou de suas Afiliadas não implicará novação ou alteração de suas obrigações neste Termo de Emissão e não suspenderá qualquer ação movida pela Securitizadora; **(ii)** deverão pagar o saldo devedor no valor e forma estabelecidos nas Notas Comerciais sem qualquer alteração em razão da recuperação judicial; e **(iii)** após o pagamento do saldo devedor à Securitizadora, deverão, se assim desejarem, habilitar seu crédito contra a Devedora na recuperação judicial deste

último e se sujeitar a eventual plano de recuperação da Devedora, ainda que esse plano de recuperação altere ou reduza o valor do crédito pago à Securitizadora.

6.3.7. Os Avalistas poderão ser demandados até o cumprimento total e integral das Obrigações Garantidas.

6.3.8. O presente Aval extinguir-se-á automaticamente após o total e eficaz cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas. Sendo certo que, caso quaisquer das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, no âmbito dos Documentos da Operação, seja quitada pelos Avalistas, na condição de coobrigado, solidariamente com a Devedora, os Avalistas poderão, somente após a quitação integral das Obrigações Garantidas, ajuizar ação de regresso contra a Devedora, nos termos do parágrafo 1º do artigo 899 do Código Civil.

6.3.9. Os Avalistas expressamente renunciam aos benefícios de ordem, novação, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos Artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 834, 835, 836, 837, 838 e 839, todos do Código Civil e artigos 130 e 794, do Código de Processo Civil.

6.3.10. A Devedora e os Avalistas nomeiam-se reciprocamente como mandatários com poderes especiais para cada um receber toda e qualquer comunicação, notificação, intimação ou citação, judicial ou extrajudicial, relativa às Notas Comerciais ou às respectivas garantias em nome dos demais, incluindo, sem limitação, quaisquer citações ou intimações judiciais.

6.3.11. A Devedora e os Avalistas desde já aceitam o mandato de forma irrevogável, nos termos do Artigo 659 do Código Civil, e se obrigam a receber prontamente qualquer forma de comunicação mencionada na Cláusula 6.3.2, nos termos do Artigo 247 do Código Civil, a qual será considerada válida e eficaz em relação à Devedora e aos Avalistas quando realizadas na forma estipulada neste instrumento.

6.3.12. A cláusula-mandato é irrevogável como condição deste negócio bilateral, nos termos do artigo 684 do Código Civil, e será válida pelo tempo em que perdurarem as obrigações da Devedora e/ou dos Avalistas perante a Securitizadora.

6.4. Cessão Fiduciária de Recebíveis. As Notas Comerciais, bem como os CRI nelas lastreados, contarão com a garantia de Cessão Fiduciária de Recebíveis outorgada para assegurar o fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, conforme os termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, nos termos da Lei nº 9.514, do Artigo 66-B, §3º, da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme em vigor ("Lei nº 4.728"), do Artigo 1.361 e seguintes do Código Civil e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

6.4.1. O Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e seus eventuais aditamentos deverão ser registrados perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de Rio Claro/SP, pela Emitente e às suas expensas, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da sua respectiva assinatura, ressalvada a prorrogação do referido prazo, exclusivamente na hipótese de eventuais exigências efetuadas pelos Cartórios de Registro

de Títulos e Documentos competentes, e desde que a Emitente comprove estar envidando os melhores esforços para a superação das exigências e conclusão dos registros. A Emitente deverá comprovar o cumprimento do disposto nesta Cláusula mediante o envio à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e seus eventuais aditamentos registrados, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do registro perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de Rio Claro/SP.

6.4.2. A Devedora obriga-se a comunicar aos Adquirentes sobre a Cessão Fiduciária de Recebíveis, por meio da inclusão da seguinte mensagem nos boletos correspondentes à cobrança dos Recebíveis: *"As parcelas devidas pela unidade imobiliária adquirida foram cedidas fiduciariamente à True Securitizadora S.A."*, para os fins do Artigo 290 do Código Civil. A comprovação do cumprimento desta obrigação será disponibilizada em até 90 (noventa) dias corridos contados da data de celebração do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis (com relação às Unidades já vendidas na data de celebração do presente instrumento) ou da celebração de novos instrumentos de comercialização de Unidades do Empreendimento (com relação às Unidades em estoque na data de celebração do presente instrumento), à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI.

6.4.3. Os Recebíveis deverão ser direcionados exclusivamente para: ***(i)*** a Conta do Patrimônio Separado, conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; ou ***(ii)*** na Conta Vinculada, quando e se aberta pela Devedora, na forma do item 6.4.4 abaixo.

6.4.4. Ainda, tendo em vista a eventual necessidade de recebimento de parte dos Recebíveis, quais sejam aqueles decorrentes do repasse bancário, em conta corrente de titularidade da Devedora, a Devedora poderá abrir, quando e se necessário, conta corrente específica, de sua titularidade e vinculada à presente Operação, com a finalidade exclusiva de recebimento dos Recebíveis, e cuja única movimentação permitida será a transferência da totalidade de recursos para a Conta do Patrimônio Separado, com até 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência à Data de Apuração ("Conta Vinculada").

6.4.5. Caso quaisquer recursos relativos aos Recebíveis sejam erroneamente transferidos ou depositados em conta diversa da Conta do Patrimônio Separado ou da Conta Vinculada, conforme o caso, por qualquer motivo, a Emitente ficará como fiel depositária destes recursos, obrigando-se a transferi-los para a Conta do Patrimônio Separado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do recebimento, sob pena de configurar um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos do presente Termo de Emissão.

6.4.6. Se e quando houver necessidade de abertura da Conta Vinculada, a Devedora deverá comunicar à Securitizadora acerca da intenção e abertura da mesma, sendo que a Securitizadora apresentará à Devedora, em até 15 (quinze) dias corridos, até 3 (três) orçamentos de instituições financeiras para abertura e manutenção da Conta Vinculada, independentemente de deliberação pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores, devendo a Devedora selecionar uma destas.

6.4.7. Quando da abertura da Conta Vinculada, o presente instrumento e os demais Documentos da Operação, conforme necessário, deverão ser aditados para prever a Conta Vinculada e seus recursos como parte integrante da presente garantia de Cessão Fiduciária. Os custos dos aditamentos, bem como de abertura, manutenção e encerramento da Conta Vinculada serão arcados pelo Patrimônio Separado dos CRI.

6.5. Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora. A Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora consiste na garantia fiduciária sobre a totalidade das Quotas de emissão da Devedora, as quais são de titularidade das Garantidoras, nos limites e condições descritos no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

6.5.1. O Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e seus eventuais aditamentos deverão ser registrados perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de Rio Claro/SP, pela Emitente e às suas expensas, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da sua respectiva assinatura, ressalvada a prorrogação do referido prazo, exclusivamente na hipótese de eventuais exigências efetuadas pelos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, e desde que a Emitente comprove estar envidando os melhores esforços para a superação das exigências e conclusão dos registros. A Emitente deverá comprovar o cumprimento do disposto nesta Cláusula mediante o envio à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e seus eventuais aditamentos registrados, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do registro perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de Rio Claro/SP.

6.5.2. As Garantidoras se obrigam, ainda, a celebrar instrumento de alteração do Contrato Social da Devedora, para refletir a Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora, inclusive em razão da emissão de novas quotas, e a arquivar tal instrumento na JUCESP, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da sua respectiva assinatura, ressalvada a prorrogação do referido prazo, exclusivamente na hipótese de eventuais exigências efetuadas pela JUCESP, e desde que a Emitente comprove estar envidando os melhores esforços para a superação das exigências e conclusão dos registros. A Emitente deverá comprovar o cumprimento do disposto nesta Cláusula mediante o envio à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, do instrumento de alteração do Contrato Social da Devedora arquivado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do arquivamento perante a JUCESP.

6.5.3. As Partes concordam que, a partir da celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e até que as Obrigações Garantidas sejam integralmente quitadas, os direitos de voto das Garantidoras deverão observar o quanto disposto no referido contrato.

6.5.4. Sem prejuízo do disposto acima, uma vez descumprida alguma obrigação pela Devedora, dos Avalistas e/ou pelas Garantidoras e até que o respectivo descumprimento seja devidamente sanado, as Distribuições devem, imediatamente, após recebimento de simples comunicação emitida pela Securitizadora à Devedora nesse sentido, passar a ser pagas na Conta do Patrimônio Separado, de forma exclusiva, para que sejam utilizadas de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos. Caso as Garantidoras, em violação ao aqui disposto, recebam recursos decorrentes das Distribuições de forma diversa da prevista

nesta Cláusula, as Garantidoras se obrigam a repassar a totalidade dos referidos valores à Securitizadora, mediante depósito na Conta do Patrimônio Separado, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da verificação do recebimento, sem qualquer dedução ou desconto, sob pena de vencimento antecipado das Notas Comerciais e declaração de vencimento antecipado dos CRI.

6.5.5. Não há obrigação periódica de avaliação, por meio de laudo, desta modalidade de garantia. Sem prejuízo, as Garantidoras atribuíram às Quotas, nesta data, o valor de R$ 10.000,00 (dez mil reais), com base no contrato social da Devedora, datado de 13 de outubro de 2021.

6.5.6. A Devedora e as Garantidoras se obrigam a enviar, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora, trimestralmente até o 30º (trigésimo) dia após o encerramento de cada trimestre. Excepcionalmente, a primeira apresentação será das demonstrações financeiras auditadas da Emitente do exercício social de 2023 e ocorrerá em até 90 (noventa) dias do encerramento de referido exercício.

6.6. Alienação Fiduciária de Imóvel. Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a Emitente e a Securitizadora celebram, nesta data, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, por meio do qual a Emitente aliena fiduciariamente o Imóvel, e consequentemente as Unidades, em favor da Securitizadora.

6.6.1. A Alienação Fiduciária de Imóvel será outorgada em caráter irrevogável e irretratável e entrará em vigor na data de assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, sendo, a partir da referida data, válida em todos os seus termos e vinculando seus respectivos sucessores até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

6.6.2. O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e seus eventuais aditamentos deverão ser registrados perante o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Americana/SP, pela Emitente e às suas expensas, em até 60 (sessenta) dias corridos contados da sua respectiva assinatura, ressalvada a prorrogação do referido prazo, exclusivamente na hipótese de eventuais exigências efetuadas pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, e desde que a Emitente comprove estar envidando os melhores esforços para a superação das exigências e conclusão dos registros. A Emitente deverá comprovar o cumprimento do disposto nesta Cláusula mediante o envio à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, da matrícula do Imóvel com os respectivos registros Alienação Fiduciária de Imóvel, acompanhado da(s) respectiva(s) matrícula(s) devidamente registradas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do registro perante o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Americana /SP.

6.6.3. O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e eventuais aditamentos deverão ser registrados perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo/SP, pela Emitente e às suas expensas, para fins da Cessão Fiduciária do Excedente (conforme definida no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel), em até 10 (dez) Dias Úteis contados da sua respectiva assinatura, ressalvada a prorrogação do referido prazo, exclusivamente na hipótese de eventuais exigências efetuadas pelos

Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, e desde que a Emitente comprove estar envidando os melhores esforços para a superação das exigências e conclusão dos registros. A Emitente deverá comprovar o cumprimento do disposto nesta Cláusula mediante o envio à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e seus eventuais aditamentos registrados, acompanhado da(s) respectiva(s) matrícula(s) devidamente registradas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do registro perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo/SP.

6.7. Fundos de Reserva. As Partes concordam em constituir, na Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Reserva, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, dos recursos oriundos da 1ª Tranche depositada na Conta do Patrimônio Separado, observado o disposto na Cláusula 1.9.2.

6.7.1. Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados pela Securitizadora para cobrir eventuais inadimplências de obrigações pecuniárias por parte da Emitente assumidas nos Documentos da Operação durante o prazo da Operação.

6.7.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, a Securitizadora providenciará a recomposição com recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado, observando a Ordem de Prioridade de Pagamentos. Caso os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Emitente estará obrigada a depositar recursos na Conta do Patrimônio Separado em montante suficiente para a recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Reserva, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de prévia comunicação, pela Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, nesse sentido. Caso a Emitente não deposite o montante necessário para o cumprimento da obrigação aqui estipulada, no prazo previsto nesta Cláusula, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária da Emitente.

6.7.3. A Devedora tem ciência e concorda que o Fundo de Reserva representa garantia de liquidez constituída em favor dos investidores dos CRI para suprir eventos de falta de recursos para manutenção dos pagamentos dos CRI, pagamentos do Patrimônio Separado ou qualquer outra Obrigação Garantida. Sendo assim, não poderá a Devedora, em momento algum ou por qualquer motivo, escusar-se de cumprirem suas obrigações previstas neste instrumento ou em qualquer documento da Operação com base na existência de recursos no Fundo de Reserva, ou mesmo comandar a Securitizadora que utilize os recursos lá existentes e as considere adimplentes.

6.7.4. Uma vez cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas e encerrado o Patrimônio Separado, nos termos dos Documentos da Operação, a Securitizadora deverá transferir a totalidade dos recursos do Fundo de Reserva, líquidos de tributos, para a Conta de Livre Movimentação, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento, pela Securitizadora, do termo de quitação dos CRI emitido pelo Agente Fiduciário dos CRI atestando a referida quitação.

6.8. Fundo de Despesas. As Partes concordam em constituir, na Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, dos recursos oriundos da 1ª Tranche depositada na Conta do Patrimônio Separado, observado o disposto na Cláusula 1.9.2.

6.8.1. Os recursos do Fundo de Despesas serão utilizados pela Securitizadora para cobrir eventuais pagamentos das Despesas Recorrentes e/ou Despesas Extraordinárias que não sejam pagas dentro do cumprimento da Ordem de Prioridade de Pagamentos durante todo o prazo da Operação.

6.8.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Securitizadora providenciará a recomposição com recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado, observando a Ordem de Prioridade de Pagamentos. Caso os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Emitente estará obrigada a depositar recursos na Conta do Patrimônio Separado em montante suficiente para a recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Despesas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de prévia comunicação, pela Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, nesse sentido. Caso a Emitente não deposite o montante necessário para o cumprimento da obrigação aqui estipulada, no prazo previsto nesta Cláusula, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária da Emitente.

6.8.3. Uma vez cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas e encerrado o Patrimônio Separado, nos termos dos Documentos da Operação, a Securitizadora deverá transferir a totalidade dos recursos do Fundo de Despesas, líquidos de tributos, para a Conta de Livre Movimentação, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento, pela Securitizadora, do termo de quitação dos CRI emitido pelo Agente Fiduciário dos CRI atestando a referida quitação.

6.9. Endosso do Seguro. A Emitente se obriga a contratar os Seguros e mantê-los vigentes até a efetiva emissão do Habite-se do Empreendimento. Nesse sentido, a Emitente deverá endossar referidas apólices do Seguro em favor da Securitizadora, como parte das Condições Precedentes – NC da 2ª Série.

6.9.1. A Emitente se obriga, ainda, a cumprir todas as disposições previstas nas alíneas abaixo, referentes à contratação dos seguros previstos na cláusula supra, sem prejuízo e em complemento às obrigações previstas no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel:

a) A apólice deverá cobrir todos os riscos referentes ao Imóvel tipicamente cobertos no ramo de atividades da Emitente e no tipo do Empreendimento e que possam de alguma forma danificá-lo, reduzir o seu valor ou destruí-lo, incluindo, sem limitação, coberturas contra incêndio, raio, explosão de qualquer natureza, danos elétricos, quebra de vidros, responsabilidade civil do condomínio, vendaval, ciclone, furacão, tornado, granizo, queda de aeronaves, impacto de veículos terrestres, fumaça, enchente, pragas, desmoronamento total ou parcial e demolições e remoção de entulho decorrentes de eventuais danos no Imóvel, suas benfeitorias e acessões;

b) O valor de cobertura securitária deverá ser, sempre, equivalente ao saldo do valor do custo de construção do Empreendimento, conforme indicado no competente Relatório de Medição;

c) A apólice dos seguros deverá ter a Securitizadora, ou sua cessionária, como beneficiária, para o fim de receber, diretamente da seguradora, a importância correspondente às indenizações, que poderão ser aplicadas da seguinte forma: *(i)* aplicar o valor excedente, quando possível, na reconstrução da parte sinistrada; *(ii)* na amortização ou liquidação das Notas Comerciais, e, por conseguinte, dos CRI, bem como sua Remuneração, juros e demais despesas; e *(iii)* restituir à Emitente, conforme o caso, o valor excedente que porventura se verificar;

d) O pagamento dos prêmios dos seguros contratados deverá ser comprovado à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI;

e) A apólice mencionada não poderá ser cancelada em hipótese alguma, sob pena de vencimento antecipado da dívida;

f) A Emitente deverá notificar imediatamente a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI acerca de qualquer fato que porventura possa prejudicar ou anular a cobertura securitária proporcionada pela apólice;

g) A Emitente deverá, expressamente, arcar com as despesas exigidas pela seguradora contratada, quanto ao pagamento da franquia e apresentação de documentos para pagamento da indenização securitária, na forma prevista na apólice já mencionada;

h) A Emitente compromete-se em contratar seguradora idônea e que esteja relacionada, dentre as definidas pelo órgão competente, para atuação no Sistema Financeiro da Imobiliário – SFI. As partes reconhecem como seguradoras válidas para fins do acima disposto: a Liberty Seguros S.A., a Mapfre Seguros Gerais S.A., a Tokio Marine Seguradora S.A., Essor Seguros S.A, Fairfax Seguros Corporativos S.A., AXA Seguros S.A., Pottencial Seguradora S.A., Sompo Seguros S.A., Allianz Seguros S.A., Chubb Seguros Brasil S.A., Mitsui Sumitomo Seguros S.A. e Zurich Brasil Seguros S.A.);

i) A Emitente compromete-se a renovar tempestivamente as apólices dos Seguros de forma que, as obras do Empreendimento, não fiquem a descoberto em nenhum momento. Nesse sentido, a Emitente deverá comprovar a Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, a renovação das apólices dos Seguros ou contratação de novo Seguro (e pagamento dos respectivos prêmios) com até 30 (trinta) dias corridos de antecedência ao vencimento da apólice então vigente; e

j) Caso não sejam apresentadas as renovações da apólice do Seguro, nos prazos estipulados na alínea acima, a Securitizadora ficará autorizada a contratar o referido Seguros nos termos e condições usualmente praticados pelo mercado de seguros em operações similares, às expensas da Emitente, podendo fazer uso, inclusive, do Fundo de Despesas para tanto.

6.9.2. Na hipótese de um sinistro total ou parcial do Imóvel, que comprometa o Imóvel, será convocada a assembleia geral de titulares dos CRI para deliberar sobre: (i) a declaração de vencimento antecipado, com os valores decorrentes da indenização do Seguro Patrimonial referentes ao Imóvel sendo utilizados para a liquidação integral das Obrigações Garantidas ou a amortização antecipada parcial dos CRI, da forma prevista no Termo de Emissão; ou (ii) pela autorização para a utilização dos valores decorrentes da indenização do Seguro para a reconstrução do Imóvel atingido pelo sinistro em questão, nos termos da lei aplicável, sendo certo que a liberação de tais valores à Emitente será realizada de acordo com o andamento da obra para a reconstrução do Imóvel.

6.9.3. Quaisquer valores recebidos pela Fiduciária a título de indenização decorrente do Seguro, independentemente de ser caso de sinistro parcial ou total, serão utilizados para a amortização antecipada das Obrigações Garantidas, exceto se os titulares de CRI deliberarem de forma diversa em assembleia geral convocada para tratar sobre a matéria, conforme previsto acima.

6.9.4. Em nenhuma hipótese na ocorrência de dano poderá a Emitente questionar a utilização dos recursos da indenização na forma prevista nesta cláusula.

