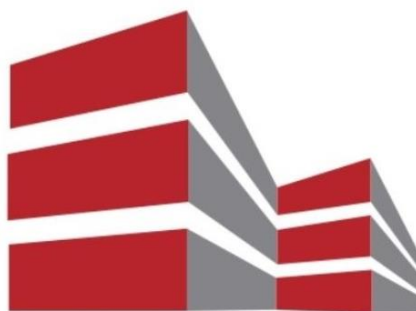




**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 424ª SÉRIE DA 1ª
EMIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA**



TRUESECURITIZADORA

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ/ME nº 12.130.744/0001-00



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

Agente Fiduciário

CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34

05 de julho de 2021.



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 424ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA TRUE SECURITIZADORA S.A.

I – PARTES:

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito,

TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima de capital aberto, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00, e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE 35.300.444.95, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora” ou “Securitizadora”);

E, na qualidade de agente fiduciário, nomeado nos termos do artigo 10º da Lei nº 9.514/97 e da Resolução CVM nº 17,

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com filial situada na cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de representante dos Titulares de CRI (conforme abaixo definido), neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Agente Fiduciário”).

RESOLVEM firmar o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 424ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.*” (“Termo” ou “Termo de Securitização”), mediante as seguintes cláusulas e condições.



II – CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas a seguir:

1.1.1. Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo; e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

<u>“Agente Escriturador”</u>	É a ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. , instituição financeira com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, parte, CEP 04538-132, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001 64, responsável pela escrituração dos CRI enquanto os CRI não estiverem eletronicamente custodiados na B3 (Balcão B3);
<u>“Agente Fiduciário”</u>	Tem o seu significado definido no preâmbulo deste Termo de Securitização;
<u>“Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI”</u>	É a amortização antecipada e obrigatória dos CRI, a ser realizada nas hipóteses previstas na Cláusula 6.4. desse Termo de Securitização;
<u>“Amortização Programada dos CRI”</u>	É a amortização de principal incidente sobre o saldo do Valor Nominal Atualizado dos CRI, conforme tabela constante do Anexo I desse Termo de Securitização;

<u>“ANBIMA”</u>	É a ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, pessoa jurídica de direito privado com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar conj. A – Pinheiros, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.271.171/0001-77;
<u>“Assembleia de Titulares de CRI”, “Assembleia Geral” ou “Assembleia”</u>	É a assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula Quatorze deste Termo de Securitização;
<u>“Atualização Monetária”</u>	Tem o seu significado na Cláusula 5.2. deste Termo de Securitização;
<u>“Auditor Independente”</u>	É o auditor a ser contratado pela Emissora, às expensas do Devedor ou do Patrimônio Separado, conforme o caso, na qualidade de auditor independente registrado na CVM e responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado na forma prevista na Instrução CVM nº480/09;
<u>“B3 (Balcão B3)”</u>	Significa a B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO (Balcão B3), instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25;

<u>"B3"</u>	Significa a B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO , sociedade anônima de capital aberto, com sede na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25, a qual disponibiliza sistema de registro e de liquidação financeira de ativos financeiros autorizado a funcionar pelo BACEN e pela CVM;
<u>"BACEN"</u>	É o Banco Central do Brasil;
<u>"Banco Liquidante"</u>	É o ITAÚ UNIBANCO S.A. , instituição financeira com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04344-902, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras da Emissora;
<u>"Boletim de Subscrição"</u>	Cada boletim de subscrição por meio do qual os Titulares de CRI subscreverão os CRI;
<u>"CCI"</u>	A cédula de crédito imobiliário fracionária, emitida pela Emissora sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, representativa dos Créditos Imobiliários que será vinculada a 424ª Série dos CRI, nos termos da Escritura de Emissão de CCI;
<u>"Cedente"</u>	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII CYRELA THERA CORPORATE , inscrito no CNPJ/ME sob o nº 13.966.653/0001-71, constituído

	sob a forma de condomínio fechado;
<u>“CETIP21”</u>	É o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 (Balcão B3);
<u>“CNPJ/ME”</u>	É o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;
<u>“Código ANBIMA”</u>	É o “ <i>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</i> ” vigente desde 03 de junho de 2019;
<u>“Código Civil Brasileiro”</u>	É a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor;
<u>“COFINS”</u>	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social;
<u>“Compromisso”</u> ou <u>“Compromisso de Compra e Venda”</u> ou <u>“CVC”</u>	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Compromisso Irretratável e Irrevogável de Venda e Compra de Bens Imóveis e Outras Avenças</i> ”, celebrado em 05 de julho de 2021, pelo qual o Cedente prometeu vender e o Devedor prometeu adquirir o Imóveis, nos termos pactuados no respectivo instrumento, pelo Preço de Aquisição;
<u>“Comunicado de Encerramento”</u>	O comunicado de encerramento da Oferta a ser divulgado pelo Coordenador Líder à CVM, na forma do artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09;
<u>“Comunicado de Início”</u>	O comunicado de início da Oferta a ser divulgado

	pelo Coordenador Líder à CVM, na forma do artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476/09;
<u>“Condições Precedentes”</u>	Conforme previsto no Contrato de Cessão, o pagamento do Valor da Cessão ocorrerá após o atendimento das seguintes condições precedentes, cumulativamente: (i) perfeita formalização do Contrato de Cessão, entendendo-se como tal sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e eventuais aprovações de quotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto, conforme aplicáveis; (ii) instituição do regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a Conta Centralizadora, os recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos e o Fundo de Despesa, a ser realizado pela Emissora, por meio da formalização deste Termo de Securitização e consequente declaração pela Instituição Custodiante sobre a custódia da Escritura de Emissão de CCI e o registro deste Termo de Securitização; (iii) emissão, subscrição e integralização da totalidade dos CRI; (iv) superação de todas as condições suspensivas previstas na Cláusula 3.1. do Compromisso; (v) recebimento, em até 1 (um) dia útil antes da data da integralização dos CRI, de opinião legal elaborado pelo assessor legal contratado, em termos satisfatórios à

	Emissora e ao Coordenador Líder; e (v) não imposição de exigências pela B3, pela ANBIMA e/ou pela CVM que torne a emissão dos CRI impossível ou inviável;
<u>“Conta Centralizadora”</u>	É a conta corrente nº 55574-4, agência 0350, do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado, na qual serão depositados os valores decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários;
<u>“Contrato de Cessão ”</u>	É o <i>“Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”</i> , celebrado em 05 de julho de 2021 entre a Emissora, o Cedente e o Devedor, pelo qual foi pactuada a cessão dos Créditos Imobiliários;
<u>“Contrato de Distribuição”</u>	É o <i>“Contrato de Distribuição Pública de Certificados De Recebíveis Imobiliários, para Distribuição com Esforços Restritos, das 424^a, 425^a e 426^a Séries da 1^a Emissão da True Securitizadora S.A.”</i> , celebrado em 05 de julho de 2021, entre o Devedor e o Coordenador Líder;
<u>“Coordenador Líder”</u>	A própria Securitizadora, nos termos do disposto no artigo 9º, inciso I, da Instrução CVM nº 414/04;
<u>“Créditos Imobiliários”</u>	Equivalente a 33,3333% (trinta e três inteiros e três mil, trezentos e trinta e três décimos de milésimo por cento) dos Créditos Imobiliários oriundos do Compromisso, relativos às Parcelas Mensais, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios,

	tais como juros, multas, atualização monetária, penalidades, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes nos termos e condições do Compromisso;
“ <u>CRI em Circulação</u> ” (para fins de quórum)	É a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora, o Devedor e o Cedente possuem em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges, para fins de determinação de quóruns em assembleias e demais finalidades previstas neste Termo de Securitização;
“ <u>CRI</u> ”	Os certificados de recebíveis imobiliários da 424ª série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A., títulos de crédito nominativos, de livre negociação, emitidos pela Emissora por meio do Termo de Securitização, representados integralmente pela CCI, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei 9.514; emitidos de acordo com a Lei nº 9.514/97, a Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 2.517 de 29 de junho de 1998 e a Instrução CVM nº 414/04;
“ <u>CSLL</u> ”	É a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;
“ <u>CVM</u> ”	É a Comissão de Valores Mobiliários;
“ <u>Data de Aniversário</u> ”	Todo dia 07 (sete) de cada mês;
“ <u>Data de Emissão</u> ”	07 de julho de 2021;

<u>“Data de Integralização”</u>	É a data em que ocorrer a integralização dos CRI, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3 (seguimento CETIP UTMV);
<u>“Data de Pagamento dos CRI”</u>	Significa as datas previstas para o pagamento da Remuneração e da Amortização Programada dos CRI, conforme constantes do Anexo I ao Termo de Securitização;
<u>“Data de Vencimento dos CRI”</u>	08 de julho de 2041, observadas as hipóteses de Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI e de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI e liquidação do Patrimônio Separado, previstas neste Termo de Securitização;
<u>“Devedor”</u>	HEDGE AAA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO , inscrito no CNPJ/ME sob o nº 27.445.482/0001-40, constituído sobre a forma de condomínio fechado;
<u>“Dia Útil”</u>	Qualquer dia da semana, exceto sábados, domingos e feriados declarados nacionais na República Federativa do Brasil;
<u>“Documentos da Operação”</u>	São os seguintes documentos, quando mencionados conjuntamente: (i) o Compromisso; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Termo de Securitização; (iv) os boletins de subscrição dos CRI; e (v) os demais instrumentos celebrados no âmbito da Emissão e da Oferta e demais contratos, anexos, e outros títulos e documentos firmados no

	âmbito dos instrumentos acima referidos (conforme prorrogados, alterados e/ou aditados de tempos em tempos);
<u>“Emissão”</u>	É a presente emissão de CRI, a qual constitui a 424ª Série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora;
<u>“Emissora”</u> ou <u>“Securitizadora”</u>	Tem o seu significado definido no preâmbulo deste Termo de Securitização;
<u>“Escritura de Emissão de CCI”</u>	É o <i>“Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural”</i> , celebrado em 05 de julho de 2021, pela Emissora tendo sido nomeada a Instituição Custodiante, vinculada a 424ª Série dos CRI;
<u>“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”</u>	Qualquer um dos eventos previstos na Cláusula 10.1 do Termo de Securitização, os quais ensejarão a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário;
<u>“Eventos de Multa Indenizatória”</u>	São os eventos que sujeitam o Devedor ao pagamento da Multa Indenizatória, quais sejam: (i) caso sejam reconhecidas ou declaradas a ilegitimidade, nulidade, invalidade, ineficácia, ilegalidade ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários ou do Contrato de Cessão, que não tenha sido revertida em prazo suficiente para que mantenha o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, consequentemente dos CRI,

	conforme prazos previstos neste Termo de Securitização, sob qualquer fundamento, ainda que tal contestação ou reconhecimento esteja fundado em eventos ocorridos após a cessão dos Créditos Imobiliários; e/ou (ii) caso o Compromisso ou o Contrato de Cessão sejam resilidos, rescindidos ou de qualquer forma resolvidos;
<u>"Evento de Vencimento Antecipado"</u>	São os seguintes eventos que podem, a critério dos Titulares de CRI, tornar imediatamente exigíveis o pagamento dos Créditos Imobiliários: (a) o não pagamento de qualquer uma Parcela Mensal pelo Devedor que não seja sanado no prazo de até 90 (noventa) dias corridos contados da data estipulada para pagamento; (b) ocorrência de liquidação ou dissolução do Devedor, conforme aplicável; (c) caso ocorra a desapropriação total ou parcial dos Imóveis com a imissão na posse pelo respectivo poder expropriante; (d) caso sejam criados ônus sobre os Imóveis; (e) caso o Devedor pratique qualquer ato comprovado com o propósito de anular, invalidar ou tornar inexecutível o Compromisso; (f) violação ou indício de violação, pelo Devedor e/ou por seu administrador fiduciário, bem como por funcionários, de qualquer dispositivo, de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação a Legislação Anticorrupção e Antilavagem; e (g)

	violação ou indício de violação, pelo Devedor e/ou por seu administrador fiduciário, bem como por funcionários, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a legislação socioambiental, conforme aplicáveis, bem como caso tais pessoas constem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP;
“ <u>Fundo de Despesa</u> ”	Significa o fundo de despesas que será formado inicialmente por recursos oriundos da integralização dos CRI e posteriormente com recurso próprio do Devedor, conforme o caso, em montante especificados na Cláusula 15.4. do Termo de Securitização, para o pagamento de quaisquer despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado ao longo de todo o prazo dos CRI;
“ <u>Governo Federal</u> ”	É o Governo da República Federativa do Brasil;
“ <u>IGP-M-FGV</u> ”	Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
“ <u>Imóveis</u> ”	Significam os imóveis identificados como os conjuntos nºs 31, 32, 41, 42, 161, 162, 171, 172, 181 e 182, com as respectivas vagas de garagem e as respectivas frações ideais do terreno, os quais integram o Subcondomínio Thera Corporate – Setor

	B, integrante do empreendimento imobiliário denominado Condomínio Thera One, localizados na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berini, nº 105, Itaim Bibi, CEP 04571-010, objeto das matrículas nºs 234.681, 234.682, 234.683, 234.684, 234.705, 234.706, 234.707, 234.708, 234.709 e 234.710, todas do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP;
<u>“Instituição Custodiante”</u>	É a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada;
<u>“Instrução CVM nº 358/02”</u>	É a Instrução CVM nº 358, de 03 de janeiro de 2002, conforme em vigor;
<u>“Instrução CVM nº 400/03”</u>	É a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor;
<u>“Instrução CVM nº 414/04”</u>	É a Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor;
<u>“Instrução CVM nº 476/09”</u>	Significa a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
<u>“Instrução CVM nº 480/09”</u>	Significa a Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, conforme alterada;
<u>“Instrução CVM nº 539/13”</u>	É a Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme em vigor;
<u>“Instrução CVM nº 555/14”</u>	A Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada;
<u>“Instrução CVM 600”</u>	Instrução CVM nº 600, de 1º de agosto de 2018,

	conforme alterada;
<u>“Instrução CVM 617”</u>	Instrução CVM nº 617, de 5 de dezembro de 2019, conforme alterada;
<u>“Investidores”</u> ou <u>“Titulares de CRI”</u>	Significam os investidores profissionais definidos nos termos da Instrução CVM nº 539/13, que tenham subscrito e integralizado os CRI, não existindo reservas antecipadas, nem fixação de lotes máximos ou mínimos;
<u>“Investimentos Permitidos”</u>	Significa a aplicação em (i) certificados de depósito bancário com liquidez diária; ou (ii) operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais, todos do Itaú Unibanco S.A.;
<u>“IPCA/IBGE”</u> ou <u>“IPCA”</u>	É o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE);
<u>“IRRF”</u>	Imposto de Renda Retido na Fonte;
<u>“ISS”</u>	Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza;
<u>“Lei Anticorrupção”</u>	É a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor;
<u>“Lei nº 4.728/65”</u>	É a Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme em vigor;
<u>“Lei nº 6.385/76”</u>	É a Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor;
<u>“Lei nº 6.404/76”</u> ou <u>“Lei das Sociedades por Ações”</u>	É a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor;
<u>“Lei nº 8.981/95”</u>	É a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor;