CLÁUSULA SÉTIMA – VENCIMENTO ANTECIPADO

7.1. Eventos de Vencimento Antecipado. A dívida contida nas Notas Comerciais poderá ser considerada antecipadamente vencida e desde logo exigível, de acordo com os termos desta Clausula Sétima e demais disposições estabelecidas no presente Termo de Emissão e nos Documentos da Operação, tornando-se imediatamente exigível o saldo não amortizado das Notas Comerciais de cada uma das séries, acrescido dos Juros Remuneratórios e de todos os encargos contratuais e legais incidentes até então, incluindo, multas, juros de mora e despesas, até a data do efetivo pagamento do saldo devedor, calculados de forma *pro rata die*, na hipótese de ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado listados abaixo, os quais as Partes reconhecem, desde logo, serem causa direta para aumento indevido do risco de inadimplemento das obrigações assumidas pela Devedora, tornando mais onerosa a obrigação de concessão de crédito assumida pela Securitizadora nas Notas Comerciais:

(i) Descumprimento, pela Emitente, pelos Avalistas e/ou pelas Garantidoras, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária prevista em qualquer dos Documento da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em 5 (cinco) Dias Úteis contados do descumprimento;

(ii) Descumprimento, pela Emitente, pelos Avalistas e/ou pelas Garantidoras, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária prevista em qualquer dos Documentos da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em 10 (dez) Dias Úteis contados do descumprimento;

(iii) Insolvência, pedido de autofalência, falência não elidida no prazo legal ou decretação de falência da Emitente, dos Avalistas e/ou das Garantidoras, conforme aplicável, bem como de respectivas Controladoras ou Controladas;

(iv) Pedido de recuperação judicial ou extrajudicial formulado pela Emitente, pelos Avalistas e/ou pelas Garantidoras (bem como por respectivas Controladoras ou Controladas), independente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo Juízo competente, ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei ou a submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pelas partes aqui mencionadas, ou, ainda, por qualquer de seus acionistas, quotistas ou sócios, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do referido plano;

(v) Liquidação, dissolução ou extinção (ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei), da Emitente, dos Avalistas e/ou das Garantidoras;

(vi) Prática, pela Emitente, pelos Avalistas, pelas Garantidoras e/ou respectivas Afiliadas, de qualquer ato visando a anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, qualquer Documento da Operação ou documento vinculado aos CRI, ou de seus eventuais respectivos aditamentos, conforme aplicável, ou qualquer de suas disposições;

(vii) Declaração judicial ou administrativa de invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade total ou parcial de qualquer Documento da Operação, que não tenha sido suspensa tempestivamente;

(viii) Cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Emitente, pelos Avalistas e/ou pelas Garantidoras, de qualquer de suas obrigações assumidas neste instrumento, exceto se previamente autorizado pelos Titulares dos CRI;

(ix) Caso quaisquer recursos relativos aos Recebíveis sejam erroneamente transferidos ou depositados em conta diversa da Conta do Patrimônio Separado, por qualquer motivo, e a Emitente deixe de providenciar a transferência de tais recursos para a Conta do Patrimônio Separado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomarem conhecimento do recebimento;

(x) Constituição de qualquer Ônus sobre um Documento da Operação, Garantias e/ou quaisquer das obrigações da Emitente, dos Avalistas e/ou das Garantidoras, bem como de direitos da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI;

(xi) Caso quaisquer das Garantias, e/ou algum Documento da Operação, venha a ter sua vigência ou efeitos extintos ou limitados antes do pagamento integral das Obrigações Garantidas seja por decisão judicial, nulidade, anulação, resilição, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão de direito, que implique na deterioração ou depreciação de alguma Garantia e/ou algum Documento da Operação;

(xii) Caso quaisquer das Garantias constituídas no âmbito da Operação torne-se inábil, imprópria ou insuficiente para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas;

(xiii) Comprovação de falsidade, inconsistência, insuficiência, incorreção ou incompletude de qualquer declaração ou informação prestada pela Emitente, pelos Avalistas e/ou pelas Garantidoras em um dos Documentos da Operação, desde que não sanadas em até 15 (quinze) Dias Úteis

contadas da constatação;

(xiv) Descumprimento, pela Emitente, de suas obrigações relacionadas à Destinação de Recursos, conforme previstas neste instrumento;

(xv) Protesto de títulos contra a Emitente, os Avalistas e/ou as Garantidoras (bem como contra respectivas Controladoras ou Controladas Relevantes), em valor individual ou agregado igual ou superior a R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), salvo se, no prazo máximo de 20 (vinte) Dias Úteis contados da data do recebimento na notificação de protesto **(a)** o protesto for suspenso, cancelado ou sustado; ou **(b)** prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado;

(xvi) Inadimplemento pecuniário ou declaração de vencimento antecipado de quaisquer dívidas da Emitente, dos Avalistas e/ou das Garantidoras (bem como de respectivas Controladoras ou Controladas Relevantes), em valor individual ou agregado igual ou superior a R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), ou caso referido inadimplemento, independentemente do valor da obrigação inadimplida, possa, de qualquer maneira, comprovada, vir a prejudicar o cumprimento das obrigações da Emitente, dos Avalistas e/ou das Garantidoras previstas nos Documentos da Operação;

(xvii) Descumprimento pela Emitente, pelos Avalistas e/ou pelas Garantidoras (bem como por respectivas Controladoras ou Controladas), de decisão administrativa, arbitral definitiva ou judicial não sujeita a recurso, em valor individual ou agregado igual ou superior a R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais);

(xviii) Redução de capital social da Emitente, exceto se tal redução for para absorção de prejuízos acumulados, sem a prévia autorização dos Titulares de CRI;

(xix) Transformação do tipo societário da Emitente e/ou alteração substancial no objeto social da Emitente que modifique atividades atualmente por ela praticadas ou de forma a agregar a essas atividades, novos negócios que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Emitente;

(xx) Cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Emitente, inclusive alteração ou transferência de Controle, direto ou indireto, da Emitente, sem a prévia e expressa autorização da Securitizadora;

(xxi) Inclusão, em acordo societário ou contrato social da Emitente, dos Avalistas e/ou das Garantidoras, conforme aplicável, de dispositivo que importe em restrições à capacidade de pagamento das obrigações financeiras decorrentes deste instrumento;

(xxii) Não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, caso aplicáveis, necessárias para o regular exercício das atividades pela Emitente, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Emitente comprovar a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Emitente até a renovação ou a obtenção da referida autorização ou licença ou comprovar que estejam em curso os procedimentos

de renovação;

(xxiii) Desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte em Efeito Adverso Relevante à Emitente, aos Avalistas e/ou às Garantidoras;

(xxiv) Ocorrência das hipóteses mencionadas nos Artigos 333 e 1.425 do Código Civil;

(xxv) Descumprimento, pela Emitente, pelos Avalistas, pelas Garantidoras, qualquer Afiliada, seus respectivos sócios, administradores, e/ou Representantes, conforme aplicável, de qualquer dispositivo da Legislação Socioambiental;

(xxvi) Descumprimento, pela Emitente, pelos Avalistas, pelas Garantidoras, qualquer Afiliada, seus respectivos sócios, administradores, e/ou Representantes, conforme aplicável, de qualquer dispositivo da Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;

(xxvii) Existência contra a Emitente, os Avalistas, as Garantidoras e/ou contra Afiliada(s), seus respectivos sócios, administradores, e/ou Representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das respectivas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial ou administrativa para a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo ou celebração de qualquer acordo com qualquer autoridade que implique na assunção de culpa, relacionada a qualquer das normas relativas a atos de corrupção em geral, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacionais e estrangeiras, incluindo os dispositivos da Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;

(xxviii) Existência contra a Emitente, os Avalistas, as Garantidoras e/ou Afiliada(s), seus respectivos sócios, administradores e/ou Representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das respectivas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial ou administrativa para a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo, relacionada a qualquer norma ambiental ou a crimes ambientais;

(xxix) Inclusão da Emitente, dos Avalistas, das Garantidoras e/ou qualquer Afiliada, seus respectivos sócios, administradores e/ou Representantes (desde que atuando na condição de administradores, representantes e/ou prepostos das respectivas instituições) no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP; e

(xxx) Caso seja atestado pelo Relatório de Mediação atraso igual ou superior a 5% (cinco por cento) na execução das obras do Empreendimento, em relação ao cronograma físico-financeiro das obras, sem que tenha ocorrido um evento fortuito ou de força maior devidamente comprovado;

(xxxi) Caso: (a) não seja contratada ou tempestivamente renovada, as apólices relativas ao Seguro; (b) não ocorra ou seja invalidado, a qualquer momento, o Endosso do Seguro; e (c) a Emitente não cumpra com as obrigações previstas no item 6.9.1 acima.

(xxxii) Desenquadramento da Razão de Garantia I e/ou Razão de Garantia II, por 2 (duas) Datas

de Apuração consecutivas.

7.1.1. A Devedora comunicará a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI sobre a ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua ocorrência e o descumprimento do dever de comunicar pela Devedora não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos nos demais Documentos da Operação, pela Securitizadora ou pelos Titulares dos CRI.

7.1.2. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, não sanados nos respectivos prazos de cura (quando existentes) a Devedora ficará automaticamente constituída em mora, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial.

7.1.3. Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, a Securitizadora continuará tendo direito ao recebimento das Obrigações Garantidas, enquanto não quitadas, e demais obrigações porventura devidas, pela Devedora, pelos Avalistas e pelas Garantidoras, bem como poderá iniciar a excussão ou execução de todas as respectivas Garantias, sem necessidade de qualquer comunicação ou autorização de qualquer das Partes.

7.2. Declaração do Vencimento Antecipado. A Securitizadora poderá considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Emitente decorrentes deste instrumento, de forma automática, independentemente de deliberação dos Titulares dos CRI, aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos nas alíneas "(i)", "(v)", "(vii)", "(xiii)" e "(xiv)" da Cláusula 6.1 acima, e desde que tenha decorrido eventual e respectivo prazo de cura ("Eventos de Vencimento Antecipado Automático").

7.3. Convocação e Instalação. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, exceto os previstos nas alíneas "(i)", "(v)", "(vii)", "(xiii)" e "(xiv)" da Cláusula 6.1 acima, não sanados nos respectivos prazos de cura (se e quando existentes) ("Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático"), a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial de Investidores, observados os procedimentos e prazos descritos no Termo de Securitização, para essa convocação.

7.3.1. Nos casos em que não houver precisão de prazo de cura, o procedimento de convocação da Assembleia Especial de Investidores deverá ter início no Dia Útil seguinte ao dia do conhecimento, pela Securitizadora, da ocorrência do Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, conforme prazos descritos no Termo de Securitização.

7.4. Deliberação. As regras, procedimentos e quóruns para instalação de Assembleia Especial de Investidores, bem como para as respectivas deliberações pelos Titulares de CRI nas referidas assembleias, incluindo deliberações a respeito da declaração (ou não) do vencimento antecipado das Notas Comerciais, serão aquelas estipuladas no Termo de Securitização.

7.4.1. Sem prejuízo do acima disposto, em caso de impossibilidade de realização da Assembleia Especial de Investidores por falta de quórum para instalação em primeira e

segunda convocações e/ou em caso ausência de votos suficientes para evitar o vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Securitizadora, então, deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes deste instrumento.

7.5. Pagamento do Vencimento Antecipado. Em caso de decretação do vencimento antecipado das Notas Comerciais pela assembleia acima mencionada, a Devedora deverá efetuar o pagamento do Valor do Principal das Notas Comerciais não amortizado, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculado *pro rata temporis* desde da primeira Data de Pagamento do Preço de Integralização, ou última Data de Pagamento, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, bem como eventuais penalidades, juros, e quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos deste instrumento, incluindo multas e despesas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação por escrito a ser enviada pela Securitizadora à Devedora informando sobre a decretação do vencimento antecipado.

7.5.1. Eventual atraso no pagamento previsto acima sujeitará a Devedora ao pagamento dos respectivos Encargos Moratórios.

CLÁUSULA OITAVA – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES

8.1. Declarações da Devedora, dos Avalistas e das Garantidoras. A Devedora, os Avalistas e as Garantidoras, conforme aplicável, declaram e garantem à Securitizadora, na presente data, individualmente que:

(i) É sociedade e está devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;

(ii) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar a presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;

(iii) Este Termo de Emissão é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;

(iv) A celebração do presente instrumento e o cumprimento das obrigações nela assumidas:

(a) Não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários;

(b) Não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada, ou a que seus bens estejam vinculados;

(c) Não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza; e

(d) Não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de quaisquer contratos ou instrumentos, de qualquer natureza, firmados por quaisquer das Partes ou que seus respectivos controladores, controladas e coligadas sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, qualquer dos bens de sua propriedade, em

especial os Créditos Imobiliários;

(v) Está apto a cumprir as obrigações previstas neste instrumento e agirá em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade;

(vi) Não depende economicamente de qualquer das outras Partes;

(vii) Os princípios norteadores e basilares deste instrumento são boa-fé objetiva, justiça contratual, ponderação de interesses, função social do contrato, solidariedade, cooperação, autonomia privada e consensualismo;

(viii) Não se encontra e seus representantes legais ou mandatários que assinam o presente instrumento não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente instrumento, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;

(ix) As discussões sobre o objeto deste Termo de Emissão e sobre a Operação de Securitização foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

(x) Foi assessorado por assessores legais, bem como é sujeito de direito sofisticado e tem experiência em contratos semelhantes a este e/ou outros relacionados suficiente para a devida análise dos elementos aqui envolvidos e celebração deste instrumento;

(xi) Foi informado e avisado de todos os termos, condições e circunstâncias envolvidos na negociação objeto deste instrumento que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como assistida por advogados durante toda a referida negociação;

(xii) Os representantes legais ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste instrumento;

(xiii) Não omitiu nem omitirá nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa da situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo dos Titulares dos CRI;

(xiv) Todos os mandatos outorgados nos termos deste Termo de Emissão (se aplicáveis) o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável nos termos dos Artigos 683 e 684 do Código Civil;

(xv) Está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei ou recebeu dilação dos prazos para o cumprimento destas obrigações, sendo certo que todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos governamentais por ela devidos de qualquer forma, ou, ainda, impostas a ela ou a quaisquer de seus bens, direitos, propriedades ou ativos, ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros foram integralmente pagos quando devidos, ou está discutindo de boa-fé a realização de pagamentos não realizados, nas esferas administrativa ou judicial;

(xvi) Está cumprindo irrestritamente com o disposto na Legislação Socioambiental, possuindo todas as licenças ambientais exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades estando todas elas válidas e vigentes, e tendo todos os protocolos de requerimento sido realizados dentro dos prazos definidos pelos órgãos das jurisdições em que atua, observando a regulamentação trabalhista e social no que tange à saúde e segurança ocupacional e à não utilização de mão de obra infantil ou análoga à escravidão, adotando ainda todas as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos socioambientais;

(xvii) As informações disponibilizadas, em todos os seus aspectos relevantes, representam corretamente a posição patrimonial e financeira da respectiva Parte, e foram devidamente elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil;

(xviii) Estão cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e/ou qualquer controlada;

(xix) Não há qualquer ação judicial, processo administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, que seja de seu conhecimento, que possa vir a causar impacto adverso relevante em suas atividades ou capacidade de assumir as obrigações aqui previstas ou em sua condição financeira ou, ainda, que vise a anular, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar este instrumento;

(xx) Este Termo de Emissão constitui, e cada documento a ser entregue nos termos do presente instrumento constituirá, obrigação legal, válida, vinculante, eficaz e exigível, exequível de acordo com seus termos e condições, podendo sua execução estar limitada por leis relativas à falência, insolvência, recuperação, liquidação ou leis similares afetando a execução de direitos de credores em geral;

(xxi) Nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório é exigido para o cumprimento de suas obrigações nos termos deste Termo de Emissão, ou para a realização da Operação;

(xxii) As demonstrações financeiras referentes aos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020 (conforme aplicável), bem como as correspondentes demonstrações de resultado referentes ao exercício e trimestres à época encerrados, apresentam, em seu melhor conhecimento, de maneira adequada sua respectiva situação financeira na aludida data e os resultados operacionais referentes ao período encerrado em tal data;

(xxiii) Tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração dos índices descritos neste instrumento e suas formas de cálculo para fins de pagamento de qualquer remuneração aqui prevista, acordados por livre vontade, em observância ao princípio da boa-fé;

(xxiv) As informações prestadas nesta data são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes;

(xxv) Cumpre e envida os melhores esforços para que suas Afiliadas e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, observem e cumpram a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro, bem como se abstém de praticar quaisquer atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não, excetuadas as situações nas quais exista discussão nas esferas judiciais e/ou administrativas realizada em boa-fé pelas partes;

(xxvi) Não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas leis anticorrupção, antilavagem e/ou organizações antissociais e crime organizado;

(xxvii) 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;

(xxviii) Não aceita ou se compromete a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por meio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie, direta ou indiretamente relacionados ao objeto do presente contrato, que constituam prática ilegal, que atente aos bons costumes, ética, moral e de corrupção sob as leis dos países sede, e onde haja filiais, dos contratantes, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma;

(xxix) Em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro aplicáveis;

(xxx) Não possui conhecimento da existência contra si e/ou contra suas respectivas Afiliadas, investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionado a práticas contrárias à Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;

(xxxi) Os bens objeto das Garantias encontram-se, na presente data, livres e desembaraçados de todos e quaisquer Ônus, limitações ou restrições, judiciais ou extrajudiciais, penhor, usufruto ou caução, encargos, disputas, litígios ou outras pretensões de qualquer natureza;

(xxxii) Não existe qualquer processo de desapropriação relacionado ao Imóvel, ao Empreendimento e/ou à área adjacente ao Imóvel;

(xxxiii) Não existe qualquer processo de aforamento, tanto em âmbito municipal quanto federal, relacionado ao Imóvel e/ou ao Empreendimento;

(xxxiv) Não existe qualquer processo de reclamações ambientais, incluindo, mas não se limitando a notificações, procedimentos administrativos, regulatórios ou judiciais que tenham por objeto o Imóvel e/ou o Empreendimento;

(xxxv) As obras do Empreendimento foram e estão sendo realizadas de acordo com todas as normas regulamentares e regras aplicáveis, seguindo estritamente os respectivos projetos aprovados na prefeitura e os alvarás emitidos em autorização à realização de tais construções;

(xxxvi) O Imóvel e o Empreendimento não estão em área contaminada ou considerada de risco de contaminação; e estão livres de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou

radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, materiais afins, asbestos, amianto, materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis Brasileiras;

(xxxvii) Não há restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas ao Imóvel e/ou ao Empreendimento que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários;

(xxxviii) Não há qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por autoridade governamental referente ao Imóvel e/ou ao Empreendimento que possa afetar a sua realização, e não tem conhecimento de que uma exigência com tal natureza esteja na iminência de ser feita.

8.2. Obrigações da Devedora, dos Avalistas e das Garantidoras. Observadas as demais obrigações previstas nos Documentos da Operação, até a quitação das Obrigações Garantidas, a Devedora, os Avalistas e as Garantidoras (conforme aplicável) estarão obrigados, ainda, a cumprir, a partir da Data de Emissão das Notas Comerciais da 1ª Série, independentemente de eventual período de carência previsto neste instrumento, com as seguintes obrigações:

(i) Fornecer à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, independentemente de eventual período de carência previsto neste instrumento:

(a) Com relação aos Avalistas que sejam pessoa física: anualmente, em até 10 (dez) dias contados do encerramento do prazo concedido pela Receita Federal do Brasil para a entrega, cópia das declarações de imposto de renda referentes ao ano encerrado;

(b) à Devedora, aos Avalistas e às Garantidoras que sejam pessoa jurídica: anualmente, em até 90 (noventa) dias corridos do encerramento do exercício social, cópia das Demonstrações Financeiras anuais;

(c) Comunicação a respeito da ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis da ciência sobre a referida ocorrência;

(d) Em até 3 (três) Dias Úteis de sua ciência, cópia de qualquer decisão ou sentença judicial em seu desfavor, bem como qualquer informação relevante para a presente Operação que lhe venha a ser solicitada pela Securitizadora, ou informações que venham a ser exigidas pelas normas vigentes ou em razão de determinação ou orientação de autoridades competentes no prazo exigido pelas referidas normas ou estipulado pela autoridade competente;

(e) Em até 10 (dez) Dias Úteis, contados da solicitação, todos os dados, informações e/ou documentos relativos às Garantias e/ou a este instrumento, bem como demais documentos e informações necessários ao cumprimento de obrigações perante os Titulares dos CRI, ou em prazo menor, se solicitado por órgão regulador ou qualquer outra autoridade, de modo a possibilitar o cumprimento tempestivo pela Securitizadora, conforme o caso, de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais;

(f) Caso solicitados, os comprovantes de cumprimento de suas obrigações

pecuniárias no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação;

(ii) Proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei nº 6.404, se aplicáveis, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras, nos termos exigidos pela legislação e regulamentação em vigor, se aplicável;

(iii) Arcar com todos os custos decorrentes da distribuição e manutenção dos CRI, incluindo, mas não se limitando a todos os custos relativos ao registro dos CRI na B3, bem como despesas com a contratação dos prestadores de serviço contratados pela Securitizadora em função da emissão dos CRI, tais como Agente Fiduciário dos CRI, Monitor de Obras, Servicer, banco liquidante e escriturador, bem como as instituições intermediárias contratadas para distribuir os CRI no mercado primário, desde que previamente aprovado;

(iv) Solicitar pagamentos de custos e despesas do Empreendimento, através do envio de documento suporte e do preenchimento de formulário padrão no sistema do Monitor de Obras, para que este possa gerar e aprovar o Relatório de Medição, certificar as informações e solicitar a transferência de recursos do Fundo de Obras para a Conta de Livre Movimentação da Devedora;

(v) Disponibilizar para o Monitor de Obras o livre acesso a obra do Empreendimento e aos documentos técnicos (Projeto Legal Aprovado, Projetos Executivos, Orçamento Executivo no nível dos insumos, Planejamento Operacional de Obra, Planejamento de Compras, Memorial Descritivo Executivo, Método de Verificação de Qualidade Serviços, Checklist de entrega das áreas e Contratos, Propostas e Cotações de compra) sempre que solicitado, necessários para verificação do andamento da construção;