<u>“Lei nº 9.514/97”</u>	É a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor;
<u>“Lei nº 10.931/04”</u>	É a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor;
<u>“Lei nº 11.101/05”</u>	É a Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada;
<u>“MDA”</u>	É o MDA - Módulo de Distribuição de Ativos administrado e operacionalizado pela B3 (Balcão B3);
<u>“Multa Indenizatória”</u>	É a multa indenizatória a ser paga pelo Devedor à Emissora, correspondente ao saldo devedor dos CRI, calculado na forma e nas condições estabelecidas na Cláusula 4.4. do Contrato de Cessão, na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, conforme definidos no Contrato de Cessão;
<u>“Obrigações Garantidas ”</u>	São as seguintes obrigações: (i) da totalidade das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes de juros, multas e penalidades relativas aos Créditos Imobiliários; (ii) de todas as obrigações pecuniárias ou não, assumidas pelo Devedor nos termos do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação, tais como a Multa Indenizatória; e (iii) dos custos e despesas incorridos em relação à emissão dos CRI, de responsabilidade do Devedor, bem como em

	relação à cobrança dos Créditos Imobiliários e excussão das garantias, incluindo, mas não se limitando, apenas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e as obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que a Emissora venha a desembolsar nos termos dos Documentos da Operação;
<u>“Oferta”</u> ou <u>“Operação de Securitização”</u>	Significa distribuição pública dos CRI, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476/09;
<u>“Pagamento Antecipado Facultativo”</u>	É o pagamento antecipado facultativo dos Créditos Imobiliários que poderá ocorrer a critério do Devedor nos termos do Compromisso, conforme descritos na Cláusula 4.1.4 do Compromisso e nos termos e condições previstos na Cláusula 4.2 do Contrato de Cessão;
<u>“Pagamento Antecipado Obrigatório”</u>	É a obrigação de pagamento antecipado obrigatório dos Créditos Imobiliários pelo Devedor que poderá ocorrer na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, conforme descrito na Cláusula 4.3 do Contrato de Cessão;
<u>“Parcela Equity”</u>	É o pagamento do valor de R\$ 39.311.000,00 (trinta e nove milhões, trezentos e onze mil reais) do Preço de Aquisição, que será pago à vista, nos termos do Compromisso;
<u>“Parcelas Mensais”</u> e <u>“Datas de</u>	É o pagamento da Parcela CRI (acrescido das

<u>Pagamento das Parcelas</u>	Despesas CRI conforme previsto no Compromisso e no Anexo I do Contrato de Cessão), no valor de R\$ 162.399.000,00 (cento e sessenta e dois milhões, trezentos e noventa e nove mil reais) a ser realizado em 240 (duzentas e quarenta) parcelas mensais, conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo I do Compromisso;
<u>“Parcela Retida”</u>	É o valor de R\$ 13.040.000,00 (treze milhões e quarenta mil reais), retidos pelo Devedor para complemento de renda mensal a seu favor, nos termos do Compromisso;
<u>“Patrimônio Separado”</u>	É o patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, incluindo os Fundos e a Conta Centralizadora (de forma proporcional a cada série), vinculado à 424ª Série, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, na forma do artigo 9º e seguintes da Lei nº 9.514/97, até o pagamento integral dos CRI, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados;
<u>“Período de Capitalização”</u>	Significa o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Aniversário imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de capitalização, e

	termina na próxima Data de Aniversário (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI;
"PIS"	Contribuição ao Programa de Integração Social;
" <u>Preço de Aquisição</u> "	É o preço de aquisição dos Imóveis, equivalente a R\$ 214.750.000,00 (duzentos e quatorze milhões e setecentos e cinquenta mil reais), pactuado nos termos do Compromisso, o qual será pago na forma prevista no Compromisso;
" <u>Preço de Integralização</u> "	É o preço de integralização dos CRI, que na primeira Data de Integralização será o correspondente ao Valor Nominal Unitário do CRI e após a primeira Data de Integralização será o correspondente ao Valor Nominal Unitário acrescido da Atualização Monetária e da Remuneração <i>pro rata temporis</i> , desde a primeira Data de Integralização até a data da efetiva integralização, de acordo com a fórmula constante na Cláusula 5.2 do presente Termo de Securitização;
" <u>Prêmio de Pré-Pagamento</u> "	É o prêmio a ser pago pelo Devedor, no caso de Pagamento Antecipado Facultativo, conforme previsto na Cláusula 7.1 desse Termo de Securitização;
" <u>Regime Fiduciário</u> "	É regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, representados integralmente pela CCI, que

	lastreiam a emissão dos CRI, a Conta Centralizadora, os recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos e o Fundo de Despesas segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado, ressaltando-se, no entanto, o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001;
<u>“Remuneração”</u>	É a remuneração que será paga aos Titulares de CRI, conforme indicada na cláusula 4.1., deste Termo de Securitização, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário do CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário a partir da primeira Data de Integralização e, para as próximas Datas de Aniversário, desde a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, de acordo com a fórmula constante na Cláusula 5.2. deste Termo de Securitização;
<u>“Resgate Antecipado Obrigatório”</u>	É o resgate antecipado obrigatório dos CRI que ocorrerá nos termos da Cláusula 6.5. desse Termo de Securitização;
<u>“Resolução CVM 17”</u>	É a resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021;
<u>“Termo de Securitização”</u> ou <u>“Termo”</u>	É este <i>“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 424ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.”</i> ;

<u>"Valor de Cessão" ou "Parcela CRI"</u>	É o valor de cessão a ser pago pela Emissora à Cedente, nos termos do Contrato de Cessão, respeitado os descontos descritos no Contrato de Cessão;
<u>"Valor Nominal Atualizado"</u>	É o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado pela Atualização Monetária;
<u>"Valor Nominal Unitário"</u>	É o valor nominal unitário de cada CRI, correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
<u>"Valor Securitização"</u>	São os Créditos Imobiliários, equivalentes ao valor das Parcelas Mensais, acrescido das Despesas CRI descritas no <u>Anexo I</u> do Contrato de Cessão, bem como na Cláusula 15.1 deste instrumento, somando o montante de R\$ 54.133.000,00 (cinquenta e quatro milhões, cento e trinta e três mil reais); e
<u>"Valor Total da Emissão"</u>	R\$ 54.133.000,00 (cinquenta e quatro milhões, cento e trinta e três mil reais), na Data de Emissão.

CLÁUSULA SEGUNDA – APROVAÇÃO DA EMISSÃO E VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Aprovação da Emissão: A Emissora está autorizada a realizar, nos termos do seu estatuto social, e da legislação aplicável, a emissão dos CRI. Ademais, a Emissão e a Oferta foram aprovadas em deliberação tomada de forma genérica, pela diretoria da Emissora, conforme a ata de reunião da diretoria da Emissora, realizada em 01 de novembro de 2018, registrada na JUCESP em 22 de novembro de 2018 sob nº 541.253/18-9 e publicada no Diário Comércio Indústria e Serviços e no Diário Oficial do



Estado de São Paulo em 28 de novembro de 2018, por meio da qual foi autorizada a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora até o limite de R\$ 50.000.000.000,00 (cinquenta bilhões de reais), sendo que, até a presente data, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, já considerando os CRI objeto desta Emissão, não atingiu este limite.

2.2. Vinculação dos Créditos Imobiliários: Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, descritos na Cláusula Terceira abaixo, aos CRI objeto desta Emissão, conforme características descritas na Cláusula Quarta abaixo.

2.2.1. Em vista da vinculação mencionada na Cláusula 2.2. acima: (a) a Emissora declara ter ciência e concorda que, todos e quaisquer recursos oriundos dos Créditos Imobiliários estarão expressamente vinculados aos pagamentos dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações da Emissora; e (b) o Devedor e a Emissora se obrigam a consultar os Titulares de CRI previamente acerca de todo e qualquer decisão que deva ser tomada no Compromisso, que venham a reduzir o valor dos Créditos Imobiliários, bem como em relação aos eventos que podem gerar o Pagamento Antecipado Obrigatório.

2.3. Aquisição dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários foram adquiridos nos termos do Contrato de Cessão, sendo certo que a Emissora deverá efetuar o pagamento do Valor de Cessão após o implemento das Condições Precedentes.

2.3.1. A não verificação do implemento da totalidade das Condições Precedentes, cumulado com a eventual resolução ou rescisão do Compromisso de Compra e Venda, conforme condições pactuadas no respectivo instrumento,



acarretará a rescisão de pleno direito do Contrato de Cessão, não produzindo quaisquer efeitos de direito, sendo certo que nessa hipótese o Valor da Cessão será integralmente utilizado para o resgate dos CRI, ficando o Devedor ainda obrigado a pagar à Emissora no prazo de 2 (dois) dias úteis contados da referida rescisão ou resolução do Compromisso de Compra e Venda, a diferença entre o Valor da Cessão e o valor do saldo devedor dos CRI, conforme previsto no Contrato de Cessão.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI

3.1. Valor Nominal: Os Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI vinculados à presente Emissão têm, na Data de Emissão dos CRI, o valor nominal de R\$ 54.133.000,00 (cinquenta e quatro milhões, cento e trinta e três mil reais), que corresponde à integralidade do saldo devedor dos Créditos Imobiliários. As demais características dos Créditos Imobiliários encontram-se descritas no Anexo II ao presente Termo de Securitização.

3.2. Origem e Características dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários foram adquiridos pela Emissora nos termos dos Contratos de Cessão e são oriundos do Compromisso.

3.3. Emissão da CCI: A CCI representativa dos Créditos Imobiliários foi emitida pela Emissora sob a forma escritural, conforme Escritura de Emissão de CCI, que se encontra custodiada na Instituição Custodiante. A CCI será devidamente registrada na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04.

CLÁUSULA QUARTA – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA FORMA DE



DISTRIBUIÇÃO

4.1. Características dos CRI: Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, possui as seguintes características:

Série: 424ª Série;

Emissão: 1ª Emissão;

Quantidade de CRI: Serão emitidos 54.133 (cinquenta e quatro mil, cento e trinta e três) CRI;

Valor Total da Emissão: O Valor Total da Emissão será de R\$ 54.133.000,00 (cinquenta e quatro milhões, cento e trinta e três mil reais) na Data de Emissão dos CRI;

Valor Nominal Unitário: Os CRI terão Valor Nominal Unitário de 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;

Data de Emissão: 07 de julho de 2021;

Forma: Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 (Balcão B3), quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3 (Balcão B3). Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI o extrato em nome do Titular de CRI emitido pelo Agente Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3 (Balcão B3) quando os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3 (Balcão B3);



Prazo: O prazo total de dias corridos dos CRI será o período compreendido entre a Data de Emissão e a Data de Vencimento dos CRI, totalizando 7.306 (sete mil, trezentos e seis) dias;

Data de Pagamento da Amortização Programada dos CRI: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI e do Resgate Antecipado Obrigatório, os CRI serão amortizados, conforme tabela constante no Anexo I a este Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento em 09 de agosto de 2021 e último na Data de Vencimento dos CRI;

Atualização Monetária: Mensalmente, conforme cláusula 5.2. abaixo;

Remuneração: Sobre o Valor Nominal Atualizado dos CRI incidirão juros remuneratórios correspondentes a 6,25% (seis inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano;

Datas de Pagamento da Remuneração: a Remuneração dos CRI será paga nas datas de pagamento, conforme tabela constante no Anexo I, sendo o primeiro pagamento da Remuneração realizado em 09 de agosto de 2021, e o último pagamento na Data de Vencimento dos CRI;

Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3 (Balcão B3);

Fatores de Riscos: Conforme Anexo X deste Termo de Securitização;

Garantias dos CRI: Com exceção do Regime Fiduciário, os CRI não contam com



qualquer garantia ou coobrigação da Emissora;

Regime Fiduciário: Será instituído, pela Emissora o Regime Fiduciário, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado;

Patrimônio Separado: O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário: (i) pela Conta Centralizadora; (ii) pelos Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI; (iii) pelos recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos; e (iv) pelo Fundo de Despesas. Este patrimônio não se confunde com o patrimônio da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que estiver afetado, destacados do patrimônio da Emissora, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI e das demais obrigações relativas ao regime fiduciário instituído, na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97; e

Classificação: Para fins das regras e procedimentos para a classificação CRI divulgado pela ANBIMA, os CRI são classificados corporativo/concentrado/compra e venda. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitos a alterações.

4.2. Distribuição e Negociação: Os CRI serão depositados: (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3 (Balcão B3), sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3 (Balcão B3); e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP 21, administrado e operacionalizado pela B3 (Balcão B3), sendo a liquidação financeira das negociações e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3 (Balcão B3).

4.2.1. Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 (Balcão B3) enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3 (Balcão B3). Os CRI que não estiverem eletronicamente custodiados na B3 (Balcão B3) terão sua titularidade comprovada pelo registro efetuado pelo Agente Escriturador.

4.3. Distribuição e Negociação: Os CRI serão depositados: (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3 (Balcão B3), sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3 (Balcão B3); e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP 21, administrado e operacionalizado pela B3 (Balcão B3), sendo a liquidação financeira das negociações e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3 (Balcão B3).

4.3.1. Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 (Balcão B3) enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3 (Balcão B3). Os CRI que não estiverem eletronicamente custodiados na B3 (Balcão B3) terão sua titularidade comprovada pelo registro efetuado pelo Agente Escriturador.

4.4. Oferta: A Emissão dos CRI é realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476/09 e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM. Não obstante, a Oferta deverá ser registrada perante a ANBIMA, nos termos do Código ANBIMA, exclusivamente para fins de envio de informações para a base de dados da ANBIMA.

4.4.1. A Oferta é destinada apenas a investidores profissionais, conforme definidos na Instrução CVM nº 539/13.

4.4.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476/09, os CRI desta Emissão serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores.

4.4.3. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores, pelo Valor Nominal Unitário ou pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, conforme o caso, desde a primeira Data de Integralização, devendo os investidores por ocasião da subscrição fornecer, por escrito, declaração nos moldes constantes do Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que:

(i) a Oferta não foi registrada na CVM; e

(ii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476/09.

4.4.4. Em conformidade com o artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476/09, o início da oferta foi informado pelo Coordenador Líder à CVM, por meio do Comunicado de Início.

4.4.5. A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI, ou a exclusivo critério da Emissora, o que ocorrer primeiro, nos termos do Contrato de Distribuição.

4.4.6. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09, o encerramento da Oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM por meio do Comunicado de Encerramento.

4.4.7. Caso a Oferta não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder realizará a comunicação à CVM com os dados disponíveis à época, complementando-os semestralmente até o seu encerramento. A subscrição ou aquisição dos CRI deve ser realizada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses contados da data de início da Oferta, nos termos do art. 8º-A da Instrução CVM nº 476/09.

4.5. Escrituração: Os CRI serão registrados pela Emissora, para fins de custódia eletrônica e de liquidação financeira de eventos de pagamentos na B3 (Balcão B3) para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário na B3 (Balcão B3).

4.5.1. Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3 (Balcão B3) em nome do respectivo Titular de CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Agente Escriturador, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3 (Balcão B3), considerando que a custódia eletrônica do CRI esteja na B3 (Balcão B3).

4.6. Banco Liquidante: O Banco Liquidante será contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio do sistema da B3 (Balcão B3), conforme o caso.

4.7. Custódia: Para os fins do parágrafo quarto do artigo 18 da Lei nº 10.931/04, uma via original da Escritura de Emissão de CCI e de seus eventuais aditamentos deverão ser



custodiados pela Instituição Custodiante.