(vi) Reembolsar o Patrimônio Separado pelas despesas ou custas eventualmente incorridas, desde que devidamente comprovadas, nas hipóteses previstas neste instrumento e/ou no Termo de Securitização;

(vii) Liberar acesso para consulta, pela Securitizadora e Servicer, de todas as contas bancárias que a Devedora possuir e/ou vier a possuir em seu nome, assim como a comunicar a Securitizadora e o Servicer da abertura de qualquer nova conta em até 5 (cinco) Dias Úteis da abertura;

(viii) Manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;

(ix) Não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor, em especial atos que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas, nos termos deste instrumento;

(x) Manter seus bens adequadamente segurados, conforme práticas usualmente adotadas pela respectiva Parte;

(xi) Dar ciência, por escrito, e fazer com que seus representantes legalmente constituídos cumpram e façam cumprir todos os termos, condições e obrigações assumidas nos Documentos da Operação, nos termos e nos prazos neles estipulados;

(xii) Manter válidas e regulares, durante todo o prazo da Operação e desde que haja CRI em circulação, as declarações e garantias apresentadas neste instrumento, no que for aplicável;

(xiii) Manter durante todo o prazo da Operação, as suas demonstrações financeiras completas consolidadas, observado que o parecer dos auditores independentes, se existente, não poderá ser do tipo "qualificado" ou "com abstenção de opinião";

(xiv) Pagar as importâncias relativas às obrigações assumidas neste instrumento, no prazo nele estipulado ou até o dia anterior à data em que se sejam devidas;

(xv) Cumprir as determinações referentes aos CRI emanadas da CVM e da B3, conforme aplicável, inclusive mediante envio de documentos, prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas;

(xvi) Cumprir todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, exceto por aqueles regulamentos, leis, regras, e ordens questionados de boa-fé nas esferas judiciais e/ou administrativas;

(xvii) Comparecer às assembleias gerais de Titulares dos CRI sempre que solicitado;

(xviii) Efetuar recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a emissão e que sejam de sua responsabilidade, conforme previsto neste instrumento e nos Documentos da Operação;

(xix) Manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações necessárias à assinatura deste instrumento e dos demais documentos relacionados à emissão de que seja parte, conforme aplicável, e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas;

(xx) Manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações, alvarás e/ou licenças relativas ao Imóvel e ao Empreendimento;

(xxi) Manter em vigor todos os contratos e instrumentos de financiamento necessários para a condução de seus negócios;

(xxii) Manter ou obter a dispensa e/ou protocolo de requerimento de todas as autorizações, alvarás e/ou licenças exigidas pelos órgãos competentes que sejam necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela respectiva Parte;

(xxiii) Cumprir integralmente a Legislação Socioambiental, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão, mantendo, ainda, todas as licenças ambientais válidas e/ou dispensas e/ou protocolo junto às autoridades públicas, observados os prazos previstos no artigo 18, parágrafo quarto da Resolução Conama 237;

(xxiv) Disponibilizar à Securitizadora, sempre que assim solicitados (caso existentes), cópia de

documentos relativos às obras e à conclusão do Empreendimento, como por exemplo, plantas, projetos, contratos com construtoras, entre outros, o que deverá ser cumprido em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação;

(xxv) Cumprir todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos;

(xxvi) Adotar todas as providências para manter válidas, precisas, verdadeiras e eficazes as declarações contidas nos Documentos da Operação;

(xxvii) Proceder a todas as diligências exigidas para suas respectivas atividades econômicas, 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;

(xxviii) Observar e cumprir e fazer com que seus respectivos controladores, Afiliadas e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, observem e cumpram as normas relativas a atos de corrupção em geral, nacionais e estrangeiras, incluindo, mas não se limitando à Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro, devendo:

(a) Manter políticas e procedimentos internos que assegurem o integral cumprimento da Legislação Anticorrupção;

(b) Dar pleno conhecimento da Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro a todos os profissionais que venham a se relacionar, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste documento;

(c) Abster-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, conforme o caso, ou de suas respectivas Afiliadas; e

(d) Caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato relacionado a aludidas normas, comunicar em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do conhecimento de tal ato ou fato à Securitizadora.

8.3. Valor Mínimo de Venda: As Partes concordam que o valor da venda de cada uma das Unidades Autônomas deverá ser igual ou superior ao Valor Mínimo de Venda, observado que, se por qualquer razão a venda de alguma Unidade Autônoma ocorrer em valor inferior ao Valor Mínimo de Venda, a Emitente deverá complementar, com recursos próprios, a diferença entre o valor efetivo da venda e o Valor Mínimo de Venda.

CLÁUSULA NONA – DESPESAS

9.1. Despesas. As Despesas da Operação existem única e exclusivamente por ocasião da realização da Operação e para atender às necessidades da Devedora e, portanto, são de responsabilidade da Devedora, conforme discriminadas no **Anexo III**.

9.2. Pagamento das Despesas da Operação. Sem prejuízo do disposto acima e por solicitação

da própria Devedora:

(i) As Despesas Iniciais serão pagas diretamente pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos descontados sobre os primeiros recursos da 1ª Tranche depositados na Conta do Patrimônio Separado.

(ii) As demais Despesas, incluindo as Despesas Recorrentes e as Despesas Extraordinárias, serão pagas com o fluxo de recursos oriundos dos Créditos Imobiliários e das Garantias depositados na Conta do Patrimônio Separado, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos; ou, ainda, em caso de insuficiência de recursos no cumprimento da Ordem de Prioridade de Pagamentos, tais despesas serão pagas com os recursos depositados no Fundo de Despesas.

9.3. Reembolso de Despesas. A Devedora se obriga desde já a reembolsar a Securitizadora por qualquer despesa eventualmente adiantada pela Securitizadora, com recursos do Patrimônio Separado, cujos recursos serão direcionados à Conta do Patrimônio Separado para fins de recomposição do Patrimônio Separado mediante devida comprovação do pagamento da despesa mencionada, com o envio do respectivo documento de comprovação do pagamento dando quitação à Devedora.

9.3.1. O não reembolso das despesas, nos termos acima, em até 5 (cinco) Dias Úteis corridos a contar do envio de comunicação e comprovante de pagamento/quitação enviado pela Securitizadora à Devedora, nesse sentido, ensejará a incidência dos encargos moratórios previstos neste instrumento, e será considerado como o descumprimento de obrigação pecuniária da Devedora.

9.3.2. Sem prejuízo do disposto acima, em nenhuma hipótese, a Securitizadora incorrerá em antecipação de despesas e/ ou suportará despesas com recursos próprios.

CLÁUSULA DÉCIMA – TRIBUTOS, ENCARGOS E TARIFAS

10.1. Tributos. Todos os tributos, bem como quaisquer outros encargos que tenham ou venham a ter como fato gerador o presente instrumento, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar são de responsabilidade da Emitente e serão por ela integralmente suportados, se e quando devidos, acrescido de eventuais multas e penalidades. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer Tributos sobre este instrumento, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos Tributos venham a ter como fato gerador este instrumento, a Emitente será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes Tributos. Nesta situação, a Emitente deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Securitizadora receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse.

10.2. Comprovantes. A Devedora obriga-se a exibir à Securitizadora no prazo de até 15 (quinze) dias corridos, sempre que solicitado, os respectivos comprovantes de pagamento de quaisquer tributos federais, estaduais ou municipais, contribuições sociais ou parafiscais incidentes, ou que venham a incidir sobre as suas atividades.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DECLARAÇÕES ESPECÍFICAS RELATIVAS À PRÁTICAS ANTICORRUPÇÃO E ANTILAVAGEM

11.1. Declarações. A Devedora, os Avalistas e as Garantidoras declaram e garantem, de forma individual e não solidária entre si, que cumprem, e fazem com que todos os Representantes cumpram, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma de qualquer das Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro, sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, na medida em que:

(i) Conhece e entende as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adota quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essas leis;

(ii) Seus integrantes ou representantes não foram condenados por decisão judicial transitada em julgado em razão de atos ilícitos praticados em nome e em benefício da Devedora, dos Avalistas, das Garantidoras e/ou de Afiliadas, conforme o caso, previstos nos normativos indicados anteriormente;

(iii) Adota as diligências apropriadas, de acordo com suas políticas para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente;

(iv) Deixa claro em todas as suas transações, especialmente contratação de terceiros, que é necessário o cumprimento às Obrigações Anticorrupção; e

(v) Monitora seus colaboradores, agentes e pessoas ou entidades que estejam agindo em nome da Securitizadora para que cumpram as Obrigações Anticorrupção.

11.2. Vedações. A Devedora, os Avalistas, as Garantidoras, as Afiliadas e/ou os Representantes têm ciência de que não podem incorrer, nas seguintes hipóteses:

(i) Utilizar recursos da Devedora, dos Avalistas e/ou das Garantidoras para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa à atividade política;

(ii) Fazer qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a terceiros, sejam empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos, seus familiares, nacionais ou estrangeiros;

(iii) Realizar ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como ter aprovado ou aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer terceiro relacionado ao governo, incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo, de entidade de propriedade, de controlada por um governo, de organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político, a fim de influenciar qualquer

ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável;

(iv) Praticar quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida;

(v) Realizar qualquer pagamento ou tomar qualquer ação que viole qualquer lei anticorrupção; e/ou

(vi) Realizar um ato de corrupção, pago propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciado ou autorizado o pagamento de qualquer valor indevido.

11.3. Obrigações. Sem prejuízo do disposto acima, a Devedora, os Avalistas e as Garantidoras se obrigam a:

(i) Sempre a cumprir estritamente as Obrigações Anticorrupção e da Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;

(ii) Monitorar seus colaboradores, agentes, pessoas, entidades e Representantes que estejam agindo por sua conta ou em seu nome com o intuito de garantir o cumprimento das Obrigações Anticorrupção e da Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;

(iii) Declarar, em todas as suas transações, especialmente na contratação de terceiros, que exige o cumprimento das Obrigações Anticorrupção; e

(iv) Comunicar imediatamente a Securitizadora, caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole qualquer dispositivo da Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro.

11.4. Descumprimento. Não obstante, caso seja evidenciado, a qualquer tempo, que a Devedora, os Avalistas, as Garantidoras e/ou de qualquer de seus Representantes, agindo em nome e em benefício da Devedora, dos Avalistas e/ou das Garantidoras, conforme o caso, participou ou praticou quaisquer dos atos descritos nesta Cláusula Décima Primeira, e seus esclarecimentos não sejam satisfatórios e consideráveis à Securitizadora ou, caso haja qualquer menção pública, em todo e qualquer meio de comunicação, da Devedora, dos Avalistas, das Garantidoras e/ou de qualquer de seus Representantes, agindo em nome e em benefício da Devedora, dos Avalistas e/ou das Garantidoras, conforme o caso, que indique ou insinue a participação ou a prática dos atos descritos nesta Cláusula Décima Primeira e seus esclarecimentos não sejam satisfatórios à Securitizadora, esta poderá, a seu exclusivo critério, declarar o vencimento antecipado das obrigações da Devedora assumidas neste instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – COMUNICAÇÕES

12.1. Comunicações. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com o presente instrumento, devam ser feitos por escrito serão considerados válidos mediante o envio de mensagem eletrônica enviada através da rede mundial de computadores – internet, remetidos aos endereços abaixo, ou a qualquer outro endereço posteriormente comunicado, por escrito, pela destinatária a outra parte.

CPR1 AMERICANA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.
Est. Rio Claro-Piracicaba, RCL 473, s/n, Box 21, Zona Central
Caixa Postal 478, CEP 13501-105, Rio Claro/SP
At.: Marina Braga
E-mail: marina.braga@caprem.com.br e ceo@caprem.com.br

TRUE SECURITIZADORA S.A.
Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º Andar, Conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição
CEP 04506-000, São Paulo – SP
At.: Arley Custódio Fonseca
E-mail: middle@truesecuritizadora.com.br, jurídico@truesecuritizadora.com.br e operacoes@truesecuritizadora.com.br

CAPRETZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Avenida 1 JE, s/nº, CXPST 478, Bairro Jardim Europa
CEP 13502-820, Rio Claro/SP
At.: Marina Braga
E-mail: marina.braga@caprem.com.br e ceo@caprem.com.br

EMÍLIO CAPRETZ NETO
Rua 2, nº 53 - A, Bairro Jardim do Horto
CEP 13506-892, Rio Claro/SP
At.: Marina Braga
E-mail: marina.braga@caprem.com.br e ceo@caprem.com.br

12.1.1. A Devedora, os Avalistas e as Garantidoras se comprometem a manter a Securitizadora informada, mediante comunicação escrita, sobre qualquer alteração de endereço, telefone e outros dados referentes à sua localização. Não havendo informação atualizada, todas as correspondências remetidas pela Securitizadora, bem como os seus eventuais sucessores, conforme o caso, ao endereço existente nos seus registros serão, para todos os efeitos legais, consideradas recebidas.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1. Substituição dos Acordos Anteriores. Este Termo de Emissão substitui todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes para os mesmos fins, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.

13.2. Sucessão. O presente instrumento vincula as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas Cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

13.3. Negócio Jurídico Complexo. As Partes declaram que têm ciência de que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum desses documentos deverá ser interpretado e/ou analisado isoladamente. Os direitos, recursos, poderes e

prerrogativas estipulados neste instrumento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei.

13.4. Ausência de Renúncia de Direitos. Os direitos de cada Parte previstos neste Termo de Emissão **(i)** são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e **(ii)** só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretarão o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, e tampouco implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas. O disposto aqui prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

13.5. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia e Divisibilidade. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, as quais serão integralmente cumpridas, obrigando-se as respectivas Partes a envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

13.6. Irrevogabilidade e Irretratabilidade. Este instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

13.7. Aditamentos. Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia.

13.7.1. Para os fins deste Termo de Emissão, todas as decisões a serem tomadas pela Securitizadora dependerão da manifestação prévia dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia, salvo se disposto de modo diverso, conforme previsto nos Documentos da Operação, respeitadas as disposições de convocação, quórum e outras previstas no Termo de Securitização.

13.7.2. Sem prejuízo do acima disposto, as Partes concordam que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre e exclusivamente:

(i) Quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores, bem como de exigências formuladas por Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis e/ou Juntas Comerciais competentes para os fins dos Documentos da Operação;

(ii) Quando verificado erro material, de remissão, seja ele um erro grosseiro, de

digitação ou aritmético;

(iii) Em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI;

(iv) Se envolver alteração da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento, desde que não acarrete onerosidade aos Titulares dos CRI e/ou Patrimônio Separado; e/ou

(v) For necessário para refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação.

13.8. Anexos. Os Anexos a este instrumento são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre este instrumento e seus Anexos prevalecerão as disposições deste instrumento, dado o caráter complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições deste instrumento e dos seus Anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

13.9. Vigência. Este Termo de Emissão permanecerá válido até que quaisquer valores devidos em decorrência da emissão das Notas Comerciais e/ou obrigações dela decorrente tenham sido pagas e cumpridas integralmente.

13.10. Quitação. Com a efetiva liquidação integral das Notas Comerciais e das Obrigações Garantidas, as Partes se comprometem a fornecer declaração expressa de liquidação e quitação das Notas Comerciais para todos os fins de direito, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da referida data de liquidação.

13.11. Cessão. As Partes desde já reconhecem que a Securitizadora poderá ceder à um terceiro seus direitos e obrigações estipulados neste instrumento, sendo certo que, nessa hipótese, a eventual cessionária passará a ser Securitizadora dos Créditos Imobiliários, bem como titular de todos os direitos e obrigações, garantias, principais e acessórios, atribuídos à Securitizadora. Com a cessão dos Créditos Imobiliários, incluindo todos os direitos, ações e obrigações decorrentes deste instrumento a terceiros, as Partes reconhecem que o termo "Securitizadora" no âmbito do presente instrumento, passará a designar exclusivamente o respectivo cessionário, para todos os fins e efeitos deste instrumento.

13.11.1. A Devedora não poderá ceder, gravar, transigir ou de qualquer forma transferir, no todo ou em parte, quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidos neste instrumento, salvo com a anuência expressa e por escrito da Securitizadora.

13.12. Certeza e Liquidez. A Devedora reconhece a certeza e a liquidez do total da dívida objeto deste instrumento, compreendendo o Valor do Principal, acrescido dos Juros Remuneratórios, Encargos Moratórios, despesas, penalidades e demais prêmios, multas e encargos aqui estipulados. Reconhece também que este instrumento constitui um título executivo extrajudicial nos termos da lei.

13.12.1. A Devedora reconhece, desde já, como prova do saldo devedor das Notas Comerciais e da efetiva liberação e utilização do crédito, o(s) comprovante(s) de pagamento ou de transferência eletrônica, disponibilizados pela Securitizadora à Devedora, e as planilhas de cálculo demonstrativas de seu saldo devedor, evidenciando o valor principal da dívida, os encargos e despesas devidas. Referidas planilhas de cálculos integrarão o presente instrumento para todos os fins e efeitos legais e a Devedora concorda, desde já, em reconhecer tais planilhas de cálculos como prova de seu saldo devedor, assim como os valores delas constantes, apurados de acordo com este instrumento, como líquidos, certos e exigíveis, para todos os efeitos legais, salvo erro manifesto.

13.12.2. Após a liquidação da dívida que tenha originado a inscrição do nome da Devedora nos órgãos de proteção de crédito, caberá única e exclusivamente à Securitizadora proceder à exclusão dos respectivos registros e cadastros de devedores.

13.13. Proteção de Dados. A Devedora, os Avalistas e as Garantidoras consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca que concordam com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas.

13.14. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes prevista neste instrumento, inclusive no que se refere ao pagamento do preço de subscrição dos CRI, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação não for um Dia Útil, sem qualquer acréscimo de valores a serem pagos.

13.15. Título Executivo. Este Termo de Emissão constitui título executivo extrajudicial, nos termos do Artigo 784, inciso III do Código de Processo Civil, e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os Artigos 815 e seguintes do referido dispositivo legal.

13.16. Execução Específica. A Securitizadora poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela Devedora, conforme o disposto nos Artigos 536 a 538, e 815 do Código de Processo Civil.

13.17. Liberdade Econômica. As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

13.18. Legislação Aplicável. Este Termo de Emissão será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título.

13.19. Foro. As Partes elegem o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, como o único

competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste instrumento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – ASSINATURA DIGITAL

14.1. As Partes concordam que, nos termos da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, bem como da Medida Provisória 2.200- 2/2001, este instrumento poderá ser firmado de maneira digital por todas os seus signatários, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio da sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento.

14.1.1. Em razão do disposto acima, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Juntas Comerciais ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

E, por estarem assim justas e acordadas, as Partes assinam o presente Contrato, em 1 (uma) via eletrônica, obrigando-se por si, herdeiros e sucessores a qualquer título, sendo dispensada a assinatura por testemunhas na forma do artigo 784, parágrafo 4º do Código de Processo Civil.

Por fim, tendo em vista as questões relativas à formalização eletrônica deste instrumento, as Partes reconhecem e concordam que, para todos os fins de direito, independentemente da data de conclusão das assinaturas digitais, considerar-se-á celebrado o presente instrumento na data abaixo descrita.

São Paulo/SP, 01 de dezembro de 2023.

(O RESTANTE DA PÁGINA FOI INTENCIONALMENTE DEIXADO EM BRANCO)

(PÁGINA DE ASSINATURAS E ANEXOS A SEGUIR)

(Página de assinaturas do Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 5 (cinco) Séries, para Colocação Privada, com Garantia Real e Fidejussória, da CPR1 Americana Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., celebrado em 01 de dezembro de 2023)

CPR1 AMERICANA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

Emitente

Nome: Emílio Capretz Neto
Cargo: Administrador
CPF/MF nº: 326.279.528-38

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Securitizadora

Nome: Karine Simone Bincoletto
Cargo: Diretora
CPF/MF nº: 350.460.308-96

Nome: Rodrigo Bragatto Moura
Cargo: Procurador
CPF/MF nº: 035.428.795-84

CAPRETZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Avalista

Nome: Emílio Capretz Neto
Cargo: Sócio Administrador
CPF/MF nº: 326.279.528-38

EMÍLIO CAPRETZ NETO

Avalista

CPF/MF nº: 326.279.528-38

*(**Anexo I** do Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 5 (cinco) Séries, para Colocação Privada, com Garantia Real e Fidejussória, da CPR1 Americana Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., celebrado em 01 de dezembro de 2023)*

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

I. NOTAS COMERCIAIS DA 1ª SÉRIE:

Nº DE ORDEM	DATA DE PAGAMENTO (LASTRO)	JUROS	AMORTIZAÇÃO	INCORPORA JUROS	TAXA DE AMORTIZAÇÃO ("TAI")
0					
1	11/01/24	Sim	Não	Não	0,0000%
2	09/02/24	Sim	Não	Não	0,0000%
3	13/03/24	Sim	Não	Não	0,0000%
4	11/04/24	Sim	Não	Não	0,0000%
5	13/05/24	Sim	Não	Não	0,0000%
6	13/06/24	Sim	Não	Não	0,0000%
7	11/07/24	Sim	Não	Não	0,0000%
8	13/08/24	Sim	Não	Não	0,0000%
9	12/09/24	Sim	Não	Não	0,0000%
10	11/10/24	Sim	Não	Não	0,0000%
11	13/11/24	Sim	Não	Não	0,0000%
12	12/12/24	Sim	Não	Não	0,0000%
13	13/01/25	Sim	Não	Não	0,0000%
14	13/02/25	Sim	Não	Não	0,0000%
15	13/03/25	Sim	Não	Não	0,0000%
16	11/04/25	Sim	Não	Não	0,0000%
17	13/05/25	Sim	Não	Não	0,0000%
18	12/06/25	Sim	Não	Não	0,0000%
19	11/07/25	Sim	Não	Não	0,0000%
20	13/08/25	Sim	Não	Não	0,0000%
21	11/09/25	Sim	Não	Não	0,0000%
22	13/10/25	Sim	Não	Não	0,0000%
23	13/11/25	Sim	Não	Não	0,0000%
24	11/12/25	Sim	Não	Não	0,0000%
25	13/01/26	Sim	Não	Não	0,0000%
26	12/02/26	Sim	Não	Não	0,0000%
27	12/03/26	Sim	Não	Não	0,0000%
28	13/04/26	Sim	Não	Não	0,0000%
29	13/05/26	Sim	Não	Não	0,0000%
30	11/06/26	Sim	Não	Não	0,0000%
31	13/07/26	Sim	Não	Não	0,0000%
32	13/08/26	Sim	Não	Não	0,0000%
33	11/09/26	Sim	Não	Não	0,0000%
34	13/10/26	Sim	Não	Não	0,0000%
35	12/11/26	Sim	Não	Não	0,0000%
36	11/12/26	Sim	Não	Não	0,0000%
37	13/01/27	Sim	Não	Não	0,0000%
38	11/02/27	Sim	Não	Não	0,0000%
39	11/03/27	Sim	Não	Não	0,0000%
40	13/04/27	Sim	Não	Não	0,0000%

41	13/05/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
42	11/06/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
43	13/07/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
44	12/08/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
45	13/09/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
46	13/10/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
47	11/11/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
48	13/12/27	Sim	Sim	Não	100,0000%	

II. NOTAS COMERCIAIS DA 2ª SÉRIE:

Nº DE ORDEM	DATA DE PAGAMENTO (LASTRO)	JUROS	AMORTIZAÇÃO	INCORPORA JUROS	TAXA DE AMORTIZAÇÃO ("TAI")	
0						
1	11/01/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
2	09/02/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
3	13/03/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
4	11/04/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
5	13/05/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
6	13/06/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
7	11/07/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
8	13/08/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
9	12/09/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
10	11/10/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
11	13/11/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
12	12/12/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
13	13/01/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
14	13/02/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
15	13/03/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
16	11/04/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
17	13/05/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
18	12/06/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
19	11/07/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
20	13/08/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
21	11/09/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
22	13/10/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
23	13/11/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
24	11/12/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
25	13/01/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
26	12/02/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
27	12/03/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
28	13/04/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
29	13/05/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
30	11/06/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
31	13/07/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
32	13/08/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
33	11/09/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
34	13/10/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
35	12/11/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
36	11/12/26	Sim	Não	Não	0,0000%	

37	13/01/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
38	11/02/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
39	11/03/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
40	13/04/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
41	13/05/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
42	11/06/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
43	13/07/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
44	12/08/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
45	13/09/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
46	13/10/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
47	11/11/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
48	13/12/27	Sim	Sim	Não	100,0000%	

III. NOTAS COMERCIAIS DA 3ª SÉRIE:

Nº DE ORDEM	DATA DE PAGAMENTO (LASTRO)	JUROS	AMORTIZAÇÃO	INCORPORA JUROS	TAXA DE AMORTIZAÇÃO ("TAI")	
0						
1	11/01/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
2	09/02/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
3	13/03/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
4	11/04/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
5	13/05/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
6	13/06/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
7	11/07/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
8	13/08/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
9	12/09/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
10	11/10/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
11	13/11/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
12	12/12/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
13	13/01/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
14	13/02/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
15	13/03/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
16	11/04/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
17	13/05/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
18	12/06/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
19	11/07/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
20	13/08/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
21	11/09/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
22	13/10/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
23	13/11/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
24	11/12/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
25	13/01/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
26	12/02/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
27	12/03/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
28	13/04/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
29	13/05/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
30	11/06/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
31	13/07/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
32	13/08/26	Sim	Não	Não	0,0000%	

33	11/09/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
34	13/10/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
35	12/11/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
36	11/12/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
37	13/01/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
38	11/02/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
39	11/03/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
40	13/04/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
41	13/05/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
42	11/06/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
43	13/07/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
44	12/08/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
45	13/09/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
46	13/10/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
47	11/11/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
48	13/12/27	Sim	Sim	Não	100,0000%	

IV. NOTAS COMERCIAIS DA 4ª SÉRIE:

Nº DE ORDEM	DATA DE PAGAMENTO (LASTRO)	JUROS	AMORTIZAÇÃO	INCORPORA JUROS	TAXA DE AMORTIZAÇÃO ("TAI")	
0						
1	11/01/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
2	09/02/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
3	13/03/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
4	11/04/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
5	13/05/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
6	13/06/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
7	11/07/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
8	13/08/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
9	12/09/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
10	11/10/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
11	13/11/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
12	12/12/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
13	13/01/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
14	13/02/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
15	13/03/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
16	11/04/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
17	13/05/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
18	12/06/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
19	11/07/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
20	13/08/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
21	11/09/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
22	13/10/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
23	13/11/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
24	11/12/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
25	13/01/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
26	12/02/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
27	12/03/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
28	13/04/26	Sim	Não	Não	0,0000%	

29	13/05/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
30	11/06/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
31	13/07/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
32	13/08/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
33	11/09/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
34	13/10/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
35	12/11/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
36	11/12/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
37	13/01/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
38	11/02/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
39	11/03/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
40	13/04/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
41	13/05/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
42	11/06/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
43	13/07/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
44	12/08/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
45	13/09/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
46	13/10/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
47	11/11/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
48	13/12/27	Sim	Sim	Não	100,0000%	

V. NOTAS COMERCIAIS DA 5ª SÉRIE:

Nº DE ORDEM	DATA DE PAGAMENTO (LASTRO)	JUROS	AMORTIZAÇÃO	INCORPORA JUROS	TAXA DE AMORTIZAÇÃO ("TAI")	
0						
1	11/01/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
2	09/02/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
3	13/03/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
4	11/04/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
5	13/05/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
6	13/06/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
7	11/07/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
8	13/08/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
9	12/09/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
10	11/10/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
11	13/11/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
12	12/12/24	Sim	Não	Não	0,0000%	
13	13/01/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
14	13/02/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
15	13/03/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
16	11/04/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
17	13/05/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
18	12/06/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
19	11/07/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
20	13/08/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
21	11/09/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
22	13/10/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
23	13/11/25	Sim	Não	Não	0,0000%	
24	11/12/25	Sim	Não	Não	0,0000%	

25	13/01/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
26	12/02/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
27	12/03/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
28	13/04/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
29	13/05/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
30	11/06/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
31	13/07/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
32	13/08/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
33	11/09/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
34	13/10/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
35	12/11/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
36	11/12/26	Sim	Não	Não	0,0000%	
37	13/01/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
38	11/02/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
39	11/03/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
40	13/04/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
41	13/05/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
42	11/06/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
43	13/07/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
44	12/08/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
45	13/09/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
46	13/10/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
47	11/11/27	Sim	Não	Não	0,0000%	
48	13/12/27	Sim	Sim	Não	100,0000%	

* * * * *

*(**Anexo II** do Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 5 (cinco) Séries, para Colocação Privada, com Garantia Real e Fidejussória, da CPR1 Americana Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., celebrado em 01 de dezembro de 2023)*

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

TABELA 1: IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

IMÓVEL	PROPRIETÁRIO	MATRÍCULA / CARTÓRIO	ENDEREÇO	USO DOS RECURSOS	PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS NO IMÓVEL	MONTANTE DE RECURSOS DESTINADOS AO IMÓVEL (DESTINATÁRIO) DECORRENTES DE OUTRAS FONTES DE RECURSOS	IMÓVEL OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
Condomínio Signa Residence	CPR1 Americana Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	16.779 do Cartório de Registro de Imóveis de Americana/SP	Rua Cuba, nº 268, Bairro Santo Antônio, CEP 13465-773, Americana/SP	Construção	100%	R$ 0,00	Não

TABELA 2: CRONOGRAMA INDICATIVO DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS (DESTINAÇÃO FUTURA)

IMÓVEL	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL (R$)	2º SEMESTRE 2023	1º SEMESTRE 2024	2º SEMESTRE 2024	1º SEMESTRE 2025	2º SEMESTRE 2025	1º SEMESTRE 2026	2º SEMESTRE 2026
Condomínio Signa Residence	R$ 92.500.000,00	R$ 1.210.048	R$ 11.146.913,00	R$ 15.917.854,00	R$ 21.788.782,00	$ 25.157.811,00	R$ 14.915.871,00	R$ 2.362.721,00

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:

Imóvel	**Finalidade da Utilização dos Recursos**	**Orçamento Total Previsto (R$) por Imóvel (A)**	**Gastos já Realizados em Cada Imóvel até a Data de Emissão dos CRI (R$) (B)**	**Valores a Serem Gastos no Imóvel (R$) (C = A – B)**	**Valores a Serem Destinados em Cada Imóvel em Função de Outros CRI Emitidos (R$) (D)**	**Capacidade de Alocação dos Recursos da Presente Emissão a Serem Alocados em Cada Imóvel (R$) (E = C – D)**	**Valor Estimado de Recursos dos CRI a Serem Alocados em Cada Imóvel Conforme Cronograma Semestral Constante da Tabela 2 (R$)**	**Percentual do Valor Estimado de Recursos dos CRI da Presente Emissão Dividido por Imóvel (*)**
Condomínio Signa Residence	Construção	R$ 92.500.000,00	R$ 0,00	R$ 92.500.000,00	R$ 92.500.000,00	100%	R$ 92.500.000,00	100%

* * * * *

*(**Anexo III** do Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 5 (cinco) Séries, para Colocação Privada, com Garantia Real e Fidejussória, da CPR1 Americana Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., celebrado em 01 de dezembro de 2023)*

DESPESAS INICIAIS E RECORRENTES

Despesas Iniciais	Periodicidade	Titular	Valor Bruto	% valor da emissão	Valor Liquido	% valor da emissão
Fee da Securitizadora	Flat	True	28.137,31	0,030419%	25.000,00	0,027027%
Administração do CRI	Flat	True	3.939,22	0,004259%	3.500,00	0,003784%
Pesquisa Reputacional	Flat	True	0,00	0,000000%	0,00	0,000000%
Escriturador e liquidante	Flat	Itau	1.710,75	0,001849%	1.520,00	0,001643%
Registro de Valores Mobiliários (B3)	Flat	B3	24.275,00	0,026243%	24.275,00	0,026243%
Registro/Depósito de Ativos de Renda Fixa (B3)	Flat	B3	925,00	0,001000%	925,00	0,001000%
Taxa de Liquidação Financeira	Flat	B3	214,90	0,000232%	214,90	0,000232%
Taxa de registro de ofertas públicas	Flat	Anbima	0,00	0,000000%	0,00	0,000000%
Taxa para registro da base de dados de CRI's	Flat	Anbima	2.979,00	0,003221%	2.979,00	0,003221%
Custódia da CCI	Flat	Vortx	9.561,37	0,010337%	8.000,00	0,008649%
Implantação e Registro de CCIs	Flat	Vortx	11.951,72	0,012921%	10.000,00	0,010811%
Escriturador de NC	Flat	Vortx	46.611,69	0,050391%	39.000,00	0,042162%
Implantação Agente Fiduciário	Flat	OT	3.414,91	0,003692%	3.000,00	0,003243%
Agente Fiduciário	Flat	OT	16.505,41	0,017844%	14.500,00	0,015676%
Auditoria do P.S	Flat	Agente Contratado	2.025,89	0,002190%	1.800,00	0,001946%
Contabilidade do P.S	Flat	Agente Contratado	236,35	0,000256%	210,00	0,000227%
Taxa de fiscalização CVM - 1ªSerie	Flat	CVM	6.690,00	0,007232%	6.690,00	0,007232%
Taxa de fiscalização CVM - 2ªSerie	Flat	CVM	6.660,00	0,007200%	6.660,00	0,007200%
Taxa de fiscalização CVM - 3ªSerie	Flat	CVM	6.750,00	0,007297%	6.750,00	0,007297%
Taxa de fiscalização CVM - 4ªSerie	Flat	CVM	5.190,00	0,005611%	5.190,00	0,005611%
Taxa de fiscalização CVM - 5ªSerie	Flat	CVM	2.460,00	0,002659%	2.460,00	0,002659%
Coordenador Líder	Flat	Guide	38.738,24	0,041879%	35.000,00	0,037838%
Assessor Legal	Flat	Daló Tognotti	136.337,38	0,147392%	118.000,00	0,127568%

Total			**355.314,13**	**0,384123%**	**315.673,90**	**0,3412691%**
Despesas Recorrentes	**Periodicidade**	**Titular**	**Valor Bruto**	**% valor da emissão**	**Valor Liquido**	**% valor da emissão**
Administração do CRI	Mensal	True	3.939,22	0,004259%	3.500,00	0,0038%
Escriturador e liquidante	Mensal	Itau	1.710,75	0,001849%	1.520,00	0,0016%
Custódia da CCI (B3)	Mensal	B3	703,00	0,000760%	703,00	0,0008%
Contabilidade do P.S	Mensal	Agente Contratado	236,35	0,000256%	210,00	0,0002%
Verificação da Dest. De Recursos	Semestral	OT	1.365,96	0,001477%	1.200,00	0,0013%
Escriturador de NC	Anual	Vortx	43.165,47	0,046665%	39.000,00	0,0422%
Agente Fiduciário	Anual	OT	16.505,41	0,017844%	14.500,00	0,0157%
Custódia da CCI	Anual	Vortx	8.854,45	0,009572%	8.000,00	0,0086%
Auditoria do P.S	Anual	Agente Contratado	2.025,89	0,002190%	1.800,00	0,0019%
Total (Anual)			**152.355,05**	**0,164708%**	**136.896,00**	**0,147996%**

**À DEFINIR*

As Despesas Flat e as Despesas Recorrentes abaixo listadas ("Despesas da Operação") serão arcadas exclusivamente pela Devedora, sendo que **(i)** as Despesas Flat serão descontadas pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, do Preço de Integralização; e **(ii)** as Despesas Recorrentes, serão arcadas e/ou reembolsadas, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas, observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas diretamente pela Devedora, ou, ainda, por recursos do Patrimônio Separado, em caso de inadimplemento pela Devedora:

(i) remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:

(a) pela emissão dos CRI, no valor de R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), líquido de impostos, a ser paga em uma única parcela até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização;

(b) pela administração do Patrimônio Separado, no valor mensal de R$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), líquido de impostos, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(c) pela verificação dos *covenants* (se houver) o valor de R$ 1.000,00 (mil reais) por verificação devendo ser paga em cada verificação;

(d) o valor devido no âmbito da alínea "(b)" acima será atualizado 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 partir da primeira data de pagamento; e

(e) o valor devido no âmbito na alínea acima será acrescido dos seguintes impostos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza ("ISS"), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"), Contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS"), Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS"), Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF") e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

(ii) remuneração da Instituição Custodiante, nos seguintes termos:

(a) será devida, pela prestação de serviços de registro da CCI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão B3, parcela única de implantação de R$ 15.000,00 (quinze mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira Data de Integralização dos CRI;

(b) será devida, pela prestação de serviços de custódia do Instrumento de Emissão: (i) parcela única de implantação no valor de R$ 10.000,00 (dez mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro; (ii) e parcelas anuais, no valor de R$ 10.000,00 (dez 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;

(c) Em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida ao Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários e (ii) eventual alteração no registro da CCI, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo "Relatório de Horas";

(d) caso a operação seja desmontada, o valor da parcela de Custódia será devido pela Devedora a título de "abort fee" até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação;

(e) as parcelas citadas acima, serão acrescidas de ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, conforme o caso, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

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

(g) 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*; e

(h) 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.

(iii) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, nos seguintes termos:

(a) pela implantação, no valor de R$ 3.000,00 (três mil reais) a ser paga em uma única parcela até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização;

(b) pela prestação dos serviços durante a vigência dos CRI, de acordo com o Termo de Securitização, o valor anual de R$ 14.500,00 (quatorze mil e quinhentos reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) dia contado da primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI, Caso não haja integralização dos CRI e a Oferta seja cancelada, o valor total anual descrito neste item "(b)" será devido a título de "abort fee";

(c) pela verificação da Destinação Futura, no valor semestral de R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), devendo a primeira parcela ser paga em 30 de julho de 2024 e as demais pagas nas mesmas datas dos semestres subsequentes, até a comprovação total da Destinação Futura;

(d) no caso de inadimplemento no pagamento das Notas Comerciais e, consequentemente dos CRI ou de reestruturação das condições dos CRI após a emissão e, consequentemente das Notas Comerciais, bem como participação em reuniões ou conferências telefônicas, Assembleias Especiais de Investidores presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário dos CRI, adicionalmente, o valor de R$ 600,00 (seiscentos reais) por hora de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, **(i)** a comentários aos Documentos da Operação durante a reestruturação da mesma, caso a Operação não venha se efetivar; **(ii)** execução de Garantias, **(iii)** o comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Devedora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão dos CRI; **(iv)** análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; e **(v)** a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, sendo referida remuneração devida em 5 (cinco) Dias Úteis após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, de "relatório de horas" à Securitizadora. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI;

(e) o valor devido no âmbito das alíneas acima será atualizado anualmente pela variação positiva 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 partir da primeira data de pagamento; e

(f) o valor devido no âmbito nas alíneas acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

(iv) remuneração do Escriturador e Banco Liquidante, nos seguintes termos:

(a) a remuneração do Banco Liquidante e Escriturador dos CRI no montante equivalente a R$ 1.520,00 (mil quinhentos e vinte reais), líquidos de impostos, em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas *pro rata die*.

(v) remuneração do Escriturador das Notas Comerciais, nos seguintes termos:

(a) a remuneração do Escriturador das Notas Comerciais no montante equivalente a R$ 39.000,00 (trinta e nove mil reais), a ser paga até o

5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI e parcelas anuais, no valor de R$ 39.000,00 (trinta e nove 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 – todos líquidos de impostos.

(vi) remuneração do Auditor Independente e do Contador do Patrimônio Separado, nos seguintes termos:

(a) pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor anual de R$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais), líquido de impostos, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais pagas sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de março dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(b) pela contabilização do Patrimônio Separado no valor mensal de R$ 210,00 (duzentos e dez reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais pagas na mesma data dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(c) o valor devido no âmbito das alíneas "(a)" e "(b)" acima será atualizado 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 partir da primeira data de pagamento;

(d) o valor devido no âmbito das alíneas "(a)" e "(b)" acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor do Patrimônio Separado e do contador, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e

(e) a remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado e de terceiros envolvidos na auditoria e na elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado poderá ter o seu valor ajustado em decorrência de eventual substituição da empresa de auditoria independente e de terceiros ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe.

(vii) taxas e registros na CVM, B3 e ANBIMA, nos seguintes termos:

(a) CVM: taxa de fiscalização, no valor correspondente a alíquota de 0,03% sobre o valor total da oferta e com valor mínimo de R$ 809,16 (oitocentos e nove reais e dezesseis centavos), a ser paga em uma única parcela no momento do protocolo do pedido de registro da

Oferta na CVM, e até a data do encerramento da Oferta;

(b) B3: taxa de registro e depósito de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;

(c) B3: taxa de registro de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3;

(d) B3: taxa de custódia de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;

(e) B3: taxa de custódia de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3;

(f) ANBIMA: taxa para registro da base de dados de certificados de recebíveis imobiliários correspondente a alíquota de 0,004177% sobre o valor total da Oferta com o valor mínimo de R$ 1.490,00 (um mil, quatrocentos e noventa reais) e o valor máximo de R$ 2.979,00 (dois mil, novecentos e setenta e nove reais), conforme tabela de preços ANBIMA, a ser paga em uma única parcela até a data do cadastro da oferta na ANBIMA; e

(g) as taxas e os valores informados nas alíneas de "(a)" a "(f)" acima, poderão ser alteradas e/ou atualizadas com base nas alterações e atualizadas das tabelas de preços das respectivas entidades.

(viii) taxas, registros e demais custos com os Documentos da Operação e documentos acessórios, nos seguintes termos:

(a) custos com prenotações, averbações e registros dos Documentos da Operação e de eventuais documentos acessórios relacionados a Emissão, quando for o caso, nos cartórios de registro de imóveis, cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais, conforme aplicável;

(b) custos com eventual utilização de plataformas eletrônicas para assinaturas dos Documentos da Operação, e de eventuais documentos acessórios relacionados a Emissão, incluindo, mas não se limitando a eventuais adiamentos aos Documentos da Operação, termos de quitação, notificações, atas de assembleias e procurações;

(c) custos relativos a eventuais alterações nos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a elaboração e/ou análise de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação.