4.8. Local de Pagamento: Os pagamentos referentes ao CRI e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora, serão realizados conforme os procedimentos adotados pela B3 (Balcão B3).

4.9. Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes, inclusive pela Emissora, no que se refere ao pagamento do preço de subscrição, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento não coincidir com Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, exceto pelos casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3 (Balcão B3), hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriados declarados nacionais, sábados ou domingos.

4.9.1. Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, sendo certo que a Data de Vencimento dos CRI não poderá ser prorrogada.

4.10. Destinação de Recursos: Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para a aquisição dos Créditos Imobiliários e para composição do Fundo de Despesas.

CLÁUSULA QUINTA – FORMA DE CÁLCULO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI

5.1. Remuneração: A remuneração dos CRI será composta pela Atualização Monetária mensal, com base na variação positiva e acumulada do IPCA/IBGE, acrescida da Remuneração, a qual será devida nas Datas de Pagamento previstas no Anexo I deste



Termo de Securitização.

5.2. Valor Nominal Unitário Atualizado: O saldo das Parcelas Mensais oriundos da Parcela CRI estará sujeito a correção monetária mensal de acordo com o IPCA do período, a partir da primeira Data de Integralização, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias. A Atualização Monetária incidirá sobre o Saldo Devedor, conforme fator da variação na Data de Aniversário, apurado mensalmente, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, da seguinte forma:

$$SDa = SDb \times C$$

Onde:

SDa = Saldo Devedor atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

SDb = Saldo Devedor, na primeira Data de Integralização, ou saldo do Saldo Devedor após incorporação dos juros, atualização ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

C = Fator resultante da variação mensal do IPCA/IBGE calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado e aplicado mensalmente, da seguinte forma:

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

NI_k = valor do número-índice do IPCA do segundo mês imediatamente anterior à Data de Aniversário, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário. Após a Data de Aniversário, o “NI_k” corresponderá ao valor do número-índice do IPCA



do mês anterior ao mês de atualização;

N_{ik-1} = valor do número-índice do IPCA/IBGE do imediatamente mês anterior ao mês “k”;

dcp = Número de dias corridos entre a Data da Primeira integralização dos CRI (inclusive), para o caso do primeiro período de atualização, ou última Data de Aniversário (inclusive), para os demais períodos, e a data de cálculo (exclusive), limitado ao número total de dias corridos de vigência do índice de preço, sendo dup um número inteiro. Para o primeiro dcp deverá ser considerado o dcp utilizado no cálculo da remuneração dos CRI

dct = Para o primeiro período é o número de dias corridos existentes entre a Data de Integralização dos CRI e a próxima Data de Aniversário, e para os demais períodos é o número de dias corridos existentes entre a Data de Aniversário imediatamente anterior (inclusive) e a próxima Data de Aniversário (exclusive), sendo dct um número inteiro.

A aplicação do IPCA/IBGE observará o disposto abaixo:

- a)** na hipótese de extinção ou inaplicabilidade do IPCA/IBGE por força de lei, o índice será substituído automaticamente pelo IGP-M/FGV ou, na impossibilidade de utilização deste, por outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período;
- b)** caso o número-índice do IPCA do segundo mês imediatamente anterior à Data de Aniversário, não seja publicado ou não esteja disponível por algum motivo, deverá ser utilizado um número-índice projetado, calculado com base na última projeção disponível, divulgada pela ANBIMA da variação percentual do IPCA, conforme fórmula a seguir:



$$NI_{kp} = NI_{k-1} \times (1 + \text{Projeção})$$

Onde:

"NI_{kp}" = número-índice projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com casas decimais, com arredondamento;

"NI_k" = conforme definido acima; e

"Projeção" = variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização.

O número-índice projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Devedora e a Emissora e/ou entre a Emissora e os Titulares de CRI quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

O número-índice do IPCA, bem como as projeções de variação, deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

Para a determinação dos valores de pagamento das amortizações, o fator "C" será calculado até a Data de Amortização dos CRI no respectivo mês de pagamento.

Remuneração:

A Remuneração será composta pelos Juros Remuneratórios definidos em 6,25% (seis inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, de forma exponencial *pro rata*



temporis, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias. Os Juros Remuneratórios serão pagos mensalmente, conforme Anexo I deste Termo, sendo calculado de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = SDa \times (Fator\ de\ Juros - 1), onde:$$

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

SDa = Valor Nominal Unitário Atualizado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$Fator\ Juros = \left[(1 + i)^{\frac{30}{360}} \right]^{\frac{dcp}{dct}}$$

i = a taxa de juros fixa equivalente a 6,25 (seis inteiros e vinte e cinco centésimos), na forma nominal;

dcp: Número de dias corridos existentes entre a primeira Data de Integralização ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo “dcp” um número inteiro;

dct: Número de dias corridos existentes entre a primeira Data de Integralização ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, e a próxima Data de Aniversário.

Considera-se a “Data de Aniversário” como todo dia 07 (sete) de cada mês, caso a referida data não seja dia útil, o primeiro dia útil subsequente.

Considera-se a “Data de Integralização” como a primeira data de integralização dos CRI. Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de 2 (dois) Dias Úteis entre a data de recebimento dos Créditos Imobiliários e a Data de Pagamento dos CRI, sem que haja qualquer acréscimo de valores a serem pagos.

Para a determinação dos valores de pagamento da Remuneração, o “Fator Juros” será calculado até a Data de Vencimento dos CRI no respectivo mês de pagamento.

CLÁUSULA SEXTA – AMORTIZAÇÃO E RESGATE DOS CRI

6.1. Amortização Programada dos CRI: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Amortização Antecipada Obrigatória e do Resgate Antecipado Obrigatório, o Valor Nominal Atualizado dos CRI será amortizado mensalmente, sendo a primeira realizada conforme Anexo I deste Termo e a última na Data de Vencimento dos CRI, conforme datas de amortização constantes da tabela prevista no Anexo I deste Termo de Securitização, e sendo o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI calculado nos termos da fórmula abaixo, cujo resultado será apurado pela Emissora:

$$AMi = [SDa \times Tai]$$

onde:

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

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

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



6.1.1. Observado o disposto neste Termo de Securitização, a Emissora terá, 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento dos valores decorrentes dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão, para efetuar os respectivos pagamentos aos Titulares de CRI, sendo pagos conforme Datas de Pagamento dos CRI descritas no Anexo I.

6.2. Pagamento da Remuneração dos CRI: Ressalvadas as hipóteses de amortização antecipada dos CRI, conforme os termos previstos na Cláusula 6.4 deste Termo de Securitização, a Remuneração será paga conforme datas de pagamento listadas no Anexo I deste Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento devido em 09 de agosto de 2021 e o último na Data de Vencimento dos CRI.

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

6.4. Encargos Moratórios: Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Securitizadora nos termos deste Termo de Securitização, adicionalmente ao pagamento da Atualização Monetária e da Remuneração aplicável sobre todos e quaisquer valores em atraso, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento, até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um inteiro por cento) ao mês ou fração de mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo



pagamento; e (ii) multa moratória de 2% (dois inteiros por cento) ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die* (“Encargos Moratórios”).

6.5. Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI: Sem prejuízo da Amortização Programada dos CRI, os CRI serão amortizados de forma antecipada e obrigatória nos casos de: (a) Pagamento Antecipado Facultativo, conforme definido na Cláusula 4.2 do Contrato de Cessão; (b) Pagamento Antecipado Obrigatório, conforme definido na Cláusula 4.3 do Contrato de Cessão; e/ou (c) pagamento da Multa Indenizatória, conforme definida na Cláusula 4.4 do Contrato de Cessão, nos casos em que a Emissora não receba a totalidade do saldo devedor dos CRI. Nesses casos os CRI serão amortizados nos exatos montantes que venham a ser recebidos pela Emissora.

6.6. Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI: Adicionalmente, no caso de antecipação dos Créditos Imobiliários em montante equivalente ao saldo devedor dos CRI, em virtude de: (a) Pagamento Antecipado Facultativo, conforme definido na Cláusula 4.2 do Contrato de Cessão; (b) Pagamento Antecipado Obrigatório, conforme definido na Cláusula 4.3 do Contrato de Cessão; e/ou (c) pagamento da Multa Indenizatória, conforme definida na Cláusula 4.4 do Contrato de Cessão, no caso em que a Emissora receba a totalidade do saldo devedor dos CRI, a Emissora deverá promover o resgate antecipado obrigatório dos CRI.

6.7. Disposições Aplicáveis à Amortização Antecipada dos CRI/Resgate Antecipado dos CRI: A Emissora fará a Amortização Antecipada dos CRI ou o Resgate Antecipado dos CRI de maneira unilateral no ambiente da B3, observados os procedimentos da B3, para os CRI custodiados eletronicamente na B3, sendo certo que a Emissora deverá, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do Resgate



Antecipado dos CRI ou da data da Amortização Antecipada dos CRI, comunicar a B3 a respectiva data do Resgate Antecipado dos CRI ou da Amortização Antecipada dos CRI.

6.7.1. O Resgate Antecipado dos CRI ou a Amortização Antecipada dos CRI será operacionalizado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento pela Emissora dos valores em virtude de: (a) Pagamento Antecipado Facultativo; (b) Pagamento Antecipado Obrigatório; e/ou (c) pagamento da Multa Indenizatória.

6.7.2. O valor do Resgate Antecipado dos CRI ou da Amortização dos CRI será equivalente a parcela do Valor Nominal Unitário, ou do seu saldo, ou ao Valor Nominal Unitário, ou seu saldo conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização, ou Data de Pagamento dos CRI imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data do Resgate Antecipado Obrigatório ou da Amortização Antecipada dos CRI, conforme seja o caso. No caso de Pagamento Antecipado Facultativo, exclusivamente, será acrescido, ainda, o montante equivalente ao Prêmio de Pré-Pagamento.

CLÁUSULA SÉTIMA – ANTECIPAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

7.1. Pagamento Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários: Nos termos do Compromisso e do Contrato de Cessão, o Devedor poderá, exclusivamente a partir do 13º (décimo terceiro) mês contados da Data de Emissão dos CRI, ou seja, 04 de agosto de 2022, efetuar o Pagamento Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários, sendo vedado o Pagamento Antecipado Facultativo nos 12 (doze) primeiros meses contados da Data de Emissão dos CRI, sendo que poderá ser antecipado parte ou a totalidade das Parcelas Mensais, sem necessidade de convocação de Assembleia de Titulares de CRI, desde que esse pagamento seja realizado por preço equivalente ao saldo devedor das Parcelas Mensais na data do Pagamento Antecipado Facultativo, acrescido ainda do



Prêmio de Pré-Pagamento, incidente sobre o valor a ser pré-pago calculado conforme a seguinte fórmula:

$$VR = SD + P$$

onde:

VR = Valor de Pagamento Antecipado Facultativo;

SD = Saldo devedor acrescido de juros e atualização monetária, de forma pro-rata temporis, desde a última Data de Aniversário mensal até a data de efetivo pagamento antecipado do valor de pagamento antecipado facultativo;

P = Prêmio de Pagamento Antecipado, calculado conforme fórmula abaixo:

$$P = Z \times SD, \text{ onde:}$$

Z = Percentual de pagamento do prêmio conforme tabela abaixo:

Prazo decorrido a partir da Data de Integralização dos CRI	Z = Prêmio de Pagamento Antecipado
Pagamento Antecipado que ocorra a partir do 13º mês (inclusive) contado da Data da Integralização até o 24º mês (inclusive), ou seja, 04 de agosto de 2022.	1,00% sobre o saldo devedor dos CRI;
Pagamento Antecipado que ocorra a partir do 24º mês (exclusive) até o 36º mês (inclusive) contado da Data da Integralização, ou seja, 03 de agosto	0,50% sobre o saldo devedor dos CRI;

de 2023.	
Pagamento Antecipado que ocorra a partir do 36º mês (exclusive) até o 48º mês (inclusive) contado da Data da Integralização, ou seja, 02 de agosto de 2024.	0,25% sobre o saldo devedor dos CRI;

7.2. Não será devido qualquer valor a título de Prêmio após o 48º (quadragésimo oitavo) mês (exclusive) da Data da Integralização, ou seja, de 04 de agosto de 2024, inclusive até o vencimento.

7.3. Pagamento Antecipado Obrigatório: Na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, conforme definidos na Cláusula 4.1 do Contrato de Cessão a Emissora deverá convocar uma Assembleia Geral para deliberar pelo Pagamento Antecipado Obrigatório, observadas as disposições de convocação e de deliberação constantes desse Termo de Securitização. Caso os Titulares de CRI deliberem pelo Pagamento Antecipado Obrigatório o Devedor deverá efetuar o pagamento da totalidade dos Créditos Imobiliários.

7.4. Multa Indenizatória: O Devedor será o único e exclusivo responsável em relação à Emissora pela legitimidade, eficácia e exigibilidade da integralidade dos Créditos Imobiliários até que todos os CRI tenham sido resgatados integralmente.

7.4.1. O Devedor ficará sujeito a uma Multa Indenizatória correspondente ao saldo devedor dos CRI, calculado na forma e nas condições estabelecidas no Termo de Securitização (“Valor da Multa Indenizatória”), na ocorrência de um dos Eventos de Multa Indenizatória.



7.4.2. A Multa Indenizatória será paga no prazo de 180 (cento e oitenta) dias corridos a contar do recebimento, pelo Devedor, de notificação por escrito a ser enviada pela Emissora, noticiando a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória.

7.4.3. As Partes desde já reconhecem que a obrigação de pagamento da Multa Indenizatória acima prevista sobreviverá à eventual rescisão, rescisão ou resolução do Contrato de Cessão, continuando plenamente válida e eficaz, sendo exigível de acordo com os seus termos.

7.4.4. As Partes reconhecem que a obrigação de pagamento da Multa Indenizatória é uma obrigação exclusiva do Devedor, que não poderá de qualquer forma ser cobrada do Cedente.

7.4.5. Na hipótese de mora no pagamento da Multa Indenizatória incidirão, sobre os valores em atraso, multa moratória e não compensatória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e acréscimo pelo mesmo índice de Remuneração dos CRI.

CLÁUSULA OITAVA – DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO E DO PATRIMÔNIO SEPARADO

8.1. Regime Fiduciário: Em observância à faculdade prevista no artigo 9º da Lei nº 9.514/04, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, o Regime Fiduciário sobre: (i) os Créditos Imobiliários, que são expressamente vinculados ao presente Termo de Securitização e representados pela CCI; (ii) a Conta Centralizadora; (iii) os recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos; e (iv) o Fundo de Despesas, nos termos da declaração constante do Anexo VI deste Termo de Securitização.



8.1.1. O Regime Fiduciário será instituído neste Termo de Securitização, o qual será registrado na Instituição Custodiante, conforme previsto no parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

8.2. Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a Conta Centralizadora (incluindo todos os valores ali depositados), os recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos e o Fundo de Despesas sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97.

8.2.1. O Patrimônio Separado objeto do Regime Fiduciário responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo, estando imunes a qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não seus beneficiários, ou seja, os Titulares de CRI.

CLÁUSULA NONA – DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, bem como mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei nº 9.514/97, em até 90 (noventa) dias contados do seu encerramento, que de dará nos meses de 31 de março de cada ano.



9.2. Responsabilidade da Emissora: A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

9.2.1. Para fins do disposto no item 9 do Anexo III à Instrução CVM nº 414/04, a Emissora declara que:

- (i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante, cabendo à Emissora a guarda eletrônica dos Documentos da Operação; e
- (ii) a arrecadação, o controle e a cobrança ordinária dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora e distribuídos aos Titulares de CRI, na proporção que detiverem dos referidos títulos.

9.2.2. Com relação à administração dos Créditos Imobiliários, compete à Emissora:

- (i) acompanhar a evolução da dívida de responsabilidade do Devedor; e
- (ii) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança de eventuais Créditos Imobiliários inadimplidos.

9.3. Insuficiência de Bens: A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará

causa à declaração de sua quebra.

9.4. Ordem de Alocação dos Recursos: A partir da primeira Data da Integralização dos CRI até a liquidação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a utilizar os recursos financeiros decorrentes da integralização dos CRI e/ou de quaisquer pagamentos relacionados aos lastros dos CRI em observância, obrigatoriamente, à seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, observado o quanto disposto nesta Cláusula 9.4, abaixo, sendo certo que cada item abaixo somente será pago caso existam disponibilidades após o cumprimento do item anterior. Adicionalmente, cada item abaixo inclui os montantes referentes ao período em questão e eventuais valores vencidos e não pagos referentes a períodos anteriores:

- (i) despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas pelo Devedor;
- (ii) recomposição do Fundo de Despesas, caso necessário;
- (iii) encargos moratórios eventualmente incorridos ao pagamento dos CRI;
- (iv) Remuneração dos CRI; e
- (v) Amortização Programada dos CRI no respectivo período.

CLÁUSULA DEZ – DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado: A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário:

- (i) pedido por parte da Emissora de recuperação judicial, extrajudicial a

qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;

(ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido através do depósito previsto no parágrafo único do artigo 98 da Lei nº 11.101/05 pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;

(iii) decretação de falência da Emissora ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; e

(iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo.

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

10.1.2. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e assumida a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, este deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado. Referida Assembleia Geral dos Titulares deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos contados da data da convocação.

10.1.3. Na Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 10.1.2 acima, os Titulares de CRI deverão deliberar: (i) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e determinadas as

formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a continuidade da administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora, fixando-se as condições e termos para sua administração, bem como a remuneração da instituição administradora nomeada.

10.1.4. A deliberação pela não declaração da liquidação do Patrimônio Separado deverá ser tomada pelos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação.

10.1.5. Na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado e caso os Titulares de CRI em Circulação assim deliberem, serão adotados os procedimentos estabelecidos na cláusula 10.2 abaixo.

10.2. Liquidação do Patrimônio Separado: A liquidação do Patrimônio Separado será realizada:

(i) automaticamente, quando do pagamento integral dos CRI, nas datas de vencimento pactuadas, ou, a qualquer tempo, na hipótese de Resgate Antecipado Obrigatório ou amortização integral dos CRI; ou

(ii) após a Data de Vencimento dos CRI (seja o vencimento ora pactuado, seja o vencimento antecipado caso deliberado pela Assembleia Geral), mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), conforme

deliberação dos Titulares de CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado para fins de transferência aos Titulares de CRI, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários que lhe foram transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

10.2.1. Quando o Patrimônio Separado for liquidado, ficará extinto o Regime Fiduciário aqui instituído.

10.2.2. O Agente Fiduciário deverá fornecer à Emissora, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis a partir da extinção do Regime Fiduciário a que está submetido a CCI e uma vez satisfeitos os créditos dos beneficiários, relatório de encerramento dos CRI, que servirá para baixa, junto à Instituição Custodiante, das averbações que tenham instituído tal regime fiduciário. Tal ato importará, no caso de extinção do Patrimônio Separado nos termos do inciso “(i)” da Cláusula 10.2 acima, na reintegração ao patrimônio comum do Devedor dos eventuais créditos que sobejarem. Na hipótese de extinção do Patrimônio Separado nos termos do inciso “(ii)” da Cláusula 10.2 acima, os Titulares de CRI receberão os créditos oriundos da CCI e do Patrimônio Separado em dação em pagamento pela dívida resultante dos CRI.

CLÁUSULA ONZE – DECLARAÇÕES DA EMISSORA

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

(i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a



forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;

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

(iii) os representantes legais que assinam este Termo 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;

(iv) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários e os Créditos Imobiliários não estão vinculados a nenhuma outra emissão de certificado de recebíveis imobiliários;

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

(vi) não há qualquer relação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;

(vii) este Termo e as obrigações aqui previstas constituem obrigações legalmente válidas e vinculantes da Emissora, exigíveis de acordo com os seus

termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro;

(viii) não tem conhecimento de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a causar impacto adverso relevante na capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;

(ix) observa a legislação em vigor em seus aspectos relevantes, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental, para que: (a) não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (b) os trabalhadores da Emissora estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor em todos os seus aspectos relevantes; (d) cumpra a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas em todos os seus aspectos relevantes; (e) detenha todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável em todos os seus aspectos relevantes; (f) tenha todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável em todos os seus aspectos relevantes;

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

(xi) no seu melhor conhecimento inexistente descumprimento de qualquer disposição relevante contratual, legal ou de qualquer outra ordem judicial,

administrativa ou arbitral;

(xii) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração relevante de suas atividades;

(xiii) a Emissora, suas controladas, controladoras (a) não realizaram contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas e/ou qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, “caixinha” ou outro pagamento ilegal; e (b) não violaram qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando, a Lei Anticorrupção;

(xiv) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação emitido e assinado de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL;

(xv) assegurou a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a oferta;

(xvi) analisou e divulgou eventuais conflitos de interesse aos investidores para tomada de decisão de investimento;

(xvii) 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;

(xviii) proverá ao Agente Fiduciário todas as informações e documentos necessários para que este possa verificar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI que lastreia a emissão, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade; e

(xix) assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI que lastreia, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio da CCI.

11.1.1. A Emissora informará todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação na imprensa, assim como prontamente informará tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito, na forma da Cláusula Dezesesseis abaixo.

11.1.2. A Emissora informará imediatamente o Agente Fiduciário acerca da necessidade de se manifestar e convocará a Assembleia de Titulares de CRI, na qualidade de credor dos Créditos Imobiliários, bem como se obriga a acatar a orientação de voto exarada pelos Titulares de CRI na Assembleia de Titulares de CRI.

11.1.3. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas por si aos Investidores, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações disponibilizadas

ao Investidor, declarando que os CRI se encontram perfeitamente constituídos na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo, não obstante o dever de diligência do Agente Fiduciário, previsto em legislação específica.

11.1.4. A Emissora notificará os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário, no prazo de até 1 (um) Dia Útil, caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas ou se ocorrerem quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, prerrogativas, privilégios e garantias decorrentes dos Documentos da Operação, que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização. Não obstante, a Emissora fornecerá ao Agente Fiduciário, os seguintes documentos e informações:

- (i) dentro de 05 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que razoavelmente lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário (ou o auditor independente por este contratado), por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenham acesso aos livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado, referente à Emissão;
- (ii) cópia de todos os documentos e informações que a Emissora, nos termos, prazos e condições previstos neste Termo de Securitização, comprometeu-se a enviar ao Agente Fiduciário;
- (iii) em até 05 (cinco) Dias Úteis da data de publicação, cópias dos avisos

de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do Conselho de Administração e da Diretoria da Emissora que envolvam o interesse dos Titulares de CRI e que afetem os seus interesses;

(iv) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora e que seja relacionada aos interesses dos Titulares de CRI, no máximo, em 05 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento;

(v) anualmente, até o dia 20 de junho, relatório de gestão dos Créditos Imobiliários e posição financeira dos Créditos Imobiliários, acrescido de declaração de que está em dia no cumprimento de todas as suas obrigações previstas neste Termo de Securitização e ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI, desde que essas informações sejam prestadas pelo Devedor. O referido relatório anual deverá especificar, no mínimo: (i) o valor pago aos Titulares de CRI no período; (ii) o valor recebido do Devedor no período; (iii) o valor previsto para recebimento do Devedor no período; (iv) o saldo devedor dos Créditos Imobiliários no período; (v) o índice de inadimplência no período; e (vi) o montante existente na conta corrente de titularidade exclusiva da Emissora e vinculada exclusivamente aos CRI; e

(vi) o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme dispõe a Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. 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. No mesmo prazo, a Emissora deverá encaminhar declaração ao Agente Fiduciário, assinada por seu(s) representante(s) legal(is), na forma do seu estatuto social, conforme indicada no anexo III, artigo 11º, parágrafo 2º 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.

11.2. Demonstrações Financeiras Individuais: Nos termos do artigo 25-A da Instrução CVM nº 480/09, o Patrimônio Separado constituído de acordo com este Termo de Securitização é considerado uma entidade que reporta informação para fins de elaboração de demonstrações financeiras individuais, desde que a Securitizadora não tenha que consolidá-lo em suas demonstrações conforme as regras contábeis aplicáveis a sociedades por ações, conforme o caso. As demonstrações financeiras referidas nesta Cláusula devem ser elaboradas observando todos os requisitos previstos na Instrução CVM nº 480/09.

11.2.1. O exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão terá como o término o dia 30 (trinta) de junho de cada ano ("Encerramento do Exercício Social"), quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras individuais do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelo Auditor Independente da Emissora.

CLÁUSULA DOZE – OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

12.1. Obrigações da Emissora: Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo, a Emissora cumprirá as seguintes obrigações:

- (i) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (ii) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, e com as regras emitidas pela CVM;
- (iii) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do Encerramento do Exercício Social;
- (iv) manter os documentos mencionados no inciso (iii) acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;
- (v) observar as disposições da Instrução CVM nº 358/02, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
- (vi) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Instrução CVM nº 358/02;
- (vii) fornecer as informações solicitadas pela CVM;
- (viii) não realizar negócios e/ou operações (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu Estatuto Social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu

estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;

(ix) não praticar qualquer ato em desacordo com seu Estatuto Social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;

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

(xi) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;

(xii) comunicar, em até 3 (três) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

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

(xiv) manter em estrita ordem a sua contabilidade, através da contratação de

prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;

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

(xvi) fazer constar, nos contratos celebrados com os auditores independentes, que o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas nos termos de tais contratos;

(xvii) buscar executar seus serviços em observância à legislação vigente no que tange à Política Nacional do Meio Ambiente e dos Crimes Ambientais, bem como dos atos legais, normativos e administrativos relativos à área ambiental e correlata, emanados das esferas federal, estadual e municipal; e

(xviii) adotar mecanismos e procedimentos internos de integridade, treinamento, comunicação, auditoria e incentivo à denúncia de irregularidades para garantir o fiel cumprimento da Lei Anticorrupção por seus funcionários, executivos, diretores, representantes, procuradores e demais partes relacionadas.

12.1.1. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações ora prestadas aos participantes do mercado de capitais, incluindo, sem limitação, os Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os



documentos relacionados com os CRI, tendo recebido opinião legal elaborada por assessor legal para verificação de sua veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos investidores, declarando que os mesmos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

CLÁUSULA TREZE – AGENTE FIDUCIÁRIO

13.1. Nomeação do Agente Fiduciário: A Emissora nomeia e constitui a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, devidamente qualificada no preâmbulo deste Termo, como Agente Fiduciário da Emissão que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da lei e do presente Termo, representar perante a Emissora, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI.

13.2. Declarações do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário declara que:

- (i) sob as penas de lei, não tem qualquer impedimento legal, conforme dispõe o artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, para exercer a função que lhe é conferida;
- (ii) aceita a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo;
- (iii) aceita integralmente este Termo, todas as suas cláusulas e condições;
- (iv) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesses previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17 e conforme disposta na declaração

descrita no Anexo VII deste Termo de Securitização;

(v) presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Securitizadora descritas no Anexo VIII deste Termo de Securitização;

(vi) a celebração deste Termo e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

(vii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(viii) não possui qualquer relação com a Emissora ou com o Devedor que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;

(ix) verificou a legalidade e ausência de vícios da Oferta, bem como da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora no presente Termo, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários quando a lavratura da Escritura definitiva de aquisição dos Imóveis for firmada entre o vendedor e Devedor o que deverá ocorrer em até 5 (cinco) Dias Úteis contados desta data nos termos do Compromisso de Compra e Venda. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto sobre os Créditos Imobiliários na data de assinatura do presente Termo de Securitização, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão caso as condições acima não sejam implementadas;



(x) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 11 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI de eventuais emissões realizadas pela Emissora em que venha atuar na qualidade de Agente Fiduciário;

(xi) em atendimento ao Ofício Circular CVM/SRE Nº 01/2021, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, o valor de eventuais garantias que futuramente vierem a ser prestadas no âmbito da presente Emissão, conforme aplicável, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício; e

(xii) exercer, nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a administração do Patrimônio Separado, até a transferência à nova Securitizadora ou até a nomeação de liquidante para fins de liquidação do Patrimônio Separado.

13.3. Início do Exercício das Funções: O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento dos CRI ou até sua efetiva substituição.

13.4. Obrigações do Agente Fiduciário: São obrigações do Agente Fiduciário:

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

(ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo

costuma empregar na administração de seus próprios bens;

(iii) renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia prevista no art. 7º da Resolução CVM 17 e deste termo de securitização para deliberar sobre sua substituição;

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

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

(vi) diligenciar junto à Emissora para que o Termo de Securitização, e seus aditamentos, sejam registrados na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão do emissor, as medidas eventualmente previstas em lei;

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

(viii) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI, caso seja solicitado pelo Investidor;

(ix) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Securitizadora ou do Patrimônio Separado;

(x) convocar, quando necessário Assembleia Geral, conforme prevista neste

Termo de Securitização, na forma do art. 10 da Resolução CVM 17 e respeitadas outras regras relacionadas às Assembleias Gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações;

(xi) comparecer à assembleia de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xii) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Agente Escriturador, à B3 (Balcão B3), sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, a B3 (Balcão B3) a atender quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à obtenção, a qualquer momento, da posição de Investidores;

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

(xiv) comunicar aos Titulares de CRI, qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no art. 16, II da Resolução CVM 17;

(xv) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários

vinculados ao Patrimônio Separado, caso a companhia securitizadora não o faça e conforme a ordem deliberada pelos Titulares de CRI;

(xvi) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora e conforme ocorrência de qualquer dos eventos previstos na Cláusula 9.1 acima, a administração do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo de Securitização;

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

(xviii) verificar o integral e pontual pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI, conforme estipulado neste Termo de Securitização;

(xix) elaborar anualmente relatório e colocá-lo à disposição dos Investidores, em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Securitizadora, relatório anual descrevendo, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativo ao respectivo CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no Artigo 15 da Resolução CVM 17; e

(xx) disponibilizar o Valor Nominal Unitário, aos investidores e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou se seu website.