(ix) despesas com Assembleia de Titulares de CRI, nos seguintes termos:

(a) todos envolvidos com as Assembleias Especiais de Investidores relacionas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a elaboração, a análise e a publicação dos editais e das atas, bem como locação de espaço físico para a realização da assembleia, se for o caso.

(x) despesas com reestruturação:

(a) em qualquer Reestruturação (abaixo definida) que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleias Especiais de Investidores, será devida à Securitizadora, uma remuneração adicional, equivalente a R$ 920,00 (novecentos e vinte reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora, sendo que este valor está limitado a, no máximo R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), devendo ser paga em até 2 (dois) Dias Úteis contados da atuação da Securitizadora;

(b) o valor devido no âmbito da alínea "(a)" acima será atualizado 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 partir da primeira data de pagamento;

(c) o valor devido no âmbito da alínea "(a)" acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(d) sem prejuízo do previsto na alínea "(a)" também serão devidos todos os custos decorrentes da formalização e constituição das alterações envolvidas na Reestruturação, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora;

(e) entende-se por "Reestruturação" para a Securitizadora 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)** ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias; **(iii)** garantias; e **(iv)** resgate antecipado dos CRI.

(xi) demais custos, nos seguintes termos:

(a) todas as despesas com gestão, cobrança, contabilidade, auditoria, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração;

(b) despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas a Emissão;

(c) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

(d) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado;

(e) despesas com terceiros especialistas, advogados, avaliadores, auditores ou fiscais, bem como despesas relacionados com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e relacionadas à realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado;

(f) todas as despesas incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, mas não se limitando, aos honorários de terceiros especialistas, advogados, auditores, fiscais e eventuais outros prestadores de serviços relacionados com procedimentos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI;

(g) eventuais taxas e tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os recursos do Patrimônio Separado, sobre Créditos Imobiliários, sobre os CRI e/ou sobre as Garantias;

(h) custos incorridos em caso de ocorrência de resgate antecipado dos CRI e/ou execução das Garantias;

(i) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável, no Instrumento de Emissão ou no Termo de Securitização;

(j) 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 Securitizadora contratado às expensas do Patrimônio Separado;

(k) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão;

(l) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item;

(m) despesas com transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, durante ou após a prestação de serviços, quando incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e relacionadas à realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado; e

(n) despesas com contratação de empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar eventuais Garantias, se necessário.

1) Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Especial de Investidores, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções e/ou ainda estejam atuando em nome dos Titulares dos CRI, as Despesas da Operação previstas nesta Cláusula, conforme o caso, continuarão sendo devidas.

2) Todas as despesas decorrentes de processos judiciais, administrativos, eventuais notificações, incorridas antes ou após do vencimento dos CRI, advindos de fatos controvertidos inerentes dos Créditos Imobiliários, são de inteira responsabilidade da Devedora.

3) Todas as custas de modo geral, processuais, honorários advocatícios, honorários periciais, condenações e outras despesas necessárias para a atuação da defesa da Securitizadora, serão retidas do saldo existente na Conta do Patrimônio Separado, no momento do encerramento da Emissão, que permanecerá retido até que os processos estejam finalizados.

4) A retenção será feita de forma automática pela Securitizadora, devendo esta indicar o valor e a natureza da retenção, informando o motivo, ou seja, os processos ou procedimentos que emanaram a provisão e acarretaram a retenção, que visa cobrir tais despesas.

5) Os valores retidos em razão da existência de processos administrativos ou judiciais existentes após o encerramento da Emissão ficarão retidos em conta específica de titularidade da Securitizadora, que será administrada por esta, sendo devido uma taxa por mês a ser negociada entre a Securitizadora e a Devedora, para referida administração até que se finde o objeto da retenção, podendo ser utilizado o saldo retido para o seu pagamento.

6) Quando a demanda judicial ou administrativa for finalizada, a Securitizadora deverá transferir eventual saldo que sobejar do valor retido, no prazo de 30 (trinta) dias da data em que foi finalizado o respectivo processo ou o procedimento, via transferência na conta a ser indicada pela Devedora.

Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos.

* * * * *

*(**Anexo IV** do Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 5 (cinco) Séries, para Colocação Privada, com Garantia Real e Fidejussória, da CPR1 Americana Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., celebrado em 01 de dezembro de 2023)*

MODELO DE RELATÓRIO SEMESTRAL

Período: [=]/[=]/[=] até [=]/[=]/[=]

CPR1 AMERICANA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Rio Claro, Estado de São Paulo, na Estrada Rio Claro – Piracicaba, RCL 473, s/n, Box 21, Zona Central, CEP 13500-970, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 44.206.107/0001-66, neste ato representada na forma do seu Contrato Social ("Devedora" ou "Emitente"), em cumprimento ao disposto no Termo de Emissão, **DECLARA** que os recursos recebidos em virtude das Notas Comerciais foram utilizados, no último semestre, para a finalidade prevista na Cláusula Segunda do Termo de Emissão, conforme descrito abaixo, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes anexos ao presente relatório:

Denominação do Empreendimento	**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$ [●]				

Acompanham a presente declaração os Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos, nos termos do anexo.

A Devedora declara que as notas fiscais, comprovantes de pagamento, e demais documentos acima elencados não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Devedora e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

Declara, ainda, que é titular do controle societário das sociedades por ela investidas acima, conforme definição constante do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, e assume a obrigação de manter o controle societário sobre as sociedades investidas acima até que seja comprovada, pelo Emitente, a integral destinação dos recursos. Acompanha a presente declaração os documentos necessários à comprovação do controle acima previsto.

(assinaturas e data serão incluídas quando da celebração do documento)

* * * * *

*(**Anexo V** do Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 5 (cinco) Séries, para Colocação Privada, com Garantia Real e Fidejussória, da CPR1 Americana Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., celebrado em 01 de dezembro de 2023)*

MODELO DE DECLARAÇÃO DE ADIMPLÊNCIA

CPR1 AMERICANA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Rio Claro, Estado de São Paulo, na Estrada Rio Claro – Piracicaba, RCL 473, s/n, Box 21, Zona Central, CEP 13500-970, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 44.206.107/0001-66, neste ato representada na forma do seu Contrato Social ("Devedora" ou "Emitente"), em cumprimento ao disposto no *"Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 5 (cinco) Séries, para Colocação Privada, com Garantia Real e Fidejussória, da CPR1 Americana Empreendimento Imobiliário SPE Ltda."*, celebrado em 01 de dezembro de 2023 ("Termo de Emissão"), entre a Devedora, a **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, sob o número 663, na categoria S1 perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º Andar, Conjuntos 21 e 22, Bairro Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.130.744/0001-00 ("Securitizadora"), e outros, **DECLARA**, no âmbito do Termo de Emissão, que, até a presente data não constatou a existência ou ocorrência, conforme o caso, de:

(i) Qualquer informação, dados, Ônus, obrigações e ou restrições de qualquer natureza relativas ao Empreendimento, que acarrete ou possa acarretar risco à Operação, a exclusivo critério da Securitizadora;

(ii) Qualquer das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora ter deixado de ser válida ou de ser obtida;

(iii) Descumprimento de qualquer de suas obrigações assumidas no âmbito dos Documentos da Operação;

(iv) Qualquer Evento de Vencimento Antecipado, conforme definido no Termo de Emissão das Notas Comerciais; e/ou

(v) Dados, informações, ônus, obrigações e/ou restrições de qualquer natureza relativas à Devedora, sua(s) sócia(s), o Empreendimento, e/ou a qualquer dos antecessores, que de alguma forma impliquem risco para Operação.

(assinaturas e data serão incluídas quando da celebração do documento)

* * * * *

*(**Anexo VI** do Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 5 (cinco) Séries, para Colocação Privada, com Garantia Real e Fidejussória, da CPR1 Americana Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., celebrado em 01 de dezembro de 2023)*

MODELO DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

Emitente

CPR1 AMERICANA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Rio Claro, Estado de São Paulo, na Estrada Rio Claro – Piracicaba, RCL 473, s/n, Box 21, Zona Central, CEP 13500-970, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 44.206.107/0001-66, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Emitente").

Subscritor

TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, sob o número 663, na categoria S1 perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º Andar, Conjuntos 21 e 22, Bairro Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Securitizadora").

Características da Emissão

Foram emitidas 92.500 (noventa e duas mil e quinhentas) Notas Comerciais da 1ª (primeira) emissão da Emitente, em 5 (cinco) séries, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), em 01 de dezembro de 2023 ("Notas Comerciais da 1ª Série", "Notas Comerciais da 2ª Série", "Notas Comerciais da 3ª Série", Notas Comerciais da 4ª Série" e Notas Comerciais da 5ª Série", quando em conjunto, serão denominadas "Notas Comerciais"), por meio da celebração do *"Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 5 (cinco) Séries, para Colocação Privada, com Garantia Real e Fidejussória, da CPR1 Americana Empreendimento Imobiliário SPE Ltda."* ("Termo de Emissão" e "Emissão", respectivamente).

A Emissão de Notas Comerciais se insere no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão de certificados de recebíveis imobiliários aos quais os créditos imobiliários oriundos das Notas Comerciais de cada uma das séries serão vinculados como lastro ("Créditos Imobiliários da 1ª Série", "Créditos Imobiliários da 2ª Série", "Créditos Imobiliários da 3ª Série", "Créditos Imobiliários da 4ª Série" e "Créditos Imobiliários da 5ª Série", quando em conjunto, serão denominados "Créditos Imobiliários").

A Securitizadora tem interesse em vincular os Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais, nos termos do Artigo 3º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, para que sirvam de lastro para 1 (uma) emissão com 3 (três) séries de certificados de recebíveis imobiliários de ("CRI da 1ª Série", "CRI da 2ª Série", "CRI da 3ª Série", "CRI da 4ª Série" e "CRI da 5ª Série", quando em conjunto, serão denominados "CRI").

Os CRI serão objeto de oferta pública com registro automático de distribuição na CVM, nos termos do Artigo 26 e seguintes da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Oferta"), destinados a investidores qualificados, conforme definidos no Artigo 12 da Resolução CVM nº 30,

de 11 de maio de 2021.

A Emissão de Notas Comerciais foi realizada e o Termo de Emissão foi celebrado com base nas deliberações tomadas pela Reunião de Sócios da Emitente realizada em 01 de dezembro de 2023, por meio da qual se aprovou, dentre outros, a Emissão de Notas Comerciais, incluindo seus termos e condições, conforme o disposto na Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor.

Cálculo da Subscrição

QTDE. DE NOTAS COMERCIAIS SUBSCRITAS	SÉRIE DAS NOTAS COMERCIAIS SUBSCRITAS	VALOR NOMINAL UNITÁRIO:	VALOR DE INTEGRALIZAÇÃO:
[=]	[=]ª	R$ 1.000,00	R$ [=]

Integralização

A Securitizadora, 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 do Termo de Emissão, firmado, em caráter irrevogável e irretratável, referente à Emissão de Notas Comerciais, privada, da Emitente. A integralização de Notas Comerciais ocorrerá na forma, periodicidade e valores previstos no Termo.

Declaro, para todos os fins, **(i)** estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; **(ii)** ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos no Termo de Emissão.	Declaro, para todos os fins, **(i)** estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; **(ii)** ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos no Termo de Emissão; e **(iii)** que os recursos utilizados para a integralização de Notas Comerciais não são provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998.
São Paulo/SP, [=] de [=] de [=]. _____ **CPR1 AMERICANA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**	São Paulo/SP, [=] de [=] de [=]. _____ **TRUE SECURITIZADORA S.A.**

Informações Adicionais

Para informações adicionais sobre a presente Emissão de Notas Comerciais, os interessados deverão dirigir-se à Emitente e à Securitizadora nos endereços indicados abaixo:

Emitente:

CPR1 AMERICANA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.
Est. Rio Claro-Piracicaba, RCL 473, s/n, Box 21, Zona Central
Caixa Postal 478, CEP 13501-105, Rio Claro/SP
At.: Marina Braga
E-mail: marina.braga@caprem.com.br e ceo@caprem.com.br

Securitizadora:
TRUE SECURITIZADORA S.A.
Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º Andar, Conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição
CEP 04506-000, São Paulo – SP
At.: Arley Custódio Fonseca
E-mail: middle@truesecuritizadora.com.br, jurídico@truesecuritizadora.com.br e operacoes@truesecuritizadora.com.br

* * * * *

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, EM 5 (CINCO) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, COM GARANTIA REAL E FIDEJUSSÓRIA, DA CPR1 AMERICANA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

SEÇÃO I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

CPR1 AMERICANA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Rio Claro, Estado de São Paulo, na Estrada Rio Claro – Piracicaba, RCL 473, s/n, Box 21, Zona Central, CEP 13500-970, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 44.206.107/0001-66, neste ato representada na forma do seu Contrato Social ("Devedora" ou "Emitente");

TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, sob o número 663, na categoria S1 perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º Andar, Conjuntos 21 e 22, Bairro Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Securitizadora");

CAPRETZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Rio Claro, Estado de São Paulo, na Avenida 1 JE, s/nº, CXPST 478, Bairro Jardim Europa, CEP 13502-820, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.637.287/0001-89, neste ato representada na forma do seu Contrato Social ("Capretz"); e

EMÍLIO CAPRETZ NETO, brasileiro, engenheiro civil, casado sob o regime de separação total de bens, portador da Cédula de Identidade RG nº 34.723.854-3-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 326.279.528-38, residente e domiciliado na Cidade de Rio Claro, Estado de São Paulo, na Rua 2, nº 53 - A, Bairro Jardim do Horto, CEP 13506-892 ("Sr. Emílio", e quando em conjunto com a Capretz, serão denominados "Avalistas" ou "Garantidoras" e, individual e indistintamente, denominados "Avalista" ou "Garantidor(a)").

A Emitente, a Securitizadora e os Avalistas, quando em conjunto, serão denominados "Partes" e, individual e indistintamente, denominados "Parte".

CONSIDERANDO QUE:

(i) Em 01 de dezembro de 2023 as Partes celebraram o competente *Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 5 (cinco) Séries, para Colocação Privada, com Garantia Real e Fidejussória, da CPR1 Americana Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*, por meio do qual foram emitidas notas comerciais escriturais ("Notas Comerciais" e "Termo de Emissão", respectivamente), no âmbito de uma operação estruturada no mercado de capitais nacional que culminou com a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries da 258ª Emissão da Securitizadora ("CRI");

(ii) As Partes desejam aditar o Termo de Emissão das Notas Comerciais por meio do presente instrumento, com o intuito de esclarecer e ajustar redação de determinado item que constou de forma contraditória.

As Partes vêm, neste ato e na melhor forma de direito, firmar o presente *Primeiro Aditamento ao Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 5 (cinco) Séries, para Colocação Privada, com Garantia Real e Fidejussória, da CPR1 Americana Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.* ("Primeiro Aditamento"), que será regido pelas seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DA RETIFICAÇÃO

1.1 Por meio do presente Primeiro Aditamento, as Partes resolvem alterar os itens abaixo que passarão a viger com a seguinte respectiva redação, retroativamente desde a Data de Emissão das Notas Comerciais:

(i) Item 7. da Seção II, o qual vigerá com a seguinte redação:

> "***7. Juros Remuneratórios***
> *As Notas Comerciais de todas as séries farão jus a juros remuneratórios equivalentes a* ***9,00% a.a.*** *(nove inteiros por cento ao ano) com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sobre o valor nominal unitário atualizado das Notas Comerciais da respectiva série, calculados conforme a fórmula prevista na Cláusula Terceira."*

(ii) Itens 3.1. e 3.2. da Seção III, o qual vigerá com a seguinte redação:

"***3.1.*** *Remuneração. A remuneração de cada uma das séries das Notas Comerciais será composta pelos Juros Remuneratórios, calculado de forma exponencial pro rata temporis com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidentes sobre o Valor Nominal Atualizado, a partir da primeira Data de Pagamento do Preço de Integralização de cada uma das séries.*

3.2. *Cálculo do Valor Nominal Atualizado. O Valor Nominal Atualizado será calculado mensalmente pela variação positiva acumulada do índice IPCA, conforme as fórmulas a seguir:*

$$\boldsymbol{VNA = VNe \; x \; C}$$

Onde:

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

VNe = Valor Nominal Unitário, na data da primeira integralização dos CRI, ou saldo do Valor Nominal Unitário após incorporação dos juros, atualização monetária ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator resultante da variação positiva acumulada do IPCA calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, aplicado mensalmente (em cada Data de Pagamento, conforme definida abaixo), da seguinte forma:

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

Onde:

NI_k = Valor do número-índice do IPCA referente ao segundo mês anterior ao mês da Data de Pagamento, divulgado no mês anterior ao mês da Data de Pagamento;

NI_{k-1} = Valor do número-índice do IPCA referente ao mês imediatamente anterior à NIk;

dup = Número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI ou da última Data de Pagamento, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "dup" um número inteiro; Exclusivamente para o primeiro período, "dup" deverá ser acrescido de 2 (dois) dias úteis;

dut = Número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI ou da última Data de Pagamento, inclusive, e a próxima Data de Pagamento, exclusive, sendo "dut" um número inteiro. Na primeira Data de Pagamento após a 1ª (primeira) integralização, "dut" será igual a 22 (vinte e dois).

A aplicação do IPCA observará o disposto abaixo:

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

(ii) *Considera-se como "Data de Pagamento" todo segundo dia útil anterior ao dia 15 (quinze) de cada mês, e caso a referida data não seja Dia útil, o primeiro Dia Útil subsequente;*

(iii) *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;*

(iv) *Caso na Data de Pagamento o índice do IPCA ainda não tenha sido publicado ou não esteja disponível por algum motivo, deverá ser utilizada a última variação mensal calculada;*

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

(vi) *Na falta de um novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao IPCA, nos termos acima previstos, a Securitizadora deverá em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento da inexistência de um novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao IPCA, convocar Assembleia Especial de Investidores, do novo parâmetro para cálculo da Atualização Monetária. Tal assembleia deverá ser realizada dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da publicação do edital de convocação ou, caso não se verifique quórum para realização da Assembleia Especial de Investidores em primeira convocação, no prazo de 8 (oito) dias contados da nova publicação do edital de convocação;*

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

(viii) *Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de cálculo da Atualização Monetária ou caso a Assembleia Especial de Investidores não seja realizada no prazo indicado no Termo de Securitização, a Emitente deverá realizar a liquidação antecipada dos CRI, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data:* ***(a)*** *de encerramento da respectiva Assembleia Especial de Investidores ou em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo em referida assembleia; ou* ***(b)*** *em que tal assembleia deveria ter ocorrido; e*

(ix) *Caso o IPCA ou seu substituto venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Investidores, a referida assembleia não será mais realizada, e o IPCA, a partir da sua validade, voltará a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária, permanecendo o último IPCA conhecido anteriormente a ser utilizada até data da divulgação da referida IPCA."*

CLÁUSULA SEGUNDA – DA RATIFICAÇÃO

2.1 O presente Primeiro Aditamento diz respeito exclusivamente à alteração aqui expressamente prevista, permanecendo inalterada e integralmente em vigor as demais cláusulas, termos e condições previstos no Termo de Emissão desde que não conflitantes com o presente Primeiro Aditamento.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

3.1 Este Primeiro Aditamento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável e suas disposições obrigam as Partes e eventuais sucessores.

3.2 Os termos definidos aqui utilizados terão os significados a eles atribuídos nos termos do Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação, exceto se de outra forma disposto neste Primeiro Aditamento.

3.3 O presente Primeiro Aditamento é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

3.4 Ficam ratificas as disposições para solução de conflitos prevista no Termo de Emissão, aplicando-se integralmente ao presente Primeiro Aditamento.

3.5 As Partes reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado **(i)** o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, ou **(ii)** outro meio de comprovação da autoria e integridade do documento em forma eletrônica, desde que admitido como válido pelas Partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento, conforme admitido pelo artigo 10 e seus parágrafos da Medida Provisória n.º 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Primeiro Aditamento e seus anexos podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta Cláusula.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a Medida Provisória 2.200-2, em conjunto com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas.

São Paulo/SP, SP, 13 de dezembro de 2023.