13.4.1. No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI, conforme previsto no artigo 12 da Resolução CVM 17.



13.5. Remuneração do Agente Fiduciário: Serão devidos pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado dos CRI às expensas do Devedor ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, sendo: **(i)** à título de remuneração do Agente Fiduciário, a primeira parcela de R\$ 14.500,00 (quatorze mil e quinhentos reais); e **(ii)** à título de implementação, será devida parcela única de R\$ 1.666,66 (mil reais e seiscentos e sessenta e seis centavos) a serem pagas em até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Data de Integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data, o que ocorrer primeiro, e as demais nos mesmos dias dos anos subsequentes. Caso a operação seja desmontada, a primeira parcela será devida a título de “*abort fee*” No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias Gerais de Titulares de CRI presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário, um valor adicional de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem, incluindo, mas não se limitando, trabalhos relacionados a comentários aos documentos da operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da emissão dos CRI, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 10 (dez) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas” a serem pagas pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado, e da nota fiscal. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (1) prazos de pagamento e remuneração, amortização, índice de atualização, data de vencimento final, fluxos, carência ou *covenants* operacionais ou índices financeiros; (2) condições relacionadas aos eventos de vencimento antecipado, resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e (3) de Assembleias Gerais de Titulares de CRI presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Oferta.

13.5.1. As parcelas citadas acima serão reajustadas pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário.

13.5.2. A remuneração do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos CRI, caso estes não sejam quitados na Data de Vencimento dos CRI. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* de tal remuneração ou devolução, mesmo que parcial. Especialmente nos casos em que o Agente Fiduciário for obrigado a acompanhar a destinação dos recursos da emissão, mesmo depois de seus encerramentos, seja por vencimento original ou antecipado, o Agente Fiduciário, fará jus a sua remuneração até o cumprimento integral de tal destinação de recursos.

13.5.3. As parcelas citadas nos itens acima, serão acrescidas de ISS, PIS, COFINS, CSLL e o IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

13.5.4. 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*, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

13.5.5. O Patrimônio Separado ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando não houver saldo no Patrimônio Separado ou houver negativa do Devedor para custeio de tais despesas, os Investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário:

- i. publicação de relatórios, avisos 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; e
- iv. locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; e
- v. conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emissora para cumprimento das suas obrigações.

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

13.5.7. O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência do Patrimônio

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

13.5.8. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de



despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pelo Devedor ou pelos Investidores, conforme o caso.

13.6. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial, devendo ser realizada, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia de Titulares de CRI vinculados ao presente Termo, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário. A Assembleia Geral, destinada à escolha de novo agente fiduciário, deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação. Se a convocação da assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido acima, cabe à Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

13.6.1. O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído:

- (i) pela CVM, nos termos de legislação em vigor; ou
- (ii) por deliberação em Assembleia dos Titulares de CRI, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo.

13.6.2. O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

13.6.3. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) dias úteis, contados do registro do aditamento do Termo de



Securitização na Instituição Custodiante, conforme Resolução CVM 17.

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

CLÁUSULA QUATORZE – ASSEMBLEIA GERAL

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

14.2. Convocação: A Assembleia de Titulares de CRI poderá ser convocada pela Emissora, pelo Agente Fiduciário, pela CVM ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, mediante publicação de edital no jornal utilizado pela Emissora para a divulgação de suas informações societárias, por 3 (três) vezes, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias. A Assembleia Geral em segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, 8 (oito) dias após a data marcada para a instalação da Assembleia Geral em primeira convocação.

14.2.1. A Assembleia Geral realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar e horário da reunião. É permitido aos Titulares de CRI participar da Assembleia Geral por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, entretanto deverão manifestar o voto em Assembleia Geral por comunicação escrita ou eletrônica, desde que de acordo com o previsto em lei.

14.2.2. Observado o disposto na Cláusula 14.2. acima, deverá ser convocada Assembleia de Titulares de CRI toda vez que a Emissora, na qualidade de credora dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, tiver de exercer ativamente algum dos direitos estabelecidos no Compromisso, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente ao Devedor.

14.2.3. A Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 14.2.2. acima deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se ao Devedor, nos termos do Compromisso, desde que respeitado prazo previsto na Cláusula 14.2. acima.

14.2.4. Somente após receber a orientação definida pelos Titulares de CRI a Emissora deverá exercer referido direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso os Titulares de CRI não compareçam à Assembleia de Titulares de CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Emissora ou ao Devedor qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

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



CRI ou à Emissora.

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

14.4. Instalação: A Assembleia de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

14.4.1. Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias de Titulares de CRI.

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

14.4.3. A presidência da Assembleia de Titulares de CRI caberá:

- (i) ao representante da Emissora;
- (ii) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares de CRI presentes;
- (iii) ao representante do Agente Fiduciário;
- (iv) a qualquer outra pessoa que os Titulares de CRI indicarem; ou
- (v) à pessoa designada pela CVM.

14.5. Quórum para Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, por 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação presentes na Assembleia de Titulares de CRI, desde que representem, pelo

menos, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação.

14.5.1. As alterações relacionadas: (i) à Amortização Programada dos CRI e à Remuneração; (ii) ao prazo de vencimento dos CRI; (iii) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (iv) a quaisquer alterações no Compromisso; e/ou (v) aos quóruns de deliberação previstos nesse Termo de Securitização, deverão ser aprovadas: (a) em primeira convocação da Assembleia dos Titulares de CRI, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 51% (cinquenta e um por cento) dos CRI em Circulação; e (b) em segunda convocação da Assembleia dos Titulares de CRI, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

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

14.5.3. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral para deliberar sobre: (i) a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; (iii) alterações a quaisquer Documentos da Operação em razão de exigências formuladas pela CVM, ANBIMA ou pela B3 (segmento CETIP UTM), em virtude de atendimento à exigências de adequação às normas legais ou regulamentares; ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima,



não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI.

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

CLÁUSULA QUINZE – DESPESAS DA EMISSÃO

15.1. Despesas: As despesas listadas, abaixo e na Cláusula 8.1. do Contrato de Cessão (em conjunto, “Despesas CRI”) são de responsabilidade única e exclusiva do Devedor de forma direta ou indireta. As despesas flat, no montante de R\$ 83.102,69 (oitenta e três mil, cento e dois reais e sessenta e nove centavos), devidas nos prazos previstos abaixo e na Cláusula 8.1 do Contrato de Cessão, serão descontadas da integralização dos CRI, (“Despesas Flat”), e as demais despesas serão pagas pela Emissora, por conta e ordem do Devedor, com recursos do Fundo de Despesas, respeitada a recomposição do Fundo de Despesas pelo Devedor prevista na cláusula 15.4.1 abaixo:

15.1.1. Constituem Despesas Flat da Emissão as seguintes despesas elencadas abaixo:

- (i) todos as taxas e emolumentos da CVM, B3 e ANBIMA para registro e viabilidade da oferta e declarações de custódia da B3

(Balcão B3) relativos tanto à CCI quanto ao CRI;

(ii) remuneração mensal da Emissora: pela administração do patrimônio separado dos CRI, referente a primeira parcela de R\$ 3.600,00 (três mil e seiscentos reais), sendo o primeiro pagamento devido na primeira Data de Integralização dos CRI, com acréscimo dos devidos tributos e atualizada anualmente pelo IPCA;

(iii) remuneração da Instituição Custodiante pelo registro, implantação e eventual aditamento da CCI no sistema da B3 (Balcão B3), será devida única parcela de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil após a Data de Integralização dos CRI e pela custódia da CCI, primeira parcela de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a Data de Integralização dos CRI, todas com o acréscimo dos devidos tributos;

(iv) remuneração do Agente Fiduciário, prevista na cláusula 13.5. deste Termo de Securitização;

(v) remuneração única do Coordenador Líder da oferta no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a ser paga, em parcela única, até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Data de Integralização dos CRI, com acréscimo dos devidos tributos;

(vi) remuneração do escriturador dos CRI, no montante de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), referente a primeira parcela, sendo paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Data de Integralização dos CRI, com acréscimo dos devidos tributos; e

(vii) remuneração do Auditor Independente, no montante de R\$ 2.880,00 (dois mil, oitocentos e oitenta reais), referente a primeira parcela, sendo paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Data de Integralização dos CRI, com acréscimo dos devidos tributos.

15.1.2. Constituem despesas recorrentes da Emissão as seguintes elencadas abaixo (“Despesas Recorrentes”), as quais serão arcadas primordialmente pelo Fundo de Despesas:

(i) remuneração do escriturador dos CRI no montante de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), em parcelas anuais, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Data de Integralização dos CRI, conforme descrito nas Despesas Flat acima, e as demais parcelas na mesma data dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, desde a primeira Data de Integralização dos CRI, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo e acrescida dos devidos tributos;

(ii) remuneração da Emissora, pela administração do Patrimônio Separado dos CRI, no montante de R\$ 3.600,00 (três mil e seiscentos reais), em parcelas mensais, sendo o primeiro pagamento devido na primeira Data de Integralização dos CRI, conforme descrito nas Despesas Flat acima, e as demais na mesma data dos meses subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, desde a primeira Data de Integralização dos CRI, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que

vier a substituí-lo. A referida remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando, a qual será calculada *pro rata die* e será acrescido em 100% (cem por cento) na ocorrência de eventual hipótese de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários e acrescida dos devidos tributos;

(iii) remuneração devida à Emissora para cada liquidação dos CRI no montante de R\$ 300,00 (trezentos reais), a ser paga em uma ou mais parcelas (conforme o caso), sendo a primeira devida na primeira data de integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes (caso aplicável), atualizadas anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a primeira integralização dos CRI, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo;

(iv) remuneração da Instituição Custodiante pela custódia da CCI, no montante de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), a ser pago em parcelas anuais, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Data de Integralização dos CRI, conforme descrito nas Despesas Flat acima, e as seguintes parcelas no mesmo dia dos anos subsequentes, se for o caso, reajustadas anualmente pelo IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data da primeira integralização dos CRI, calculadas *pro rata die*, se necessário e acrescida dos devidos tributos;

(v) remuneração do Agente Fiduciário, prevista na cláusula 13.5.

deste Termo de Securitização; e

(vi) remuneração do Auditor Independente no valor inicial de R\$ 2.880,00 (dois mil, oitocentos e oitenta reais), por ano por cada auditoria a ser realizada, podendo este valor ser ajustado em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria. Estas despesas serão pagas, de forma antecipada à realização da auditoria, sendo o primeiro pagamento devido até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da data de integralização dos CRI, conforme descrito nas Despesas Flat acima, e os demais sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de maio de cada ano, até a integral liquidação dos CRI. A referida despesa será corrigida pela variação do IPCA desde a primeira integralização dos CRI ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas *pro rata die* e acrescida dos devidos tributos.

15.1.3. Constituem despesas extraordinárias da Emissão as seguintes despesas elencadas abaixo:

(a) Despesas de Responsabilidade do Devedor de forma direta ou indireta:

(i) remuneração adicional da Emissora limitada ao valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por reestruturação, desde que a reestruturação seja necessária por motivos alheios a atuação da Emissora, atualizado anualmente a partir da data de emissão dos CRI, pela variação acumulada do IPCA, ou na

falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo. No entanto, caso seja necessária a realização de atos independentes, não relacionados à reestruturação da operação, como: (a) realização de assembleias de Titulares de CRI; (b) elaboração e/ou revisão e/ou formalização de aditamentos aos documentos da operação; e (c) realização de notificações, fatos relevantes, comunicados ao mercado; será devida à Emissora uma remuneração adicional equivalente a R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Emissora, dedicados a tais atividades, atualizado anualmente a partir da Data de Emissão do CRI, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo;

(ii) remuneração do Agente Fiduciário, prevista na cláusula 13.5. deste Termo de Securitização;

(iii) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, despesas estas decorrentes de ato, omissão ou fato atribuível comprovadamente ao Devedor, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário nesse sentido;

(iv) despesas incorridas, direta ou indiretamente, por meio

de reembolso, previstas nos Documentos da Operação;

(v) impostos que vierem, ou deixaram de ser cobrados por meio da operação estruturada e de responsabilidade do Devedor;

(vi) despesas com formalização e registros, nos termos dos Documentos da Operação;

(vii) honorários do assessor legal;

(viii) relacionados às assembleias gerais que sejam realizadas exclusivamente por ações ou omissões do Devedor;

(ix) despesas razoáveis e comprovadas com gestão, cobrança, realização e administração do patrimônio separado dos CRI e outras despesas indispensáveis a sua administração, incluindo: (i) a remuneração dos prestadores de serviços, (ii) as despesas com sistema de processamento de dados, (iii) as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral, (iv) as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, (v) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas, (vi) as despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias, e (vii)

quaisquer outras despesas relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do patrimônio separado dos CRI, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI vir a assumir a sua administração;

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

(xi) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Emissora, exclusivamente com relação à emissão dos CRI, e/ou ao patrimônio separado dos CRI e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Emissora;

(xii) honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas razoáveis e devidamente comprovadas, com eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais, incluindo sucumbência, incorridas, de forma justificada, para resguardar os interesses dos Titulares de CRI; e

(xiii) despesas com a abertura e manutenção da Conta Centralizadora;

(b) Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado:

(i) as despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado dos CRI, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração, desde que não arcadas pelo Devedor;

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

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

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

(v) os tributos incidentes sobre a distribuição de

rendimentos dos CRI; e

(vi) despesas acima, de responsabilidade do Devedor, que não pagas pelo Devedor.

15.1.4. As parcelas citadas nos itens acima, serão acrescidas de ISS, PIS, COFINS, CSLL e o IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre as despesas nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

15.1.5. Conforme previsto na Cláusula 15.1. acima, as Despesas Flat retidas da integralização dos CRI e as demais despesas serão arcadas da seguinte forma: (i) prioritariamente com recursos do Fundo de Despesas; (ii) caso não haja recursos suficientes no Fundo de Despesas, o Devedor se obriga a transferir para a Conta Centralizadora, os valores necessários para o pagamento das despesas; e (iii) caso o Devedor não arque com as despesas, a Emissora utilizará os recursos do Patrimônio Separado, sendo que neste último caso fica o Devedor obrigado a reembolsar o Patrimônio Separado em até 5 (cinco) Dias Úteis.

15.1.6. Na hipótese de a Data de Vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Geral dos Titulares de CRI, ou ainda, após a Data de Vencimento dos CRI, a Emissora, o Agente Fiduciário e os demais prestadores de serviços desta emissão, continuarem exercendo as suas funções, as Despesas previstas neste Termo de Securitização, conforme o caso, continuarão sendo devidas pelo Devedor.

15.1.7. Quaisquer despesas não mencionadas na Cláusula 15.1. acima, e relacionadas à Emissão e à Oferta, serão arcadas exclusivamente pelo Devedor nos termos do item 15.1.6. acima, inclusive as seguintes despesas

razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Emissora, necessárias ao exercício pleno de sua função, desde que a respectiva despesa não tenha sido incorrida por culpa exclusiva da Emissora ou do Agente Fiduciário em benefício dos Titulares de CRI: (i) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item "i"; (ii) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (iii) publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleias Gerais.

15.1.8. 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 Gerais, será devida à Emissora, uma remuneração adicional, equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais).por hora de trabalho dos profissionais da Emissora dedicados a tais atividades, corrigidos a partir da data de emissão dos CRI, pela variação acumulada do IPCA/IBGE no período anterior, a ser arcada da forma prevista na Cláusula 15.1.6., acima. O valor de tal remuneração estará limitado a, no máximo R\$ 10.000,00 (dez mil reais). Também deverão ser arcados da forma prevista na Cláusula 15.1.6., acima, todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios razoáveis devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as Partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O

pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Emissora.

15.1.8.1. Entende-se por "Reestruturação" para a Emissora 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) ao resgate antecipado dos CRI.