(O RESTANTE DA PÁGINA FOI INTENCIONALMENTE DEIXADO EM BRANCO)

(PÁGINA DE ASSINATURAS A SEGUIR)

*(**PÁGINA DE ASSINATURAS** DO PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, EM 5 (CINCO) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, COM GARANTIA REAL E FIDEJUSSÓRIA, DA CPR1 AMERICANA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., CELEBRADO EM 13 DE DEZEMBRO DE 2023)*

CPR1 AMERICANA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

Emitente

Nome: Emílio Capretz Neto
Cargo: Administrador
CPF/MF nº: 326.279.528-38

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Securitizadora

Nome: Karine Simone Bincoletto
Cargo: Diretora
CPF/MF nº: 350.460.308-96

Nome: Rodrigo Bragatto Moura
Cargo: Procurador
CPF/MF nº: 035.428.795-84

CAPRETZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Avalista

Nome: Emílio Capretz Neto
Cargo: Sócio Administrador
CPF/MF nº: 326.279.528-38

EMÍLIO CAPRETZ NETO

Avalista

CPF/MF nº: 326.279.528-38

ANEXO III

CÓPIA DO ESTATUTO SOCIAL DA SECURITIZADORA

(SEGUE NAS PRÓXIMAS PÁGINAS COM NUMERAÇÃO E PAGINAÇÃO PRÓPRIAS)

JUCESP 11 01 19

JUCESP PROTOCOLO
0.009.900/19-6

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.

CNPJ/MF 12.130.744/0001-00

NIRE 35.300.444.957

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 28 DE DEZEMBRO DE 2018.

1. **DATA, HORA E LOCAL**: Aos 28 (vinte e oito) dias do mês de dezembro de 2018, às 11:00 horas, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP: 04.506-000, sede da **ÁPICE SECURITIZADORA S.A.** ("Companhia").

2. **CONVOCAÇÃO E QUORUM:** Dispensada a publicação do "Edital de Convocação", em conformidade com o disposto no §4 do art. 124 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976, por estar presente a totalidade dos acionistas da Companhia, conforme registro de presença lavrado em livro próprio.

3. **MESA:** Sr. Fernando Cesar Brasileiro - Presidente, e Rodrigo Henrique Botani - Secretário.

4. **ORDEM DO DIA**: Aprovação: **(i)** da alteração da denominação social da Companhia; **(ii)** da alteração do objeto social da Companhia; **(iii)** da criação dos cargos de Diretor de Estruturação e Operações e Diretor de Distribuição; **(iv)** da alteração da forma de representação da Companhia, em função da criação dos novos cargos de diretores conforme deliberação "(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)** da consolidação do Estatuto Social para refletir as deliberações aprovadas.

JUCESP
11 01 19

5. **DELIBERAÇÕES**: O Sr. Presidente declarou instalada a Assembleia e, por unanimidade de votos dos presentes e sem quaisquer restrições, resolveram:

(i) Alterar a denominação social da Companhia para **True Securitizadora S.A.**, passando o Artigo 1º do Estatuto Social da Companhia a ter a seguinte redação:

"*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")."*

(ii) Alterar o objeto social da Companhia para: (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. Por conta disso o Artigo 3º do Estatuto Social da Companhia passa a ter a seguinte

JUCESP
11 01 19

redação:

*"**Artigo 3º**. 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.*"; e

(iii) Criar os cargos na Companhia de Diretor de Estruturação e Operações e de Diretor de Distribuição, esse último nos termos das Instruções da Comissão de Valores Mobiliários ("INCVM") nº. 600/18, 539/13, 505/11 e 301/99, passando os Artigos 15, 18 e 19 do Estatuto Social da Companhia a vigorar com a seguinte redação:

*"**Artigo 15**. A Diretoria será composta por, no mínimo 02 (dois) e, no máximo, 05 (cinco) 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 1 (um) um deles designado Diretor Presidente; 1 (um) Diretor de Estruturação e Operações; e 1 (um) Diretor de Distribuição e os demais Diretores sem designação específica.*

JUCESP
11 01 19

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."*

*"**Artigo 18.** Compete ao Diretor de Estruturação e Operações, entre outras atribuições:*

(a) definir a estrutura e o modelo de cada emissão de CRA's e de CRI's pela Companhia, quanto ao tipo, valor e demais condições;

(b) implementar a estrutura de todas as emissões de CRA's e de CRI's pela Companhia, observadas as disposições na legislação aplicável;

(c) auxiliar na coordenação de todos os prestadores de serviço a serem contratados para a implementação de CRA's e de CRI's a serem emitidos pela Companhia;

(d) coordenar, em conjunto com os respectivos participantes das emissões de CRA's e de CRI's, das auditorias a serem realizadas, caso aplicável;

(e) praticar eventuais outros atos relacionados às atividades de estruturação e emissão que se façam necessários;

(f) acompanhar os CRA's e de CRI's emitidos pela Companhia até a data de vencimento, inclusive coordenando o trabalho dos agentes fiduciários e demais prestadores de serviços relacionados à emissão; e

(g) administrar o patrimônio separado de cada uma dos CRA's e dos CRI's emitidos pela Companhia até o seu vencimento."

*"**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;

JUCESP
11 01 19

(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 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. "

JUCESP
11 01 19

(iv) Alterar a forma de representação da Companhia, em função da criação dos novos cargos de diretores conforme deliberado acima, bem como permitir que a Companhia emita CRA's e CRI's, que venham a ter o regime fiduciário instituído com a consequente criação do patrimônio separado, sem a necessidade de aprovação societária específica, passando o Artigo 21 do Estatuto Social da Companhia 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) por quaisquer dos diretores, individualmente, salvo o Diretor de Distribuição que deverá assinar em conjunto com outro diretor ou com 1 (um) procurador ; ou

(b) conjuntamente por 2 (dois) procuradores, quando assim for designado no respectivo instrumento público de mandato e de acordo com os poderes que nele contiverem.

***Parágrafo 1º.** As procurações outorgadas em nome da Companhia serão sempre realizadas por qualquer membro da Diretoria, individualmente, salvo o Diretor de Distribuição 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.** Os mandatários "ad negotia" da Companhia serão nomeados por procuração pública, subscrita por qualquer membro da Diretoria, com prazo de validade não superior a 1 (um) ano.*

JUCESP
11 01 19

Parágrafo 3º. *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 4º. *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."*

(v) Renumerar os Artigos e consolidar o Estatuto Social da Companhia para refletir as alterações ora aprovadas, passando esse a viger de acordo com a versão que se constitui no Anexo I da presente, que, rubricada pela mesa, integra esta ata para todos os fins de direito e foi por todos os presentes aprovada.

6. ENCERRAMENTO, LAVRATURA, APROVAÇÃO E ASSINATURA: Nada mais havendo a tratar e nenhum dos presentes querendo fazer uso da palavra, o Sr. Presidente declarou encerrada a Assembleia, lavrou-se a presente ata, que lida e achada conforme, foi por todos os presentes, aprovada e assinada. Por fim os presentes autorizaram a administração da Companhia a publicar, a presente ata, em forma sumária, com a omissão das assinaturas dos acionistas, e tomar todas as medidas necessárias à efetivação das deliberações ora aprovadas.

7. TOTALIDADE DOS ACIONISTAS PRESENTES: TRUE ONE PARTICIPAÇÕES S.A. e **CADÊNCIA PARTICIPAÇÕES LTDA.**

Nada mais havendo a ser tratado, foi suspensa a assembleia para a lavratura da presente Ata, que vai assinada pelo Presidente da mesa e pelo Secretário, após o que, lida e achada conforme, foi por todos os presentes assinada.

JUCESP
11 01 19

Mesa:

FERNANDO CESAR BRASILEIRO
Presidente da Mesa

RODRIGO HENRIQUE BOTANI
Secretário

Totalidade dos Acionistas Presentes:

TRUE ONE PARTICIPAÇÕES S.A.

CADÊNCIA PARTICIPAÇÕES LTDA.

JUCESP
11 JAN 2019
SEDE
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, CIÊNCIA, TECNOLOGIA E INOVAÇÃO
JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
5.440/19-1
FLÁVIA R. BRITTO PROCOPIO MEYER
SECRETÁRIA GERAL
JUCESP

JUCESP
11 01 19

ANEXO I

TRUE SECURITIZADORA S.A.

CNPJ/MF 12.130.744/0001-00

NIRE 35.300.444.957

ANEXO I DA ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 28 DE DEZEMBRO DE 2018.

"ESTATUTO SOCIAL DA
TRUE SECURITIZADORA S.A.

CAPITULO I
DENOMINAÇÃO, SEDE, PRAZO DE DURAÇÃO E OBJETO SOCIAL

Artigo 1º. 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 2º. A Companhia tem sua sede e foro na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º 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.

JUCESP
11 01 19

Artigo 3º. 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

Artigo 4º. 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 5º. 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 9º deste Estatuto Social.

JUCESP
11 01 19

CAPÍTULO III
ASSEMBLEIA GERAL DE ACIONISTAS

Artigo 6º. 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 7º. 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 8º. As Assembleias Gerais de acionistas, Ordinárias ou Extraordinárias, serão convocadas, conforme previsto no art. 123 da Lei n.º 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 9º. 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.

JUCESP
11 01 19

CAPÍTULO IV
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 1º. 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 2º. 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 1º. A Assembleia Geral nomeará, dentre os Conselheiros eleitos, o Presidente e o Vice Presidente do Conselho de Administração.

JUCESP
11 01 19

Parágrafo 2º. A Assembleia Geral poderá eleger suplentes para os membros do Conselho de Administração.

Parágrafo 3º. 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.

Parágrafo 1º. 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 2º. 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 3º. 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 4º. 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

JUCESP
11 01 19

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;

(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;

JUCESP
11 01 19

(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, 05 (cinco) 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 1 (um) designado Diretor Presidente; 1 (um) Diretor de Estruturação e Operações; 1 (um) Diretor de Distribuição e os demais Diretores sem designação específica.

JUCESP
11 01 19

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.

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 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.

Artigo 18. Compete ao Diretor de Estruturação e Operações, entre outras atribuições:

(a) definir a estrutura e o modelo de cada emissão de CRA's e de CRI's pela Companhia, quanto ao tipo, valor e demais condições;

(b) implementar a estrutura de todas as emissões de CRA's e de CRI's pela Companhia, observadas as disposições na legislação aplicável;

JUCESP
11 01 19

(c) auxiliar na coordenação de todos os prestadores de serviço a serem contratados para a implementação de CRA's e de CRI's a serem emitidos pela Companhia;

(d) coordenar, em conjunto com os respectivos participantes das emissões de CRA's e de CRI's, das auditorias a serem realizadas, caso aplicável;

(e) praticar eventuais outros atos relacionados às atividades de estruturação e emissão que se façam necessários;

(f) acompanhar os CRA's e de CRI's emitidos pela Companhia até a data de vencimento, inclusive coordenando o trabalho dos agentes fiduciários e demais prestadores de serviços relacionados à emissão; e

(g) administrar o patrimônio separado de cada uma dos CRA's e dos CRI's emitidos pela Companhia até o seu vencimento.

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;

JUCESP
11 01 19

(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 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 20. O Conselho de Administração designará, dentre os Diretores da Companhia, aquele(s) que exercerá(ão) as funções de Diretor de Relações com

JUCESP
11 01 19

Investidores. São funções do Diretor de Relações com Investidores, entre outras atribuições previstas neste Estatuto ou em outros normativos editados pela Comissão de Valores Mobiliários:

(a) prestar quaisquer informações ao público investidor e a Comissão de Valores Mobiliários; e

(b) manter atualizado o registro de Companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários;

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) por quaisquer dos diretores, individualmente, salvo o Diretor de Distribuição que deverá assinar em conjunto com outro diretor ou com 1 (um) procurador; ou

(b) conjuntamente por 2 (dois) procuradores, quando assim for designado no respectivo instrumento público de mandato e de acordo com os poderes que nele contiverem.

Parágrafo 1º. As procurações outorgadas em nome da Companhia serão sempre realizadas por qualquer membro da Diretoria, individualmente, salvo o Diretor de Distribuição 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.

JUCESP
11 01 19

Parágrafo 2º. Os mandatários "ad negotia" da Companhia serão nomeados por procuração pública, subscrita por qualquer membro da Diretoria, com prazo de validade não superior a 1 (um) ano.

Parágrafo 3º. 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 4º. 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

JUCESP
11 01 19

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.

JUCESP
11 01 19

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

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.

BRINQUEDOS BANDEIRANTE S.A.

C.N.P.J. (M.F.) Nº 61.068.557/0001-59 - NIRE Nº 35.300.039.246

Edital de Convocação de Assembleia Geral Extraordinária

Ficam convocados os senhores acionistas de **Brinquedos Bandeirante S/A** a se reunirem em Assembleia Geral Extraordinária, a se realizar no dia 21 de janeiro de 2019, às 10:00 horas, em sua sede social, na Avenida Vila Ema, 2208/58, São Paulo, SP, a fim de deliberarem sobre a seguinte ordem do dia: a) Reforma do Estatuto Social; b) Eleição de nova Diretoria; c) Outros assuntos de interesse social. São Paulo, 09 de janeiro de 2019.

Cyro de Souza Nogueira Junior - Diretor Administrativo Financeiro

True One Participações S.A.

Companhia Aberta - CNPJ/MF 29.267.914/0001-03 - NIRE 35.300.515.153

Extrato da Ata de Assembleia Geral Extraordinária de 27.09.2018

Data, hora, local: 27.09.2018, 17:30hs, na sede social, Avenida Santo Amaro, 48, 1º andar, conjunto 12, São Paulo/SP. **Presença:** Totalidade dos acionistas. **Mesa:** Presidente: Fernando Cesar Brasileiro; Secretário: Rodrigo Henrique Botani. **Deliberações aprovadas:** (a) a destinação e pagamentos de dividendos aos seus acionistas no montante de R$ 687.386,27. **Encerramento:** Nada mais, lavrou-se a ata. **Acionistas: Apice Consultoria Financeira e Participações Ltda., Fincapital Participações S.A.**. JUCESP nº 5.301/19-1 em 11.01.2019. Flávia Regina Britto Gonçalves - Secretária Geral.

LAZAM-MDS Corretora e Administradora de Seguros S.A.

CNPJ/MF N. 48.114.367/0001-62 - NIRE 35 300.335.228

Ata da Assembleia Geral Extraordinárias

1. Data, Hora e Local: 11/12/18, às 10 hs, na sede social da Companhia, em SP/SP, na Avenida das Nações Unidas, nº 8501, Lado A do 24º andar, Edifício Eldorado Business Tower. **2. Presença:** Acionistas representando a totalidade do capital social, conforme assinaturas no Livro de Presença de Acionistas, na conformidade do art. 124, §4º, da Lei nº 6.404/76. **3. Mesa:** Presidente: José Manuel Queirós Dias da Fonseca, Secretário: Ariel Yanitchks Couto. **4. Ordem do Dia: a)** Tomar conhecimento da renúncia apresentada pelos membros do Conselho de Administração: **Carlos Francisco de Miranda Guedes Bianchi de Aguiar,** detentor do cartão de cidadão nº 02168072-e **Jacqueline Legrand,** Passaporte nº 04RE95766; **b)** eleição de novos membros do Conselho de Administração; **5. Resumo das Deliberações.** A Assembleia Geral, por decisão unânime, em face da renúncia do Carlos Francisco de Miranda Guedes Bianchi de Aguiar e da Jacqueline Legrand, aprovou a eleição do **Ricardo Botelho Barbosa Pinto dos Santos,** cartão de cidadão nº 10121309 válido até 05/08/2019 emitido pelas competentes entidades da República Portuguesa, morador em Rua Estevão da Gama, nº 52. 4405-638, Vila Nova de Gaia, Portugal e **José Diogo Carneiro de Araújo e Silva,** cartão de cidadão nº 10809973 válido até 05/06/2028 emitido pelas competentes entidades da República Portuguesa, morador na Rua das Motas nº 164, 5150-520, Porto Portugal, como membros do Conselho de Administração da Companhia com mandato até a Assembleia Geral Ordinária de 2019. Em decorrência da eleição de **Ricardo Botelho Barbosa Pinto dos Santos e José Diogo Carneiro de Araújo e Silva,** o Conselho de Administração passa a ser composto dos seguintes membros: **José Manuel Queirós Dias da Fonseca,** português, casado, administrador, portador do bilhete de identidade nº 3.438.301, emitido em 04/04/1997, por Lisboa, residente na Avenida da República, nº 779, 10B, Matosinhos, Portugal, **Ricardo Botelho Barbosa Pinto dos Santos,** português, casado, gestor de empresas, cartão de cidadão nº 10121309 válido até 05/08/2019 emitido pelas competentes entidades da República Portuguesa, morador em Rua Estevão da Gama, nº 52, 4405-639, Vila Nova de Gaia, Portugal e **José Diogo Carneiro de Araújo e Silva,** português, casado, gestor de empresas, cartão de cidadão nº 10809973 válido até 05/06/2028 emitido pelas competentes entidades da República Portuguesa, morador na Rua das Motas nº 164, 5150-520, Porto, Portugal. **6. Desimpedimento:** Para fins do artigo 147, caput, da Lei nº 6.404/76, a declaração de desimpedimento dos membros do Conselho de Administração ora eleitos, estão arquivados na sede da Companhia. **7. Encerramento:** Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião da qual se lavrou a presente ata que, lida e achada conforme, foi aprovada pelos presentes que a subscrevem. José Manuel Queirós Dias da Fonseca - Presidente da Mesa; Secretário: Ariel Yanitchks Couto. **Acionistas:** MDS Corretor de Seguros S.A. e MDS SGPS, S.A . São Paulo, 11/12/18. Presidente da Mesa: José Manuel Queirós Dias da Fonseca; Secretário: Ariel Yanitchks Couto. Jucesp nº 1.849/19-0 em 04/01/2019. Flávia Regina Britto Gonçalves - Secretária Geral.

SEPEX SP - APROVAÇÃO PROPOSTA ORÇAMENTARIA 2019

OBS Despesa Orçamentaria 01 de novembro 2018 a 31 de outubro 2019

RECEITAS	Renda Patrimonial	Associativa- Assistencial	Cont. Sindical	Total
RECEITAS	72.000,00	493.245,89	60.000,00	625.245,89
TORAL DAS RECEITAS	*72.000,00*	*493.245,89*	*60.000,00*	*625.245,89*
DESPESAS	**Renda Patrimonial**	**Associativa- Assistencial**	**Cont. Sindical**	**Total**
ADMINISTRATIVAS				
Despesas Administrativas	-	135.534,62	-	-
Sub Total Administrativas		**135.534,62**	-	**135.534,62**
MARKETING-PROJETOS-EVENTOS				
Assessoria Comunicação Marketing e Projetos	-	-	3.600,00	
Sub Total Marketing	-	-	**3.600,00**	**3.600,00**
COORDENAÇÃO TECNICA	-	-	3.000,00	**3.000,00**
Sub Total Cordenação Tecnica	-	-	**3.000,00**	**3.000,00**
FEDERAÇÃO, SINDICATO E ASS. DE CLASSE		7.000,00		**7.000,00**
Sub Total Federação	-	**7.000,00**	-	**7.000,00**
PESSOAL				
Salarios- Encargos- Férias- 13º- VR-VT	-	406.561,27		**406.561,27**
Sub total Pessoal	-	**406.561,27**	-	**406.561,27**
FINANCEIRAS				-
Tarifas Bancarias Doc cobranças IR-IOF-s/aplicações	-	27.600,00		**27.600,00**
Sub Total despesas Financeiras	-	**27.600,00**	-	**27.600,00**
TRIBUTARIAS				-
IR imposto retido na fonte	-	180,00		**180,00**
TFE	-	170,00		**170,00**
Sub Total Despesas Tributarias	-	**350,00**	-	**350,00**
APLICAÇÃO DE CAPITAL				-
Imobilizado		-		-
Jurídico	-	-	41.600,00	**41.600,00**
Outras	-			-
Sub total Aplicação de capital		-	**41.600,00**	**41.600,00**
TOTAL DAS DESPESAS		*577.045,89*	*48.200,00*	*625.245,89*

Aprovado em Assembléia Ordinária em 05 de dezembro de 2018

São Paulo, 05 de dezembro de 2018

Luiz Fernando Rodovalho - Presidente
Leandro Mauro Formigone - Diretor Financeiro

Jose Duarte Batista - Diretor Administrativo
Catia Regina Teimbao P.Figueiredo - CRC -1SP221260/6

Serviço de Atendimento ao Assinante

De segunda à sexta-feira das 8h as 18h.

(11) 5095-5335

São Paulo e Grande SP

DCI Diário Comércio Indústria & Serviços

Ápice Securitizadora S.A.

CNPJ/MF 12.130.744/0001-00 - NIRE 35.300.444.957

Extrato da Ata da Assembleia Geral Extraordinária Realizada em 28 de Dezembro de 2018.

Data, Hora, Local: 28.12.2018, 11hs, na sede, Avenida Santo Amaro, 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, São Paulo/SP. **Presença:** Totalidade dos acionistas. **Mesa:** Fernando Cesar Brasileiro - Presidente, Rodrigo Henrique Botani - Secretário. **Deliberações Aprovadas:** (i) Alterar a denominação social para **True Securitizadora S.A.**, e alterar o Artigo 1º do Estatuto Social: "*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 nº 6.404/76, conforme alterações posteriores.*" (ii) Alterar o objeto social para: (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 9.514/97, Lei nº 11.076/04 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. Alterar o Artigo 3º do Estatuto Social: "*Artigo 3º. 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 9.514/97, da Lei nº 11.076/04 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, para seus próprios títulos e/ou valores mobiliários; (vi) 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, para títulos e/ou valores mobiliários de terceiros; (vii) a prestação de serviços a 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 9.514/97, da Lei nº 11.076/04 e outras disposições legais aplicáveis; (vi) 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, para seus próprios títulos e/ou valores mobiliários; (vii) 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, para títulos e/ou valores mobiliários de terceiros; (vi

Ápice Securitizadora S.A.