15.1.9. As Despesas recorrentes que eventualmente sejam pagas diretamente pela Emissora, com a devida comprovação, por meio de recursos do Patrimônio Separado, deverão ser reembolsadas nos termos da Cláusula 15.1.6. acima, observado que, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de despesas.

15.1.10. Tendo em vista que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado dos CRI, nos termos da Lei nº 9.514/97, sendo que caso o Patrimônio Separado dos CRI seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nos itens 15.1 acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

15.2. Aporte: Caso o Devedor não cumpra com o pagamento das despesas nos termos da Cláusula 15.1 e subitens e na hipótese de insuficiência do Patrimônio Separado para fazer frente às Despesas, a Emissora poderá notificar os Titulares de CRI para que



realizem o aporte de recursos na Conta Centralizadora, no prazo de até 3 (três) dias úteis a contar do recebimento da referida notificação.

15.3. Fundo de Despesas: Será constituído um fundo de despesas pelo Devedor para fazer frente às Despesas. O montante do Fundo de Despesas deverá ser equivalente a R\$ 49.897,30 (quarenta e nove mil, oitocentos e noventa e sete reais e trinta centavos) e deverá ser constituído com os recursos oriundos da integralização dos CRI (“Valor Inicial do Fundo de Despesas”).

15.3.1. Toda vez que o montante do Fundo de Despesas for igual ou inferior ao valor de R\$ 28.000,00 (vinte e oito mil reais), (“Limite Mínimo do Fundo de Despesas”), o Devedor deverá recompor o Fundo de Despesas de forma que o valor corresponda ao Valor Inicial do Fundo de Despesas. A recomposição do Fundo de Despesas será realizada pelo Devedor mediante depósito na Conta Centralizadora, em até 15 (quinze) Dias Úteis do recebimento de notificação pela Emissora.

15.3.2. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário dos CRI e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que serão aplicados pela Emissora, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, nos Investimentos Permitidos, não sendo a Emissora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade.

CLÁUSULA DEZESSEIS – PUBLICIDADE

16.1. Publicidade: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, bem como as convocações para as Assembleias de Titulares de CRI, deverão ser veiculados na forma de avisos no jornal “DOE” ou “Valor Econômico”, obedecidos os prazos legais



e/ou regulamentares. Caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão, a Emissora deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo veículo de publicação a ser utilizado para divulgação dos fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI.

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

CLÁUSULA DEZESSETE – REGISTRO DO TERMO

17.1. Registro: Este Termo de Securitização será entregue para registro do regime fiduciário à Instituição Custodiante, nos termos do Parágrafo Único, do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, para que seja registrado, nos termos da declaração constante do Anexo VI deste Termo de Securitização.

CLÁUSULA DEZOITO – NOTIFICAÇÕES

18.1. Notificações: Qualquer aviso, notificação ou comunicação exigida ou permitida nos termos deste Termo deverá ser enviada por escrito, por qualquer das partes, por meio de entrega pessoal, serviço de entrega rápida ou por correspondência registrada com recibo de entrega, ou, ainda, postagem paga antecipadamente, ou por correio eletrônico, endereçada à outra Parte conforme disposto abaixo, ou a outro endereço conforme tal parte possa indicar por meio de comunicação à outra Parte.

Para a Emissora:

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, cj. 12



Vila Nova Conceição

CEP 04506-000 – São Paulo/SP

At.: Arley Custodio Fonseca

Telefone: 55 11 3071.4475

Correio eletrônico: juridico@truesecuritizadora.com.br e
middle@truesecuritizadora.com.br

Para o Agente Fiduciário:

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

Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi

São Paulo - SP

CEP 04531-004

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

Telefone: (21) 3514-0000

E-mail: ger1.agente@oliveiratrust.com.br

18.1.1. Toda e qualquer notificação ou comunicação enviada nos termos deste Termo será considerada entregue na data de seu recebimento, conforme comprovado por meio de protocolo assinado pelo destinatário ou, em caso de transmissão por correio com o respectivo aviso de recebimento, ou, se enviado por correio eletrônico, na data de envio. Caso as notificações sejam realizadas por e-mail, estas deverão ser seguidas do envio de sua respectiva via física.

18.1.2. A mudança, tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário, de seus dados deverá ser por ela comunicada por escrito à outra Parte, sob pena de serem considerados válidas as comunicações endereçadas aos endereços previamente informados.



18.1.3. Caso haja necessidade de mudança dos endereços eletrônicos cadastrados, esta deverá ser feita via e-mail e somente será considerada válida após a confirmação de recebimento da solicitação pelo Agente Fiduciário.

CLÁUSULA DEZENOVE – RISCOS

19.1. Fatores de Risco: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, que se relacionam tanto à Emissora, quanto ao Devedor e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Estão descritos no Anexo X deste Termo os riscos relacionados, exclusivamente, aos CRI, ao Devedor, à Emissora e à estrutura jurídica da presente Emissão.

CLÁUSULA VINTE – DISPOSIÇÕES GERAIS

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

20.2. Indenização da Emissora: Em nenhuma circunstância, a Emissora ou quaisquer de seus profissionais serão responsáveis por indenizar o Devedor, Titulares de CRI e quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Emissora, exceto na hipótese comprovada de dolo da Emissora, conforme decisão transitada em julgado proferida por juízo ou tribunal competente. Tal indenização ficará limitada aos danos diretos comprovados efetivamente causados por dolo da Emissora, conforme o caso, e é limitada ao montante correspondente à somatória das remunerações devidas à Emissora nos 2 (dois) meses imediatamente anteriores à ocorrência do dano.

20.3. Irrevogabilidade: O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

20.4. Aditamentos: Todas as alterações do presente Termo somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Titulares de CRI, observados os quóruns previstos neste Termo, exceto pelo previsto na Cláusula 0 acima.

20.5. Invalidade: Caso qualquer das disposições deste Termo venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

20.6. Assinatura Eletrônica: A Emissora e o Agente Fiduciário concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente instrumento e de quaisquer aditivos ao presente, mediante na folha de assinaturas eletrônicas, com 2 (duas) testemunhas instrumentárias, para que esses documentos produzam os seus jurídicos e legais efeitos. Nesse caso, a data de assinatura deste instrumento (ou de seus aditivos, conforme



aplicável), será considerada a mais recente das dispostas na folha de assinaturas eletrônicas, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo art. 10 da Medida Provisória n. 2.200/2001 em vigor no Brasil. A Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse instrumento (e seus respectivos aditivos) tem natureza de título executivo judicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil.

CLÁUSULA VINTE E UM – FORO DE ELEIÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

21.1. Foro: A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Termo, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

21.2. Legislação Aplicável: Este Termo é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

E por estarem justas e contratadas, firmam o presente Termo de Securitização de forma eletrônica, obrigando-se por si, por seus sucessores ou cessionários a qualquer título, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 05 de julho de 2021.



(Página de Assinatura 1/2 Do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 424ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.”, celebrado entre a True Securitizadora S.A. e a Oliveira Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Emissora

DocuSigned by:
Rodrigo Henrique Botani
Signed By: RODRIGO HENRIQUE BOTANI
CPF: 2241718821
Signer Role: Diretor
Signing Time: 05/07/2021 | 08:54:51 BRT

Nome: Rodrigo Henrique Botani

Cargo: Diretor

DocuSigned by:
Andressa Braz de Souza Spinelli
Assinado por: ANDRESSA BRAZ DE SOUZA SPINELLI 35524755838
CPF: 35524755838
Signer Role: Diretora
Data/Hora da Assinatura: 05/07/2021 | 09:52:02 BRT

Nome: Andressa Braz de Souza Spinelli

Cargo: Diretora



(Página de Assinatura 2/2 Do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 424ª, Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.”, celebrado entre a True Securitizadora S.A., a Oliveira Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Agente Fiduciário

DocuSigned by:
Bianca Galdino Batista
Assinado por: BIANCA GALDINO BATISTELA 09076647763
CPF: 09076647763
Papel: Procuradora
Data/Hora da Assinatura: 05/07/2021 | 11:04:58 BRT

Nome: Bianca Galdino Batista

Cargo: Procuradora

DocuSigned by:
Nilson Raposo Leite
Assinado por: NILSON RAPOSO LEITE 01115598473
CPF: 01115598473
Papel: Procurador
Data/Hora da Assinatura: 05/07/2021 | 10:37:01 BRT

Nome: Nilson Raposo Leite

Cargo: Procurador

Testemunhas:

DocuSigned by:
Silvia Caroline Moi
Assinado por: SILVIA CAROLINE MOI 43408688842
CPF: 43408688842
Papel: Testemunha
Data/Hora da Assinatura: 05/07/2021 | 08:51:15 BRT

Nome: Silvia Caroline Moi

CPF: 434.086.888-42

DocuSigned by:
Gabriel Takashi Maeda
Assinado por: GABRIEL TAKASHI MAEDA
CPF: 35085777832
Papel: Testemunha
Data/Hora da Assinatura: 05/07/2021 | 10:40:40 BRT

Nome: Gabriel Takashi Maeda

CPF: 350.857.778-32

ANEXO I – CRONOGRAMA DE PAGAMENTO E AMORTIZAÇÃO DOS CRI

Amortização Programada e Pagamento de Remuneração

Número	Data de Pagamento dos CRI	Pagamento de Juros Remuneratórios	Pagamento de Amortização	Incorpora Juros	Tai
1	09/08/21	SIM	SIM	NÃO	0,2768%
2	08/09/21	SIM	SIM	NÃO	0,2782%
3	07/10/21	SIM	SIM	NÃO	0,2798%
4	08/11/21	SIM	SIM	NÃO	0,2813%
5	07/12/21	SIM	SIM	NÃO	0,2829%
6	07/01/22	SIM	SIM	NÃO	0,3474%
7	07/02/22	SIM	SIM	NÃO	0,3489%
8	07/03/22	SIM	SIM	NÃO	0,3505%
9	07/04/22	SIM	SIM	NÃO	0,3521%
10	09/05/22	SIM	SIM	NÃO	0,3539%
11	07/06/22	SIM	SIM	NÃO	0,3556%
12	07/07/22	SIM	SIM	NÃO	0,3286%
13	08/08/22	SIM	SIM	NÃO	0,3304%
14	08/09/22	SIM	SIM	NÃO	0,3323%
15	07/10/22	SIM	SIM	NÃO	0,3342%
16	07/11/22	SIM	SIM	NÃO	0,3360%
17	07/12/22	SIM	SIM	NÃO	0,3379%
18	09/01/23	SIM	SIM	NÃO	0,2428%
19	07/02/23	SIM	SIM	NÃO	0,2447%
20	07/03/23	SIM	SIM	NÃO	0,2465%
21	10/04/23	SIM	SIM	NÃO	0,2484%
22	08/05/23	SIM	SIM	NÃO	0,2503%
23	07/06/23	SIM	SIM	NÃO	0,2522%
24	07/07/23	SIM	SIM	NÃO	0,2541%
25	07/08/23	SIM	SIM	NÃO	0,2560%

26	08/09/23	SIM	SIM	NÃO	0,2580%
27	09/10/23	SIM	SIM	NÃO	0,2599%
28	07/11/23	SIM	SIM	NÃO	0,2619%
29	07/12/23	SIM	SIM	NÃO	0,2640%
30	08/01/24	SIM	SIM	NÃO	0,2660%
31	07/02/24	SIM	SIM	NÃO	0,2681%
32	07/03/24	SIM	SIM	NÃO	0,2701%
33	08/04/24	SIM	SIM	NÃO	0,2723%
34	07/05/24	SIM	SIM	NÃO	0,2744%
35	07/06/24	SIM	SIM	NÃO	0,2765%
36	08/07/24	SIM	SIM	NÃO	0,2787%
37	07/08/24	SIM	SIM	NÃO	0,2809%
38	09/09/24	SIM	SIM	NÃO	0,2831%
39	07/10/24	SIM	SIM	NÃO	0,2854%
40	07/11/24	SIM	SIM	NÃO	0,2876%
41	09/12/24	SIM	SIM	NÃO	0,2899%
42	07/01/25	SIM	SIM	NÃO	0,2922%
43	07/02/25	SIM	SIM	NÃO	0,2946%
44	07/03/25	SIM	SIM	NÃO	0,2969%
45	07/04/25	SIM	SIM	NÃO	0,2993%
46	07/05/25	SIM	SIM	NÃO	0,3017%
47	09/06/25	SIM	SIM	NÃO	0,3042%
48	07/07/25	SIM	SIM	NÃO	0,3067%
49	07/08/25	SIM	SIM	NÃO	0,3092%
50	08/09/25	SIM	SIM	NÃO	0,3117%
51	07/10/25	SIM	SIM	NÃO	0,3143%
52	07/11/25	SIM	SIM	NÃO	0,3168%
53	08/12/25	SIM	SIM	NÃO	0,3195%
54	07/01/26	SIM	SIM	NÃO	0,3221%
55	09/02/26	SIM	SIM	NÃO	0,3248%
56	09/03/26	SIM	SIM	NÃO	0,3275%
57	07/04/26	SIM	SIM	NÃO	0,3302%

58	07/05/26	SIM	SIM	NÃO	0,3330%
59	08/06/26	SIM	SIM	NÃO	0,3358%
60	07/07/26	SIM	SIM	NÃO	0,3387%
61	07/08/26	SIM	SIM	NÃO	0,3415%
62	08/09/26	SIM	SIM	NÃO	0,3444%
63	07/10/26	SIM	SIM	NÃO	0,3474%
64	09/11/26	SIM	SIM	NÃO	0,3504%
65	07/12/26	SIM	SIM	NÃO	0,3534%
66	07/01/27	SIM	SIM	NÃO	0,3564%
67	10/02/27	SIM	SIM	NÃO	0,3595%
68	08/03/27	SIM	SIM	NÃO	0,3626%
69	07/04/27	SIM	SIM	NÃO	0,3658%
70	07/05/27	SIM	SIM	NÃO	0,3690%
71	07/06/27	SIM	SIM	NÃO	0,3722%
72	07/07/27	SIM	SIM	NÃO	0,3755%
73	09/08/27	SIM	SIM	NÃO	0,3789%
74	08/09/27	SIM	SIM	NÃO	0,3822%
75	07/10/27	SIM	SIM	NÃO	0,3856%
76	08/11/27	SIM	SIM	NÃO	0,3891%
77	07/12/27	SIM	SIM	NÃO	0,3926%
78	07/01/28	SIM	SIM	NÃO	0,3961%
79	07/02/28	SIM	SIM	NÃO	0,3997%
80	07/03/28	SIM	SIM	NÃO	0,4034%
81	07/04/28	SIM	SIM	NÃO	0,4070%
82	08/05/28	SIM	SIM	NÃO	0,4108%
83	07/06/28	SIM	SIM	NÃO	0,4146%
84	07/07/28	SIM	SIM	NÃO	0,4184%
85	07/08/28	SIM	SIM	NÃO	0,4223%
86	08/09/28	SIM	SIM	NÃO	0,4262%
87	09/10/28	SIM	SIM	NÃO	0,4302%
88	07/11/28	SIM	SIM	NÃO	0,4343%
89	07/12/28	SIM	SIM	NÃO	0,4384%

90	08/01/29	SIM	SIM	NÃO	0,4425%
91	07/02/29	SIM	SIM	NÃO	0,4467%
92	07/03/29	SIM	SIM	NÃO	0,4510%
93	09/04/29	SIM	SIM	NÃO	0,4554%
94	07/05/29	SIM	SIM	NÃO	0,4598%
95	07/06/29	SIM	SIM	NÃO	0,4642%
96	09/07/29	SIM	SIM	NÃO	0,4688%
97	07/08/29	SIM	SIM	NÃO	0,4733%
98	10/09/29	SIM	SIM	NÃO	0,4780%
99	08/10/29	SIM	SIM	NÃO	0,4827%
100	07/11/29	SIM	SIM	NÃO	0,4875%
101	07/12/29	SIM	SIM	NÃO	0,4924%
102	07/01/30	SIM	SIM	NÃO	0,4974%
103	07/02/30	SIM	SIM	NÃO	0,5024%
104	07/03/30	SIM	SIM	NÃO	0,5075%
105	08/04/30	SIM	SIM	NÃO	0,5126%
106	07/05/30	SIM	SIM	NÃO	0,5179%
107	07/06/30	SIM	SIM	NÃO	0,5232%
108	08/07/30	SIM	SIM	NÃO	0,5286%
109	07/08/30	SIM	SIM	NÃO	0,5341%
110	09/09/30	SIM	SIM	NÃO	0,5397%
111	07/10/30	SIM	SIM	NÃO	0,5454%
112	07/11/30	SIM	SIM	NÃO	0,5512%
113	09/12/30	SIM	SIM	NÃO	0,5570%
114	07/01/31	SIM	SIM	NÃO	0,5630%
115	07/02/31	SIM	SIM	NÃO	0,5691%
116	07/03/31	SIM	SIM	NÃO	0,5752%
117	07/04/31	SIM	SIM	NÃO	0,5815%
118	07/05/31	SIM	SIM	NÃO	0,5878%
119	09/06/31	SIM	SIM	NÃO	0,5943%
120	07/07/31	SIM	SIM	NÃO	0,6009%
121	07/08/31	SIM	SIM	NÃO	0,6076%

122	08/09/31	SIM	SIM	NÃO	0,6144%
123	07/10/31	SIM	SIM	NÃO	0,6213%
124	07/11/31	SIM	SIM	NÃO	0,6284%
125	08/12/31	SIM	SIM	NÃO	0,6356%
126	07/01/32	SIM	SIM	NÃO	0,6429%
127	11/02/32	SIM	SIM	NÃO	0,6503%
128	08/03/32	SIM	SIM	NÃO	0,6579%
129	07/04/32	SIM	SIM	NÃO	0,6656%
130	07/05/32	SIM	SIM	NÃO	0,6734%
131	07/06/32	SIM	SIM	NÃO	0,6814%
132	07/07/32	SIM	SIM	NÃO	0,6896%
133	09/08/32	SIM	SIM	NÃO	0,6979%
134	08/09/32	SIM	SIM	NÃO	0,7064%
135	07/10/32	SIM	SIM	NÃO	0,7150%
136	08/11/32	SIM	SIM	NÃO	0,7238%
137	07/12/32	SIM	SIM	NÃO	0,7328%
138	07/01/33	SIM	SIM	NÃO	0,7419%
139	07/02/33	SIM	SIM	NÃO	0,7512%
140	07/03/33	SIM	SIM	NÃO	0,7608%
141	07/04/33	SIM	SIM	NÃO	0,7705%
142	09/05/33	SIM	SIM	NÃO	0,7804%
143	07/06/33	SIM	SIM	NÃO	0,7905%
144	07/07/33	SIM	SIM	NÃO	0,8008%
145	08/08/33	SIM	SIM	NÃO	0,8114%
146	08/09/33	SIM	SIM	NÃO	0,8222%
147	07/10/33	SIM	SIM	NÃO	0,8332%
148	07/11/33	SIM	SIM	NÃO	0,8445%
149	07/12/33	SIM	SIM	NÃO	0,8560%
150	09/01/34	SIM	SIM	NÃO	0,8677%
151	07/02/34	SIM	SIM	NÃO	0,8798%
152	07/03/34	SIM	SIM	NÃO	0,8921%
153	10/04/34	SIM	SIM	NÃO	0,9047%

154	08/05/34	SIM	SIM	NÃO	0,9175%
155	07/06/34	SIM	SIM	NÃO	0,9307%
156	07/07/34	SIM	SIM	NÃO	0,9442%
157	07/08/34	SIM	SIM	NÃO	0,9581%
158	08/09/34	SIM	SIM	NÃO	0,9722%
159	09/10/34	SIM	SIM	NÃO	0,9867%
160	07/11/34	SIM	SIM	NÃO	1,0016%
161	07/12/34	SIM	SIM	NÃO	1,0169%
162	08/01/35	SIM	SIM	NÃO	1,0325%
163	07/02/35	SIM	SIM	NÃO	1,0486%
164	07/03/35	SIM	SIM	NÃO	1,0651%
165	09/04/35	SIM	SIM	NÃO	1,0820%
166	07/05/35	SIM	SIM	NÃO	1,0994%
167	07/06/35	SIM	SIM	NÃO	1,1172%
168	09/07/35	SIM	SIM	NÃO	1,1356%
169	07/08/35	SIM	SIM	NÃO	1,1544%
170	10/09/35	SIM	SIM	NÃO	1,1738%
171	08/10/35	SIM	SIM	NÃO	1,1938%
172	07/11/35	SIM	SIM	NÃO	1,2143%
173	07/12/35	SIM	SIM	NÃO	1,2355%
174	07/01/36	SIM	SIM	NÃO	1,2573%
175	07/02/36	SIM	SIM	NÃO	1,2797%
176	07/03/36	SIM	SIM	NÃO	1,3029%
177	07/04/36	SIM	SIM	NÃO	1,3268%
178	07/05/36	SIM	SIM	NÃO	1,3514%
179	09/06/36	SIM	SIM	NÃO	1,3769%
180	07/07/36	SIM	SIM	NÃO	1,4032%
181	07/08/36	SIM	SIM	NÃO	1,4304%
182	08/09/36	SIM	SIM	NÃO	1,4585%
183	07/10/36	SIM	SIM	NÃO	1,4876%
184	07/11/36	SIM	SIM	NÃO	1,5177%
185	08/12/36	SIM	SIM	NÃO	1,5489%

186	07/01/37	SIM	SIM	NÃO	1,5812%
187	09/02/37	SIM	SIM	NÃO	1,6147%
188	09/03/37	SIM	SIM	NÃO	1,6496%
189	07/04/37	SIM	SIM	NÃO	1,6857%
190	07/05/37	SIM	SIM	NÃO	1,7233%
191	08/06/37	SIM	SIM	NÃO	1,7624%
192	07/07/37	SIM	SIM	NÃO	1,8031%
193	07/08/37	SIM	SIM	NÃO	1,8455%
194	08/09/37	SIM	SIM	NÃO	1,8898%
195	07/10/37	SIM	SIM	NÃO	1,9359%
196	09/11/37	SIM	SIM	NÃO	1,9841%
197	07/12/37	SIM	SIM	NÃO	2,0346%
198	07/01/38	SIM	SIM	NÃO	2,0873%
199	08/02/38	SIM	SIM	NÃO	2,1426%
200	10/03/38	SIM	SIM	NÃO	2,2006%
201	07/04/38	SIM	SIM	NÃO	2,2616%
202	07/05/38	SIM	SIM	NÃO	2,3256%
203	07/06/38	SIM	SIM	NÃO	2,3930%
204	07/07/38	SIM	SIM	NÃO	2,4641%
205	09/08/38	SIM	SIM	NÃO	2,5392%
206	08/09/38	SIM	SIM	NÃO	2,6185%
207	07/10/38	SIM	SIM	NÃO	2,7026%
208	08/11/38	SIM	SIM	NÃO	2,7917%
209	07/12/38	SIM	SIM	NÃO	2,8864%
210	07/01/39	SIM	SIM	NÃO	2,9873%
211	07/02/39	SIM	SIM	NÃO	3,0949%
212	07/03/39	SIM	SIM	NÃO	3,2099%
213	07/04/39	SIM	SIM	NÃO	3,3331%
214	09/05/39	SIM	SIM	NÃO	3,4655%
215	07/06/39	SIM	SIM	NÃO	3,6081%
216	07/07/39	SIM	SIM	NÃO	3,7622%
217	08/08/39	SIM	SIM	NÃO	3,9290%

218	08/09/39	SIM	SIM	NÃO	4,1104%
219	07/10/39	SIM	SIM	NÃO	4,3084%
220	07/11/39	SIM	SIM	NÃO	4,5251%
221	07/12/39	SIM	SIM	NÃO	4,7636%
222	09/01/40	SIM	SIM	NÃO	5,0272%
223	07/02/40	SIM	SIM	NÃO	5,3202%
224	07/03/40	SIM	SIM	NÃO	5,6476%
225	09/04/40	SIM	SIM	NÃO	6,0159%
226	07/05/40	SIM	SIM	NÃO	6,4334%
227	07/06/40	SIM	SIM	NÃO	6,9106%
228	09/07/40	SIM	SIM	NÃO	7,4613%
229	07/08/40	SIM	SIM	NÃO	8,1037%
230	10/09/40	SIM	SIM	NÃO	8,8630%
231	08/10/40	SIM	SIM	NÃO	9,7741%
232	07/11/40	SIM	SIM	NÃO	10,8879%
233	07/12/40	SIM	SIM	NÃO	12,2800%
234	07/01/41	SIM	SIM	NÃO	14,0701%
235	07/02/41	SIM	SIM	NÃO	16,4568%
236	07/03/41	SIM	SIM	NÃO	19,7984%
237	08/04/41	SIM	SIM	NÃO	24,8108%
238	07/05/41	SIM	SIM	NÃO	33,1650%
239	07/06/41	SIM	SIM	NÃO	49,8736%
240	08/07/41	SIM	SIM	NÃO	100,0000%



ANEXO II – DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: SÃO PAULO, 07 de julho de 2021			
SÉRIE	1	NÚMERO	1	TIPO DE CCI	Fracionária		
1. EMITENTE							
Razão Social: TRUE SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ/ME:12.130.744/0001-00							
Endereço: na Avenida Santo Amaro nº 48, 1º andar, Vila Nova Conceição							
Complemento	Conjunto 12	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	04506-000,

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE						
Razão Social: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.						
CNPJ/ME: 36.113.876/0004-34						
Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 1052						
Complemento	Sala 132	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP 04534-004

3. DEVEDOR						
Razão Social: HEDGE AAA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO						
CNPJ/ME: 27.445.482/0001-40						
Endereço: Avenida Horácio Lafer, nº 160, Itaim Bibi						



Complemento	9º andar (parte),	cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	04538-080
-------------	-------------------	--------	-----------	----	----	-----	-----------

4. TÍTULO: o “*Instrumento Particular de Compromisso Irretratável e Irrevogável de Venda e Compra de Bens Imóveis e Outras Avenças*”, celebrado em 05 de julho de 2021, pelo qual o Cedente prometeu vender e o Devedor prometeu a adquirir os Imóveis.

5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 54.133.000,00 (cinquenta e quatro milhões, cento e trinta e três mil reais), equivalente ao valor das Parcelas Mensais, acrescido das Despesas CRI descritas no Anexo I do Contrato de Cessão.

5.1. FRAÇÃO REPRESENTADA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS EM RELAÇÃO AO CVC: 33,3333% (trinta e três inteiros e três mil, trezentos e trinta e três décimos de milésimo por cento) dos valores a prazo ainda a serem pagos no âmbito do CVC.

6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Imóveis identificados como os conjuntos nºs 31, 32, 41, 42, 161, 162, 171, 172, 181 e 182, com as respectivas vagas de garagem e as respectivas frações ideais do terreno, os quais integram o Subcondomínio Thera Corporate – Setor B, integrante do empreendimento imobiliário denominado Condomínio Thera One, localizados na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berini, nº 105, Itaim Bibi, CEP 04571-010, objeto das matrículas nºs 234.681, 234.682, 234.683, 234.684, 234.705, 234.706, 234.707, 234.708, 234.709 e 234.710, todas do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

7.1. Prazo da CCI:	240 (duzentos e quarenta) meses;
7.2. Valor total da CCI:	R\$ 54.133.000,00 (cinquenta e quatro milhões, cento e trinta e três mil reais), conforme item 5 desta CCI.
7.3. Forma de atualização monetária da CCI:	As parcelas serão atualizadas pelo IPCA/IBGE, conforme estabelecido no Compromisso;
7.4. Forma de Pagamento:	Mensal em 240 (duzentas e quarenta) parcelas;
7.5. Remuneração:	As parcelas mensais devidamente atualizadas incidirão juros fixos remuneratórios equivalente a 6,25 % (seis inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por dias úteis decorridos;
7.6. Periodicidade de pagamento da Remuneração.	Mensalmente, em 240 (duzentas e quarenta) parcelas, após o período de carência previsto no Termo de Securitização;
7.7. Data da primeira parcela devida da CCI e da última parcela devida da CCI:	Primeira parcela em 05 de agosto de 2021, e última parcela em 04 de julho de 2041.
7.8. Encargos moratórios:	O atraso no pagamento das parcelas mensais sujeitará o Devedor ao pagamento de multa moratória, não

	compensatória, de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor devido, além da Atualização Monetária e da Remuneração, a partir da data de vencimento até a data do efetivo pagamento.
8. GARANTIA	Sem garantia real imobiliária.



ANEXO III – DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima de capital aberto, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00, e com seus atos constitutivos devidamente arquivados JUCESP sob o NIRE 35.300.444.95, na qualidade de coordenador líder da oferta pública com esforços restritos de distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) da 424ª Série de sua 1ª Emissão (“Emissão” e “Coordenador Líder”, respectivamente) declara, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com a Emissora, com a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, na qualidade de agente fiduciário, e com o assessor legal contratado para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo/SP, 05 de julho de 2021.

TRUE SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by:
Rodrigo Henrique Botani
Signed By: RODRIGO HENRIQUE BOTANI
CPF: 22417188821
Signer Role: Diretor
Signing Time: 05/07/2021 | 08:54:56 BRT

Nome. _____

Cargo: _____

DocuSigned by:
Andressa Braz de Souza Spinelli
Assinado por: ANDRESSA BRAZ DE SOUZA SPINELLI 35524755838
CPF: 35524755838
Papel: Diretora
Data-Hora da Assinatura: 05/07/2021 | 09:52:08 BRT

Nome. _____

Cargo: _____



ANEXO IV – DECLARAÇÃO DA EMISSORA

TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima de capital aberto, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00, e com seus atos constitutivos devidamente arquivados JUCESP sob o NIRE 35.300.444.95 (“Emissora”), para fins de atender o que prevê a Cláusula 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414/04, na qualidade de Emissora da oferta pública de distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) da 424ª Série da sua 1ª Emissão (“Emissão”) declara, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, na qualidade de agente fiduciário e com o assessor legal contratado para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 05 de julho de 2021.