CNPJ/MF 12.130.744/0001-00 - NIRE 35.300.444.957

Extrato da Ata da Assembleia Geral Extraordinária Realizada em 28 de Dezembro de 2018.

Data, Hora, Local: 28.12.2018, 11hs, na sede, Avenida Santo Amaro, 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, São Paulo/SP. **Presença:** Totalidade dos acionistas. **Mesa:** Fernando Cesar Brasileiro - Presidente, Rodrigo Henrique Botani - Secretário. **Deliberações Aprovadas**: (i) Alterar a denominação social para **True Securitizadora S.A.**, e alterar o Artigo 1º do Estatuto Social: "*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 nº 6.404/76, conforme alterações posteriores.*" (ii) Alterar o objeto social para: (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 9.514/97, Lei nº 11.076/04 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. Alterar o Artigo 3º do Estatuto Social: "***Artigo 3º**. 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 9.514/97, da Lei nº 11.076/04 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.*", e (iii) Criar os cargos de Diretor de Estruturação e Operações e de Diretor de Distribuição, esse último nos termos das INCVM nº 600/18, 539/13, 505/11 e 301/99, alterando os Artigos 15, 18 e 19 do Estatuto Social: "***Artigo 15**. A Diretoria será composta por, no mínimo 02 e, no máximo, 05 membros, acionistas ou não, residentes no país, eleitos pelo Conselho de Administração, e por este destituíveis a qualquer tempo, para um mandato de 03 anos, permitida a reeleição, sendo 1 um deles designado Diretor Presidente; 1 Diretor de Estruturação e Operações; e 1 Diretor de Distribuição e os demais Diretores sem designação específica. **§ 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.*" "***Artigo 18**. Compete ao Diretor de Estruturação e Operações, entre outras atribuições: (a) definir a estrutura e o modelo de cada emissão de CRA's e de CRI's pela Companhia, quanto ao tipo, valor e demais condições; (b) implementar a estrutura de todas as emissões de CRA's e de CRI's pela Companhia, observadas as disposições na legislação aplicável; (c) auxiliar na coordenação de todos os prestadores de serviço a serem contratados para a implementação de CRA's e de CRI's a serem emitidos pela Companhia; (d) coordenar, em conjunto com os respectivos participantes das emissões de CRA's e de CRI's, das auditorias a serem realizadas, caso aplicável; (e) praticar eventuais outros atos relacionados às atividades de estruturação e emissão que se façam necessários; (f) acompanhar os CRA's e de CRI's emitidos pela Companhia até a data de vencimento, inclusive coordenando o trabalho dos agentes fiduciários e demais prestadores de serviços relacionados à emissão; e (g) administrar o patrimônio separado de cada uma dos CRA's e dos CRI's emitidos pela Companhia até o seu vencimento.*" "***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 13.11.2013, 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 16.04.1999, 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 27.09.2011, 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 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. "** (iv) Alterar a forma de representação da Companhia, em função da criação dos novos cargos de diretores, bem como permitir que a Companhia emita CRA's e CRI's, que venham a ter o regime fiduciário instituído com a consequente criação do patrimônio separado, sem a necessidade de aprovação societária específica, alterando o Artigo 21 do Estatuto Social: "***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) por quaisquer dos diretores, individualmente, salvo o Diretor de Distribuição que deverá assinar em conjunto com outro diretor ou com 1 procurador; ou (b) conjuntamente por 2 procuradores, quando assim for designado no respectivo instrumento público de mandato e de acordo com os poderes que nele contiverem. **§ 1º**. As procurações outorgadas em nome da Companhia serão sempre realizadas por qualquer membro da Diretoria, individualmente, salvo o Diretor de Distribuição que deverá assinar em conjunto com outro diretor ou com 1 procurador, devendo especificar os poderes conferidos e ter um prazo máximo de validade de 01 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. **§ 2º**. Os mandatários "ad negotia" da Companhia serão nomeados por procuração pública, subscrita por qualquer membro da Diretoria, com prazo de validade não superior a 1 ano. **§ 3º**. 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 ano. **§ 4º**. 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.*" (v) Renumerar os Artigos e consolidar o Estatuto Social. Nada mais. JUCESP nº 5.440/19-1 em 11.01.2019. Flávia Regina Britto Gonçalves - Secretária Geral. **Anexo I - Estatuto Social - Capítulo I - Denominação, Sede, Prazo de Duração e Objeto Social: Artigo 1º.** 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 nº 6.404/76, conforme alterações posteriores. **Artigo 2º.** A Companhia tem sua sede e foro na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, em São Paulo/SP, 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 3º.** 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 9.514/97, Lei nº 11.076/04 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**: **Artigo 4º.** O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, é de R$ 400.000,00, dividido em 400.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. **§ Único**. A propriedade das ações será comprovada pela inscrição do nome do acionista no livro de "Registro de Ações Nominativas". **Artigo 5º.** Cada ação ordinária confere ao seu titular o direito de 01 voto nas Assembleias Gerais de acionistas, cujas deliberações serão tomadas na forma da legislação aplicável, respeitado o disposto no artigo 9º deste Estatuto Social. **Capítulo III - Assembleia Geral de Acionistas: Artigo 6º.** As Assembleias Gerais de acionistas realizar-se-ão ordinariamente uma vez por ano, nos 04 primeiros meses subsequentes ao encerramento de cada exercício social. **Artigo 7º.** 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 8º**. As Assembleias Gerais de acionistas, Ordinárias ou Extraordinárias, serão convocadas, conforme previsto no artigo 123, Lei nº 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 9º.** 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. **§ 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 - 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. **§ 1º.** 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. **§ 2º**. 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 e, no máximo, 05 membros, eleitos pela Assembleia Geral de acionistas, e por esta destituíveis a qualquer tempo, para um mandato de 03 anos, sendo permitida a reeleição. **§ 1º**. A Assembleia Geral nomeará, dentre os Conselheiros eleitos, o Presidente e o Vice Presidente do Conselho de Administração. **§ 2º**. A Assembleia Geral poderá eleger suplentes para os membros do Conselho de Administração. **§ 3º**. 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 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. **§ 1º**. 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. **§ 2º**. As reuniões do Conselho de Administração serão convocadas com no mínimo 07 dias de antecedência, salvo em caso de urgência, quando a convocação, devidamente justificada, será feita com 48 hs de antecedência à reunião. **§ 3º**. Independentemente das formalidades de convocação previstas nos parágrafos anteriores, será considerada regular a reunião a que comparecerem todos os membros do Conselho de Administração. **§ 4º**. 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. **§ 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; (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 e, no máximo, 05 membros, acionistas ou não, residentes no país, eleitos pelo Conselho de Administração, e por este destituíveis a qualquer tempo, para um mandato de 03 anos, permitida a reeleição, sendo 1 designado Diretor Presidente; 1 Diretor de Estruturação e Operações; 1 Diretor de Distribuição e os demais Diretores sem designação específica. **§ 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. **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. **§ 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 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. **Artigo 18**. Compete ao Diretor de Estruturação e Operações, entre outras atribuições: (a) definir a estrutura e o modelo de cada emissão de CRA's e de CRI's pela Companhia, quanto ao tipo, valor e demais condições; (b) implementar a estrutura de todas as emissões de CRA's e de CRI's pela Companhia, observadas as disposições na legislação aplicável; (c) auxiliar na coordenação de todos os prestadores de serviço a serem contratados para a implementação de CRA's e de CRI's a serem emitidos pela Companhia; (d) coordenar, em conjunto com os respectivos participantes das emissões de CRA's e de CRI's, das auditorias a serem realizadas, caso aplicável; (e) praticar eventuais outros atos relacionados às atividades de estruturação e emissão que se façam necessários; (f) acompanhar os CRA's e de CRI's emitidos pela Companhia até a data de vencimento, inclusive coordenando o trabalho dos agentes fiduciários e demais prestadores de serviços relacionados à emissão; e (g) administrar o patrimônio separado de cada uma dos CRA's e dos CRI's emitidos pela Companhia até o seu vencimento. **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 13.11.2013, 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 16.04.1999, 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 27.09.2011, 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 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 20**. O Conselho de Administração designará, dentre os Diretores da Companhia, aquele(s) que exercerá(ão) as funções de Diretor de Relações com Investidores. São funções do Diretor de Relações com Investidores, entre outras atribuições previstas neste Estatuto ou em outros normativos editados pela Comissão de Valores Mobiliários: (a) prestar quaisquer informações ao público investidor e a Comissão de Valores Mobiliários; e (b) manter atualizado o registro de Companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários; **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) por quaisquer dos diretores, individualmente, salvo o Diretor de Distribuição que deverá assinar em conjunto com outro diretor ou com 1 procurador; ou (b) conjuntamente por 2 procuradores, quando assim for designado no respectivo instrumento público de mandato e de acordo com os poderes que nele contiverem. **§ 1º**. As procurações outorgadas em nome da Companhia serão sempre realizadas por qualquer membro da Diretoria, individualmente, salvo o Diretor de Distribuição que deverá assinar em conjunto com outro diretor ou com 1 procurador, devendo especificar os poderes conferidos e ter um prazo máximo de validade de 01 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. **§ 2º**. Os mandatários "ad negotia" da Companhia serão nomeados por procuração pública, subscrita por qualquer membro da Diretoria, com prazo de validade não superior a 1 ano. **§ 3º**. 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 ano. **§ 4º**. 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 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**: **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% das ações com direito a voto ou 5% das ações sem direito a voto. **Artigo 25**. O Conselho Fiscal, quando instalado, será composto por, no mínimo, 03 e, no máximo, 05 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. **§ 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 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. **§ 1º**. A Companhia distribuirá como dividendo obrigatório, em cada exercício social, 25% do lucro líquido do exercício, nos termos do artigo 202, Lei 6.404/76. **§ 2º**. O saldo remanescente, depois de atendidas as disposições legais, terá a destinação determinada pela Assembleia Geral de acionistas, observada a legislação aplicável. **§ 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. **§ 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: 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. **§ 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 em São Paulo/SP, 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.

autoridade certificadora oficial imprensaoficial GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO
documento assinado digitalmente

ANEXO IV

CÓPIA DA ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA EMISSORA QUE APROVOU A EMISSÃO

(SEGUE NAS PRÓXIMAS PÁGINAS COM NUMERAÇÃO E PAGINAÇÃO PRÓPRIAS)

JUCESP
19 10 22

ESP
DE
15
T 2022
COLO

SEM VALOR DE CERTIDÃO

TRUE SECURITIZADORA S.A

CNPJ/MF nº 12.130.744/0001-00

NIRE 35.300.444.957

ATA DE REUNIÃO DA DIRETORIA

REALIZADA EM 30 DE SETEMBRO DE 2022

---

1. DATA, HORA E LOCAL: Aos 30 de setembro de 2022, às 11:00 horas, na sede da Companhia localizada na Avenida Santo Amaro, 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, São Paulo, SP, CEP 04.506-000, sede da **TRUE SECURITIZADORA S.A** ("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: Arley Custódio Fonseca Sr. Secretário: Rodrigo Vinicius dos Santos

4. ORDEM DO DIA: (a)Autorizar, em uma ou mais séries ou emissões, a emissão de Certificados de Recebíveis ("CR") até o montante global de R$ 100.000.000.000,00 (cem bilhões de reais), em diversas emissões de uma ou mais séries; **(b)** Autorizar, em uma ou mais séries ou emissões, a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") até o montante global de R$ 100.000.000.000,00 (cem bilhões de reais), em diversas emissões de uma ou mais séries; **(c)** Autorizar, em uma ou mais séries ou emissões, a emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA") até o montante global de R$ 100.000.000.000,00 (cem bilhões de reais), em diversas emissões de uma ou mais séries; **(d)** Autorizar, em uma ou mais séries ou emissões, a emissão de Debentures, Notas Comerciais e/ou demais títulos e valores mobiliários ("Valores Mobiliários") até o montante global de R$ 100.000.000.000,00 (cem bilhões de reais), em diversas emissões de uma ou mais séries e **(e)** aprovar a dispensa de aprovação societária especifica, por esta diretoria, para especificar cada emissão e séries de CR, CRI, CRA e Valores Mobiliários, realizadas pela Companhia, em razão dos itens (a), (b), (c) e (d) desta ordem do dia.

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Henrique Botani, Arley Custodio Fonseca e Rodrigo Vinicius Dos Santos.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 8C9D-4E8A-D9F4-6F0B.

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Henrique Botani, Arley Custodio Fonseca e Rodrigo Vinicius Dos Santos.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 8C9D-4E8A-D9F4-6F0B.

JUCESP
19 10 22

SEM VALOR DE CERTIDÃO

5. DELIBERAÇÕES: O Sr. Presidente declarou instalada a reunião e, por unanimidade de votos dos presentes, foram APROVADOS, nos termos do Parágrafo Único, do artigo 16 do Estatuto Social da Companhia, sem quaisquer restrições ou ressalvas: **(a)** autorização de emissões, em uma ou mais séries, a emissão de Certificados de Recebíveis ("CR") até o montante global de R$ 100.000.000.000,00 (cem bilhões de reais), em diversas emissões de uma ou mais séries; **(b)** autorização, em uma ou mais séries, a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") até o montante global de R$ 100.000.000.000,00 (cem bilhões de reais), em diversas emissões de uma ou mais séries; **(c)** autorização, em uma ou mais séries, a emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA") até o montante global de R$ 100.000.000.000,00 (cem bilhões de reais), em diversas emissões de uma ou mais séries; **(d)** autorização, em uma ou mais séries ou emissões, a emissão de Debentures, Notas Comerciais e/ou demais títulos e valores mobiliários ("Valores Mobiliários") até o montante global de R$ 100.000.000.000,00 (cem bilhões de reais), em diversas emissões de uma ou mais séries; e **(e)** aprovam a dispensa de aprovação societária especifica, por esta diretoria, para especificar cada emissão e séries de CR, CRI, CRA e Valores Mobiliários, realizadas pela Companhia, em razão dos itens (a), (b), (c) e (d) desta ordem do dia.

6. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, a sessão foi suspensa para lavratura da presente ata, que foi lida, aprovada e assinada por todos, dela se tirando copias autenticas para os fins legais. Mesa: Fernando Cesar Brasileiro (Presidente); Rodrigo Henrique Botani (Secretário).

São Paulo, 30 de setembro de 2022.

RODRIGO HENRIQUE BOTANI
Presidente da Mesa

RODRIGO VINICIUS DOS SANTOS
Secretário

ARLEY CUSTÓDIO FONSECA
Diretor Presidente

JUCESP
19 OUT 2022
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
GISELA SIMIEMA CESCHIN
SECRETÁRIA GERAL
622.578/22-4
JUCESP

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Henrique Botani, Arley Custodio Fonseca e Rodrigo Vinicius Dos Santos.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 8C9D-4EBA-D9F4-6F0B.

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Henrique Botani, Arley Cus
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:44

ANEXO V

DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA NO ARTIGO 27, INCISO I, ALÍNEA "C" DA RESOLUÇÃO CVM 160

(SEGUE NAS PRÓXIMAS PÁGINAS COM NUMERAÇÃO E PAGINAÇÃO PRÓPRIAS)

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, sob o número 663, na categoria S1 perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º Andar, Conjuntos 21 e 22, Bairro Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 258ª Emissão, em 5 (cinco) Séries ("CRI" e "Emissão", respectivamente), para fins de atendimento ao previsto na Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei nº 14.430"), na Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM nº 60"), e na Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM nº 160"), **DECLARA**, exclusivamente para as informações fornecidas ao mercado durante a distribuição dos CRI, que:

(i) nos termos da Lei nº 14.430, e do Artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM nº 60, assegura que a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI;

(ii) nos termos do Artigo 27, I, "c" da Resolução CVM nº 160, assegura que o registro de emissor se encontra atualizado;

(iii) nos termos do Artigo 24, § 1º da Resolução CVM nº 160, e Artigo 44 da Resolução CVM nº 60, assegura a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualização das informações prestadas no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Devidos pela CPR1 Americana Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. Lastro de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 258ª Emissão, 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries, da True Securitizadora S.A.*, celebrado em 01 de dezembro de 2023, entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Bairro Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário e representando os interesses dos Titulares de CRI ("Termo de Securitização");

(iv) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração deste Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(v) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualização das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta;

(vi) não tem conhecimento de documentos, escrituras, contratos e acordos relacionados a quaisquer ônus ou gravames (reais, fiscais, legais ou outros), servidões, constrições,

D4Sign 85026c54-158d-4d6e-853a-5a8583dddd66 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

restrições, violações a qualquer legislação ou regulamentação (federal, estadual ou municipal), obrigações, desapropriações e/ou contingências que de qualquer forma afetem o Imóvel / Empreendimento, judiciais ou administrativas, exceto com relação aos Débitos de IPTU e à Cláusula Resolutiva da ECV.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo/SP, 01 de dezembro de 2023.

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Securitizadora / Emissora

Nome: Karine Simone Bincoletto
Cargo: Diretora
CPF/MF nº: 350.460.308-96

Nome: Rodrigo Bragatto Moura
Cargo: Procurador
CPF/MF nº: 035.428.795-84

D4Sign 85026c54-158d-4d6e-853a-5a8583dddd66 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Declaração da Emissora pdf

Código do documento 85026c54-158d-4d6e-853a-5a8583dddd66

Assinaturas

RODRIGO BRAGATTO MOURA:03542879584
Certificado Digital
rodrigo.bragatto@truesecuritizadora.com.br
Assinou

KARINE SIMONE BINCOLETTO:35046030896
Certificado Digital
karine.bincoletto@truesecuritizadora.com.br
Assinou

Eventos do documento

01 Dec 2023, 10:57:55
Documento 85026c54-158d-4d6e-853a-5a8583dddd66 **criado** por FRANCISCO TIMONI (e48f10af-890f-45b7-b994-7ef417193942). Email:ftimoni@dtadvs.com.br. - DATE_ATOM: 2023-12-01T10:57:55-03:00

01 Dec 2023, 12:07:39
Assinaturas **iniciadas** por FRANCISCO TIMONI (e48f10af-890f-45b7-b994-7ef417193942). Email: ftimoni@dtadvs.com.br. - DATE_ATOM: 2023-12-01T12:07:39-03:00

01 Dec 2023, 14:45:45
ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - RODRIGO BRAGATTO MOURA:03542879584 **Assinou** Email: rodrigo.bragatto@truesecuritizadora.com.br. IP: 189.69.168.151 (189-69-168-151.dial-up.telesp.net.br porta: 33034). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC Certisign RFB G5,OU=A3,CN=RODRIGO BRAGATTO MOURA:03542879584. - DATE_ATOM: 2023-12-01T14:45:45-03:00

01 Dec 2023, 15:26:09
ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - KARINE SIMONE BINCOLETTO:35046030896 **Assinou** Email: karine.bincoletto@truesecuritizadora.com.br. IP: 189.100.95.156 (bd645f9c.virtua.com.br porta: 28212). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC Certisign RFB G5,OU=A3,CN=KARINE SIMONE BINCOLETTO:35046030896. - DATE_ATOM: 2023-12-01T15:26:09-03:00

Hash do documento original
(SHA256):10943e5ae26080a438490657120bf73771b49fc29e01d5490da547650416bbf6
(SHA512):32b8e6cb3900b47b0f7475e1eab64255e69487296805ef2003554fa58c45e023b9678e167887b9f067ba7b86cef341289b2ae88c1d11cbfc42bc110fd6da972a

Esse log pertence **única** e **exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign

ANEXO VI

DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DA SECURITIZADORA NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

(SEGUE NAS PRÓXIMAS PÁGINAS COM NUMERAÇÃO E PAGINAÇÃO PRÓPRIAS)

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, sob o número 663, na categoria S1 perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º Andar, Conjuntos 21 e 22, Bairro Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 258ª Emissão, em 5 (cinco) Séries ("CRI" e "Emissão", respectivamente), para fins de atendimento ao previsto na Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei nº 14.430"), na Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM nº 60"), e na Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM nº 160"), **DECLARA**, exclusivamente para as informações fornecidas ao mercado durante a distribuição dos CRI, que:

(i) nos termos da Lei nº 14.430, e do Artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM nº 60, assegura que a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI;

(ii) nos termos do Artigo 27, I, "c" da Resolução CVM nº 160, assegura que o registro de emissor se encontra atualizado;

(iii) nos termos do Artigo 24, § 1º da Resolução CVM nº 160, e Artigo 44 da Resolução CVM nº 60, assegura a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualização das informações prestadas no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Devidos pela CPR1 Americana Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. Lastro de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 258ª Emissão, 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries, da True Securitizadora S.A.*, celebrado em 01 de dezembro de 2023, entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Bairro Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário e representando os interesses dos Titulares de CRI ("Termo de Securitização");

(iv) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração deste Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(v) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualização das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta;

(vi) não tem conhecimento de documentos, escrituras, contratos e acordos relacionados a quaisquer ônus ou gravames (reais, fiscais, legais ou outros), servidões, constrições,

D4Sign 85026c54-158d-4d6e-853a-5a8583dddd66 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

restrições, violações a qualquer legislação ou regulamentação (federal, estadual ou municipal), obrigações, desapropriações e/ou contingências que de qualquer forma afetem o Imóvel / Empreendimento, judiciais ou administrativas, exceto com relação aos Débitos de IPTU e à Cláusula Resolutiva da ECV.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo/SP, 01 de dezembro de 2023.

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Securitizadora / Emissora

Nome: Karine Simone Bincoletto
Cargo: Diretora
CPF/MF nº: 350.460.308-96

Nome: Rodrigo Bragatto Moura
Cargo: Procurador
CPF/MF nº: 035.428.795-84

D4Sign 85026c54-158d-4d6e-853a-5a8583dddd66 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Declaração da Emissora pdf

Código do documento 85026c54-158d-4d6e-853a-5a8583dddd66

Assinaturas

RODRIGO BRAGATTO MOURA:03542879584
Certificado Digital
rodrigo.bragatto@truesecuritizadora.com.br
Assinou

KARINE SIMONE BINCOLETTO:35046030896
Certificado Digital
karine.bincoletto@truesecuritizadora.com.br
Assinou

Eventos do documento

01 Dec 2023, 10:57:55
Documento 85026c54-158d-4d6e-853a-5a8583dddd66 **criado** por FRANCISCO TIMONI (e48f10af-890f-45b7-b994-7ef417193942). Email:ftimoni@dtadvs.com.br. - DATE_ATOM: 2023-12-01T10:57:55-03:00

01 Dec 2023, 12:07:39
Assinaturas **iniciadas** por FRANCISCO TIMONI (e48f10af-890f-45b7-b994-7ef417193942). Email: ftimoni@dtadvs.com.br. - DATE_ATOM: 2023-12-01T12:07:39-03:00

01 Dec 2023, 14:45:45
ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - RODRIGO BRAGATTO MOURA:03542879584 **Assinou** Email: rodrigo.bragatto@truesecuritizadora.com.br. IP: 189.69.168.151 (189-69-168-151.dial-up.telesp.net.br porta: 33034). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC Certisign RFB G5,OU=A3,CN=RODRIGO BRAGATTO MOURA:03542879584. - DATE_ATOM: 2023-12-01T14:45:45-03:00

01 Dec 2023, 15:26:09
ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - KARINE SIMONE BINCOLETTO:35046030896 **Assinou** Email: karine.bincoletto@truesecuritizadora.com.br. IP: 189.100.95.156 (bd645f9c.virtua.com.br porta: 28212). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC Certisign RFB G5,OU=A3,CN=KARINE SIMONE BINCOLETTO:35046030896. - DATE_ATOM: 2023-12-01T15:26:09-03:00

Hash do documento original
(SHA256):10943e5ae26080a438490657120bf73771b49fc29e01d5490da547650416bbf6
(SHA512):32b8e6cb3900b47b0f7475e1eab64255e69487296805ef2003554fa58c45e023b9678e167887b9f067ba7b86cef341289b2ae88c1d11cbfc42bc110fd6da972a

Esse log pertence **única** e **exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES
AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário dos CRI a seguir identificado:

Razão Social: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, Sala 132 – parte, Itaim Bibi, CEP 04534-001 Cidade / Estado: São Paulo / SP CNPJ/MF nº: 36.113.876/0004-34 Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ CPF/MF nº: 001.362.577-20

da oferta pública sob o rito de registro automático de distribuição, destinada exclusivamente a Investidores Qualificados, do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI Número da Emissão: 258ª Número da Série: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries Emissor: **TRUE SECURITIZADORA S.A.** Quantidade: 92.500 (noventa e dois mil e quinhentos) Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do aditamento ao Termo de Securitização na forma do artigo 9 da Resolução CVM 17.

São Paulo/SP, 01 de dezembro de 2023.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Agente Fiduciário dos CRI
Nome: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
Cargo: Sócio-Diretor
CPF/MF nº: 001.362.577-20

D4Sign b3ce4cd7-1147-438d-ad05-c798c36479bf - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Declaração do Agente Fiduciário pdf

Código do documento b3ce4cd7-1147-438d-ad05-c798c36479bf

Assinaturas

ANTONIO AMARO RIBEIRO DE OLIVEIRA E SILVA:00136257720
Certificado Digital
af.assinaturas@oliveiratrust.com.br
Assinou

Eventos do documento

01 Dec 2023, 10:58:36
Documento b3ce4cd7-1147-438d-ad05-c798c36479bf **criado** por FRANCISCO TIMONI (e48f10af-890f-45b7-b994-7ef417193942). Email:ftimoni@dtadvs.com.br. - DATE_ATOM: 2023-12-01T10:58:36-03:00

01 Dec 2023, 12:06:59
Assinaturas **iniciadas** por FRANCISCO TIMONI (e48f10af-890f-45b7-b994-7ef417193942). Email: ftimoni@dtadvs.com.br. - DATE_ATOM: 2023-12-01T12:06:59-03:00

01 Dec 2023, 17:42:29
ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - ANTONIO AMARO RIBEIRO DE OLIVEIRA E SILVA:00136257720 **Assinou** Email: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br. IP: 189.113.134.195 (189-113-134-195.telecall.com.br porta: 26520). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC VALID RFB v5,OU=A1,CN=ANTONIO AMARO RIBEIRO DE OLIVEIRA E SILVA:00136257720. - DATE_ATOM: 2023-12-01T17:42:29-03:00

Hash do documento original
(SHA256):04ab838596594ce47d1360a8abb86555b178479bf314848b7c77b94e5e4daff7
(SHA512):2b80589a699cb1158d257c478f4c398b16640353bebaa93f592318ba617ebdeb99f901a6dbd311e349adca7f17e6417b5feee1fb308b168d9ba77a6ecc386de2

Esse log pertence **única** e **exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign

ANEXO VII

DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 24, § 1º DA RESOLUÇÃO CVM 160

(SEGUE NAS PRÓXIMAS PÁGINAS COM NUMERAÇÃO E PAGINAÇÃO PRÓPRIAS)

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brig. Faria Lima, 3.064 – 12º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 65.913.436/0001-17, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Coordenador Líder"), na qualidade de instituição intermediária líder da 258ª emissão, 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A. ("CRI" e "Emissão", respectivamente), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM nº 160"), 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 legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualização das informações prestadas no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Devidos pela CPR1 Americana Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. Lastro de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 258ª Emissão, 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries, da True Securitizadora S.A.,* que regula os CRI e a Emissão;

(ii) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pela Emissora, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro da Emissora na CVM e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira do empreendimento, se aplicável, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta com Registro Automático;

(iii) suspenderá a distribuição e comunicar a CVM, imediatamente, caso constate qualquer hipótese prevista no Artigo 22 da Resolução CVM nº 160;

(iv) efetuará a comunicação prevista no Artigo 76 da Resolução CVM nº 160; e

(v) guardará, pelo prazo de 5 (cinco) anos, todos os documentos relativos ao processo de oferta pública, inclusive os documentos que comprovem sua diligência nos termos do inciso I.

Os administradores do Coordenador Líder da Oferta com Registro Automático, dentro de suas competências legais e estatutárias, também são responsáveis pelo cumprimento da obrigação previstas acima.

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

São Paulo, 08 de novembro de 2023.

GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES
Coordenador Líder

Nome: Marcos Brum Amaral
Cargo: Diretor
CPF/MF nº: 255.972.560-68

Nome: Luis Gustavo Pereira
Cargo: Procurador
CPF/MF nº: 359.181.578-08

D4Sign 268536cd-a217-4863-bb73-f4ba57a5daf9 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Declaração Coordenador Líder pdf

Código do documento 268536cd-a217-4863-bb73-f4ba57a5daf9

Assinaturas

MARCOS BRUM AMARAL:25597256068
Certificado Digital
mbamaral@guideinvestimentos.com.br
Assinou

LUIS GUSTAVO PEREIRA:35918157808
Certificado Digital
lpereira@guide.com.br
Assinou

Eventos do documento

01 Dec 2023, 11:13:42
Documento 268536cd-a217-4863-bb73-f4ba57a5daf9 **criado** por FRANCISCO TIMONI (e48f10af-890f-45b7-b994-7ef417193942). Email:ftimoni@dtadvs.com.br. - DATE_ATOM: 2023-12-01T11:13:42-03:00

01 Dec 2023, 12:08:57
Assinaturas **iniciadas** por FRANCISCO TIMONI (e48f10af-890f-45b7-b994-7ef417193942). Email: ftimoni@dtadvs.com.br. - DATE_ATOM: 2023-12-01T12:08:57-03:00

01 Dec 2023, 12:18:18
ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - MARCOS BRUM AMARAL:25597256068 **Assinou** Email: mbamaral@guideinvestimentos.com.br. IP: 200.219.244.198 (static.200.219.244.198.datacenter1.com.br porta: 56502). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC SERASA RFB v5,OU=A3,CN=MARCOS BRUM AMARAL:25597256068. - DATE_ATOM: 2023-12-01T12:18:18-03:00

01 Dec 2023, 16:20:31
ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - LUIS GUSTAVO PEREIRA:35918157808 **Assinou** Email: lpereira@guide.com.br. IP: 177.92.121.18 (mvx-177-92-121-18.mundivox.com porta: 33606). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC SERASA RFB v5,OU=A3,CN=LUIS GUSTAVO PEREIRA:35918157808. - DATE_ATOM: 2023-12-01T16:20:31-03:00

Hash do documento original
(SHA256):0b6d76b543645e069a676d56dcabb34039e53a391b4d753f07d9002c4cbf14ce
(SHA512):5586e0ba52432a343c3540e7d5a5e26c4053aadced7fc8ae00d2786d1cbddfedb38a03f9dac8e378316919f9add82a50cf56df154ed9c9cf0a510b8b727a5b5d

Esse log pertence **única** e **exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign

ANEXO VIII

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

(SEGUE NAS PRÓXIMAS PÁGINAS COM NUMERAÇÃO E PAGINAÇÃO PRÓPRIAS)

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Bairro Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantias Real e Fidejussória sob a Forma Escritural* ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio da qual foi emitida 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantias real e fidejussória, sob a forma escritural ("CCI"), **DECLARA**, para os fins dos Artigos 33 e 34 da Resolução CVM nº 60, que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI e que, conforme o Termo de Securitização (abaixo definido), sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 258ª emissão, 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, sob o número 663, na categoria S1 perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º Andar, Conjuntos 21 e 22, Bairro Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.130.744/0001-00 ("Emissora"), foi realizada por meio do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Devidos pela CPR1 Americana Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. Lastro de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 258ª Emissão, 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries, da True Securitizadora S.A.*, celebrado em 01 de dezembro de 2023, entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Bairro Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Agente Fiduciário dos CRI"), na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização"), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 14.430. Regime fiduciário este ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, lhe foi entregue para custódia uma via digital, com certificado nos padrões ICP-Brasil, do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de CCI, e que a Escritura de Emissão de CCI encontra-se, respectivamente, registrada e custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do Artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931.

São Paulo/SP, 01 de dezembro de 2023.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Instituição Custodiante

Nome: Matheus Gomes Faria	Nome: José Eduardo Gamboa Junqueira
Cargo: Procurador	Cargo: Procurador
CPF/MF nº: 058.133.117-69	CPF/MF nº: 423.085.298-30

D4Sign 38357f24-52f9-43e6-88f5-ab2f433583a4 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Declaração Custodiante pdf

Código do documento 38357f24-52f9-43e6-88f5-ab2f433583a4

Assinaturas

JOSE EDUARDO GAMBOA JUNQUEIRA:42308529830
Certificado Digital
jej@vortx.com.br
Assinou

MATHEUS GOMES FARIA:05813311769
Certificado Digital
mgf@vortx.com.br
Assinou

Eventos do documento

01 Dec 2023, 10:57:22
Documento 38357f24-52f9-43e6-88f5-ab2f433583a4 **criado** por FRANCISCO TIMONI (e48f10af-890f-45b7-b994-7ef417193942). Email:ftimoni@dtadvs.com.br. - DATE_ATOM: 2023-12-01T10:57:22-03:00

01 Dec 2023, 12:08:21
Assinaturas **iniciadas** por FRANCISCO TIMONI (e48f10af-890f-45b7-b994-7ef417193942). Email: ftimoni@dtadvs.com.br. - DATE_ATOM: 2023-12-01T12:08:21-03:00

01 Dec 2023, 12:11:20
ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - JOSE EDUARDO GAMBOA JUNQUEIRA:42308529830 **Assinou** Email: jej@vortx.com.br. IP: 163.116.233.40 (163.116.233.40 porta: 4802). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC SERASA RFB v5,OU=A3,CN=JOSE EDUARDO GAMBOA JUNQUEIRA:42308529830. - DATE_ATOM: 2023-12-01T12:11:20-03:00

01 Dec 2023, 16:44:26
ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - MATHEUS GOMES FARIA:05813311769 **Assinou** Email: mgf@vortx.com.br. IP: 163.116.224.113 (163.116.224.113 porta: 12194). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC Certisign RFB G5,OU=A3,CN=MATHEUS GOMES FARIA:05813311769. - DATE_ATOM: 2023-12-01T16:44:26-03:00

Hash do documento original
(SHA256):74e6085641bcfc155692b5046011d82025a32b8e93641b14b804b03655fdc207
(SHA512):9efbd9971337c1b7679e60393248d6d32743e79b9edd527daa555e8968c4c5d248a7668ad1170eb7a48be0af444261e2f6335c17bb4477ec318b8c89e9b4ecbf

Esse log pertence **única** e **exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign

ANEXO IX

CRONOGRAMA INDICATIVO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

TABELA 1: IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

IMÓVEL	PROPRIETÁRIO	MATRÍCULA / CARTÓRIO	ENDEREÇO	USO DOS RECURSOS	PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS NO IMÓVEL	MONTANTE DE RECURSOS DESTINADOS AO IMÓVEL (DESTINATÁRIO) DECORRENTES DE OUTRAS FONTES DE RECURSOS	IMÓVEL OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
Condomínio Signa Residence	CPR1 Americana Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	16.779 do Cartório de Registro de Imóveis de Americana/SP	Rua Cuba, nº 268, Bairro Santo Antônio, CEP 13465-773, Americana/SP	Construção	100%	R$ 0,00	Não

TABELA 2: CRONOGRAMA INDICATIVO DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS (DESTINAÇÃO FUTURA)

IMÓVEL	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL (R$)	2º SEMESTRE 2023	1º SEMESTRE 2024	2º SEMESTRE 2024	1º SEMESTRE 2025	2º SEMESTRE 2025	1º SEMESTRE 2026	2º SEMESTRE 2026
Condomínio Signa Residence	R$ 92.500.000,00	R$ 1.210.048	R$ 11.146.913,00	R$ 15.917.854,00	R$ 21.788.782,00	$ 25.157.811,00	R$ 14.915.871,00	R$ 2.362.721,00

ANEXO X

RELATÓRIO DE IMPACTOS NOS INDICADORES FINANCEIROS DA DEVEDORA E DOS AVALISTAS

Índice de Liquidez (em milhares de R$)	**Em 31 de dezembro de 2022**	
	Índice Efetivo	**Índice Ajustado (4)**
Ativo Circulante	R$ 98.292.013,82	R$ 120.592.013,82
Passivo Circulante	R$ 34.512.231,98	R$ 34.512.231,98
Capital Circulante Líquido (1)	R$ 63.779.781,84	R$ 86.079.781,84
Ativo Circulante	R$ 98.292.013,82	R$ 120.592.013,82
Passivo Circulante	R$ 34.512.231,98	R$ 34.512.231,98
Liquidez Corrente (2)	**2,85**	**3,49**
Ativo Circulante	R$ 98.292.013,82	R$ 120.592.013,82
(-) Imóveis a comercializar - circulante	R$ 11.102.705,04	R$ 11.102.705,04
Ativos Circulante menos estoque circulante	R$ 87.189.308,78	R$ 109.489.308,78
Passivo Circulante	R$ 34.512.231,98	R$ 34.512.231,98
Liquidez Seca (3)	**2,53**	**3,17**

(1) O capital circulante líquido corresponde ao ativo circulante subtraído o passivo circulante da Devedora.
(2) O índice de liquidez corrente corresponde ao quociente entre (i) o ativo circulante e (ii) o passivo circulante da Devedora.
(3) O índice de liquidez seca corresponde ao quociente entre (i) o ativo circulante subtraído os imóveis a comercializar e (ii) o passivo circulante da Devedora.
(4) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos da oferta no valor de R$ 22.300.000,00 (vinte e dois milhões e trezentos mil reais).

Índice de atividade (em milhares de R$)	**Em 31 de dezembro de 2022**	
	Índice Efetivo	**Índice Ajustado(6)**
Imóveis a comercializar	R$ 11.102.705,04	R$ 11.102.705,04
Ativos destinados a venda	-	-
Estoques imóveis a comercializar (1)	R$ 11.102.705,04	R$ 11.102.705,04
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados (2)	-R$ 11.475.591,89	-R$ 11.475.591,89
Prazo médio de estocagem(3)	**-0,97**	**-0,97**
Receita operacional liquida(4)	R$ 25.957.104,70	R$ 25.957.104,70
Ativo total	R$ 79.493.467,66	R$ 101.793.467,66
Giro do Ativo Total(5)	**0,33**	**0,25**

(1) Estoques de imóveis a comercializar é o total dos custos incorridos das unidades imobiliárias a comercializar (imóveis prontos e em construção) e com terrenos para futuras incorporações somados ao total de ativos imobiliários destinados a venda.
(2) Custos dos imóveis vendidos e dos serviços prestados no período de seis meses compreendidos entre 1 de janeiro de 2022 e 31 de dezembro de 2022.
(3) O prazo médio de estocagem corresponde ao quociente do (i) saldo de estoques em 31 de dezembro de 2022 pelos (ii) custos dos imóveis vendidos e dos serviços prestados.
(4) Receita operacional liquida no período de seis meses compreendidos entre 01 de janeiro de 2022 e 31 de dezembro de

2022.
(5) O giro do ativo total é dado pela divisão da receita operacional liquida pelo ativo total da devedora em 31 de dezembro de 2022.
(6) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos da oferta no valor de R$ 22.300.000,00 (vinte e dois milhões e trezentos mil reais).

Índice de endividamento (em milhares de R$)	**Em 31 de dezembro de 2022**	
	Índice Efetivo	**Índice Ajustado (2)**
Passivo circulante	R$ 34.512.231,98	R$ 34.512.231,98
Passivo não circulante	R$ 84.852.743,78	R$ 107.152.743,78
Passivo Circulante + não circulante	R$ 119.364.975,76	R$ 141.664.975,76
Ativo Total	R$ 98.292.013,82	R$ 120.592.013,82
Indice de Endividamento Geral (1)	**82%**	**85%**

(1) O índice de endividamento geral corresponde ao quociente entre (i) a soma do passivo circulante e do passivo não circulante pelo (ii) ativo total.
(2) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos da oferta no valor de R$ 22.300.000,00 (vinte e dois milhões e trezentos mil reais).

Índice de Lucratividade (em milhares de R$)	**Em 31 de dezembro de 2022**	
	Índice Efetivo	**Índice Ajustado (6)**
Receita Líquida (1)	R$ 25.957.104,70	R$ 25.957.104,70
Lucro Bruto (1)	R$ 18.940.255,89	R$ 18.940.255,89
Margem Bruta (2)	**73%**	**73%**
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social (1)	-R$ 9.511.951,29	-R$ 9.511.951,29
Margem Operacional (3)	**-36,64%**	**-36,64%**
Lucro Líquido (1)	R$ 4.833.984,43	R$ 4.833.984,43
Margem Líquida (4)	**18,62%**	**18,62%**
Patrimônio Liquido no inicio do período (1)	R$ 25.927.809,00	R$ 25.927.809,00
Patrimônio Liquido no final do período (1)	R$ 25.927.809,00	R$ 24.910.998,48
Retorno sobre o Patrimônio Liquido (5)	**18,64%**	**19,41%**

(1) No período compreendido entre 01 de janeiro de 2022 a 30 de junho de 2022.
(2) A margem bruta corresponde ao quociente da divisão do lucro bruto pela receita liquida do semestre findo em 30 de junho de 2022 da Devedora.
(3) A margem operacional corresponde ao quociente da divisão do lucro antes do imposto de renda e da contribuição social pela receita liquida do semestre findo em 30 de junho de 2022 da Devedora.
(4) A margem liquida é calculada por meio da divisão do lucro líquido pela receita liquida do semestre findo em 30 de junho de 2022 da Devedora.
(5) O retorno sobre o patrimônio líquido é calculado por meio da divisão do lucro líquido do período pelo patrimônio líquido médio da devedora no período.
(6) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos da oferta no valor de R$ 22.300.000.00 (vinte e dois milhões e trezentos mil reais).

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)