TRUE SECURITIZADORA S.A

DocuSigned by:
Rodrigo Henrique Botani
Signed By: RODRIGO HENRIQUE BOTANI
CPF: 22417188821
Signer Role: Diretor
Signing Time: 05/07/2021 | 08:55:00 BRT

Nome: 35324755838140C0A6D0B0C03954BD

Cargo:

DocuSigned by:
Andressa Braz de Souza Spinelli
Assinado por: ANDRESSA BRAZ DE SOUZA SPINELLI 35324755838
CPF: 35324755838
Papel: Diretora
Data-Hora da Assinatura: 05/07/2021 | 09:52:13 BRT

Nome: 35324755838140C0A6D0B0C03954BD

Cargo:



ANEXO V – DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO NOS TERMOS DA CLÁUSULA 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414/04

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com filial situada na cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Agente Fiduciário”), na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 424ª Série da 1ª emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), da **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima de capital aberto, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00, e com seus atos constitutivos devidamente arquivados JUCESP sob o NIRE 35.300.444.95, (“Emissora”), distribuídos publicamente pela própria Emissora (“Coordenador Líder”), **DECLARA**, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, para todos os fins e efeitos, que verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação que contemplou a Emissão e a Oferta, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 424ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da **TRUE SECURITIZADORA S.A.**

São Paulo, 05 de julho de 2021.

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

Assinado por: BIANCA GALDINO BATISTELA
CPF: 09076647763
Cargo: Procuradora
Data/Hora da Assinatura: 05/07/2021 | 11:05:04 BRT

Nome: _____

Cargo: _____

Signed By: NILSON RAPOSO LEITE
CPF: 01115598473
Cargo: Procurador
Signing Time: 05/07/2021 | 10:37:10 BRT

Nome: _____

Cargo: _____



ANEXO VI – DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com filial situada na cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34,; neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário"), na qualidade de instituição custodiante dos "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral Sem Garantia Real sob a Forma Escritural*", celebrados eletronicamente em 05 de julho de 2021, pela **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima de capital aberto, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00, e com seus atos constitutivos devidamente arquivados JUCESP sob o NIRE 35.300.444.95 ("Securitizadora"), por meio dos quais a CCI foi emitida pela Securitizadora para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários ("Escritura de Emissão de CCI"), DECLARA, para os fins do artigo 18, § 4º e do parágrafo único do artigo 23, ambos da Lei nº 10.931/04, que lhe foi entregue para custódia eletrônica uma via da original da Escritura de Emissão de CCI emitida eletronicamente e que, conforme disposto no Termo de Securitização, a CCI se encontra devidamente vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 424ª Série da 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da Securitizadora, tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Securitizadora, sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, pela Conta Centralizadora (conforme definida no Termo de Securitização), pelos recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos (conforme definida no Termo de Securitização), e pelo Fundo de Despesas (conforme definida no Termo de Securitização). DECLARA, ainda, que uma via original do Termo de Securitização emitido eletronicamente, que se encontra devidamente registrado nesta instituição custodiante para fins do parágrafo único do artigo 23, da Lei 10.931.

São Paulo, 05 de julho de 2021.

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

DocuSigned by:
Bianca Galvão Batista
Assinado por: BIANCA GALDINO BATISTELA/09076647763
CPF: 09076647763
Papel: Procuradora
Data/Hora de Assinatura: 05/07/2021 | 11:05:10 BRT

Nome: [assinado]

Cargo:

DocuSigned by:
Nilson Raposo Leite
Signed By: NILSON RAPOSO LEITE/01115598473
CPF: 01115598473
Signer Role: Procurador
Signing Time: 05/07/2021 | 10:37:17 BRT

Nome: [assinado]

Cargo:



ANEXO VII – DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

Agente Fiduciário a seguir identificado:

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

Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132

Cidade / Estado: São Paulo/SP

CNPJ nº: 36.113.876/0004-34

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

Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ

CPF nº: 001.362.577-20

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI

Número da Emissão: 1ª

Número da Série: 424ª

Emissor: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Quantidade: 54.133 (cinquenta e quatro mil, cento e trinta e três)

Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Instrução CVM nº 583/2016, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

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.

São Paulo, 05 de julho de 2021

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

DocuSigned by:
Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
Assinado por: ANTONIO AMARO RIBEIRO DE OLIVEIRA E SILVA S...
CPF: 0019625720
Papel: Diretor
Data/Hora da Assinatura: 05/07/2021 | 12:00:44 BRT
ICP-Brasil
84B5A390B8408CCB6F8D14A74DF488

Por: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva

Cargo: Diretor Estatutário



ANEXO VIII – 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 TENHA ATUADO COMO AGENTE FIDUCIÁRIO NO PERÍODO

Nessa data o Agente Fiduciário presta serviço nas seguintes emissões da Emissora:

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 22	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 52.500.000,00	Quantidade de ativos: 525
Data de Vencimento: 07/12/2027	
Taxa de Juros: 9,67% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - No que se refere a Convocação da nova AGT para deliberar sobre a substituição das 48 CCI, tendo em vista a não instalação da assembleia realizada em 23/11/2017, esclarecemos que foi realizada a AGT em 22/10/2018 tendo sido deliberado a substituição de CCI por novas CCI. Sobre este assunto, restam pendentes: e - 2º Aditamento à Escritura de Emissão de CCI, 3º Aditamento ao Termo de Securitização e 3º Aditamento ao Contrato de Cessão.	
Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos dos Contratos de Locação	



do Edifício Pátio Office e Pátio Limeira Shopping e do Contrato de Locação Complementar; (ii) Alienação Fiduciária dos imóveis objeto das matrículas nºs 32.880, 32.881, 10.365 e 42.254 do 2º Registro de Imóveis da Cidade de Limeira, Estado de São Paulo, bem como futuramente contará também com o imóvel objeto da matrícula 5.983 do 2º Registro de Imóveis da Cidade de Limeira, conforme cláusula 3.3 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis ("Imóvel Adicional"); (iii) Cessão fiduciária dos recebíveis oriundos da Restituição do Preço ou que venham a receber dos Locatários, decorrentes dos Contratos de Locação, que não integrem os Créditos Imobiliários, sendo certo que deve ser mantido na Conta Centralizadora o Fundo de Reserva em montante equivalente às próximas 2 (duas) parcelas da Amortização Programada dos CRI; (iv) Fiança prestada pela Grupo Fartura de Hortifruti Ltda no âmbito do Contrato de Cessão.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 42	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 274.000.000,00	Quantidade de ativos: 274
Data de Vencimento: 15/10/2034	
Taxa de Juros: 9,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de 500.000 cotas do fundo de investimento imobiliário FL3500 I ? FIL, 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	
Inadimplimentos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Comprovação da constituição da fiança bancária	



pela Cedente, em favor da True. Esta fiança poderá substituir a carta de fiança em vigor desde que observado os requisitos; - Cópia registrada no RTD de Nova Lima/MG, BH/MG, e São Paulo/SP do Instrumento Particular de Constituição de Fiança firmado em 28/08/2018; - Cópia registrada no RTD de BH/MG, e São Paulo/SP do 3º Aditamento ao Contrato de Cessão; - Cópia registrada no RTD de BH/MG, e São Paulo/SP do novo Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Sublocação firmado em 24/07/2017; e - Relatório semestral do andamento da averbação da construção do Imóvel.

Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre créditos imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação dos Edifícios Seculus Business Center, Veneza, Ciala, Labor, Casa Paraíba, Galeria Ouvidor e do Contrato de Nova Locação; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da matrícula nº 22.860 do 4º Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG; (iii) Fiança prestada pela Semear Participações S.A. e pela Seculus Empreendimentos e Participações S.A.; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos da Sublocação do Contrato de Locação.

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



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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 51	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 75.000.000,00	Quantidade de ativos: 75
Data de Vencimento: 20/01/2027	
Taxa de Juros: 10% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendencias Não Pecuniárias: - Cópia da matrícula 212.338 Shopping do Barueri comprovando a Alienação Fiduciária e seu 1º aditamento em favor das beneficiárias; e - Cópia de todas as matrículas Shopping do Vale comprovando a Alienação Fiduciária e seu 1º aditamento em favor das beneficiárias.	
Garantias: A presente operação conta com as seguintes garantias: (i) Aval prestado pela General Shopping Brasil S.A. na CCB; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Administração decorrentes da prestação de serviços de administração de shopping centers compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú; (iii) Cessão Fiduciária Sobejo decorrente do eventual sobejo de recursos após a realização do primeiro ou segundo leilão dos Imóveis em garantia compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú; (iv) Endosso das apólices de seguro dos Imóveis em Garantia compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú; (v) Em 04/07/18 foi realizada AGT para, dentre outros, prever	

a constituição de nova garantia relativa a Cessão Fiduciária de Cash Colateral compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú; (vi) Em 07/07/2020 foi realizada AGT para, dentre outros, prever a constituição de novas garantias relativas a Alienação Fiduciária da fração ideal de 48% do imóvel Parque Shopping Barueri, Cessão Fiduciária Parque Shopping Barueri, Alienação Fiduciária da fração ideal de 84,4% do imóvel Shopping do Vale, Cessão Fiduciária Shopping do Vale, Alienação Fiduciária da fração ideal de 85,5% do imóvel Shopping Cascavel, Cessão Fiduciária Shopping Cascavel e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de Conta Vinculada, compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 56	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 88.333.335,10	Quantidade de ativos: 265
Data de Vencimento: 05/09/2028	
Taxa de Juros: 9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências atualizadas: AGT de reestruturação e deliberação pelo descumprimentos abaixo em análise pelo investidor e suspensão até 09/04/2021 para fins de reestruturação da oferta: - Descumprimento da Razão de Garantia, referente aos meses de Agosto a Setembro de 2020 (desenquadrada) já que a AGT de 10/08/2020 deu waiver de janeiro de 2018 até o mês de Julho de 2020. Adicionalmente, está pendente a verificação da razão de garantia, referente ao mês de Março de 2021; - Descumprimento dos repasses dos Recebíveis; - Descumprimento do Fundo de Liquidez em 30/07/2020; - Descumprimento dos Índices Financeiros da Devedora ref. ao encerramento de 31/12/2019, uma vez que este item não estava contido na Ordem do Dia da AGT de 10/08/2020;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas de SPEs detidas pela Devedora nas seguintes sociedades: Alta Villa Bom Jesus Empreendimentos Imobiliários Ltda., Cidade Verde São João Del Rey Empreendimentos Imobiliários Ltda., Gran Royale Ipatinga Empreendimentos Imobiliários Ltda., e Residencial Park Empreendimentos Imobiliários Ltda; (ii) Alienação Fiduciária de Ações detidas pela Devedora na Alta Villa Lavras Empreendimentos Imobiliários S.A., Cidade Verde Barbacena Loteamento S.A., C.S. Caxinguele e Sorte Loteamento S.A., Gran Park Bom Despacho Empreendimentos Imobiliários S.A., Gran Royale Betim Empreendimentos Imobiliários S.A., Gran Royale Igarapé Empreendimentos Imobiliários S.A., Gran Royale Lagoa Santa Empreendimento Imobiliário S.A., Gran Ville Igarapé Empreendimentos Imobiliários S.A., Horsth e Sorte Empreendimentos Imobiliários S.A., MGV Empreendimentos Imobiliários S.A., Nova Congonhas Empreendimentos Imobiliários S.A., e Seculus Empreendimentos Gerais S.A; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis oriundos da comercialização de unidades, devendo ser mantida a razão mínima de 115% do valor das obrigações garantidas; (iv) Coobrigação da Gran Park Gran Viver Empreendimentos	



Imobiliários S.A.; (v) Cessão Fiduciária Fundo de Liquidez o qual deverá equivaler no mínimo a duas vezes a média das próximas 12 parcelas de amortização programada e remuneração dos CRI até a data da última parcela de pagamento ou a data de resgate antecipado dos CRI.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 57	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 41.666.667,50	Quantidade de ativos: 125
Data de Vencimento: 05/09/2028	
Taxa de Juros: 10,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: AGT de reestruturação e deliberação pelo descumprimentos abaixo em análise pelo investidor e suspensão até 09/04/2021 para fins de reestruturação da oferta: - Descumprimento da Razão de Garantia, referente aos meses de Agosto a Setembro de 2020 (desenquadrada) já que a AGT de 10/08/2020 deu waiver de janeiro de 2018 até o mês de Julho de 2020. Adicionalmente, está pendente a verificação da razão de garantia, referente ao mês de Março de 2021; - Descumprimento dos repasses dos Recebíveis; - Descumprimento do Fundo de Liquidez em 30/07/2020; - Descumprimento dos Índices Financeiros da Devedora ref. ao encerramento de 31/12/2019, uma vez que este item não estava contido na Ordem do Dia da AGT de 10/08/2020;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas de SPEs detidas pela Devedora nas seguintes sociedades: Alta Villa Bom Jesus Empreendimentos Imobiliários Ltda., Cidade Verde São João Del Rey Empreendimentos Imobiliários Ltda., Gran Royale Ipatinga Empreendimentos Imobiliários Ltda., e Residencial Park Empreendimentos Imobiliários Ltda; (ii) Alienação Fiduciária de Ações detidas pela Devedora na Alta Villa Lavras Empreendimentos Imobiliários S.A., Cidade Verde Barbacena Loteamento S.A., C.S. Caxinguele e Sorte Loteamento S.A., Gran Park Bom Despacho Empreendimentos Imobiliários S.A., Gran Royale Betim Empreendimentos Imobiliários S.A., Gran Royale Igarapé Empreendimentos Imobiliários S.A., Gran Royale Lagoa Santa Empreendimento Imobiliário S.A., Gran Ville Igarapé Empreendimentos Imobiliários S.A., Horsth e Sorte Empreendimentos Imobiliários S.A., MGV Empreendimentos Imobiliários S.A., Nova Congonhas Empreendimentos Imobiliários S.A., e Seculus Empreendimentos Gerais S.A; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis oriundos da comercialização de unidades, devendo ser mantida a razão mínima de 115% do valor das obrigações garantidas; (iv) Coobrigação da Gran Park Gran Viver Empreendimentos Imobiliários S.A.; (v) Cessão Fiduciária Fundo de Liquidez o qual deverá equivaler no mínimo a duas vezes a média das próximas 12 parcelas de amortização programada e remuneração dos CRI até a data da última parcela de pagamento ou a data de resgate antecipado dos CRI.	

Emissora: True Securitizadora S.A



Ativo: CRI	
Série: 59	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100
Data de Vencimento: 12/05/2023	
Taxa de Juros: 10% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Em relação ao desenquadramento da Razão de Garantia ao longo de 2020 até Fevereiro de 2021, aguardamos a nova AGT para deliberação e eventual nova reestruturação; - Demonstrações Financeiras auditada semestral da Damha, em até 90 dias após o encerramento de cada semestre (cl. 18.2 da CCB), referente aos 1º e 2º Semestres de 2020; e - Cópia dos Instrumentos de Alienação Fiduciária e cópia das matrículas do imóveis (lotes prontos) dos empreendimentos Assis Village I, Village I Feira, Village II - Feira, Damha I Brasília e Damha II Brasília, objeto de AGT de 17/01/2020.	
Garantias: (a) Aval (a garantia fidejussória prestada pelos Avalistas em cada uma das CCBs, na condição de responsáveis de forma solidária, como principais pagadores juntamente com cada emitente de CCB, pelo cumprimento integral das Obrigações Garantidas, sem a existência de qualquer benefício de ordem e benefício de divisão); (b) Cessão Fiduciária de Recebíveis (cessão fiduciária dos Recebíveis Cedidos de titularidade das Devedoras e das Garantidoras, bem como dos recebíveis futuros oriundos da comercialização do Estoque por parte das Devedoras e dos Estoques Futuros por parte das Devedoras e das Garantidoras); (c) Cessão Fiduciária de Fundo de Obras (valor referente ao desembolso de cada uma das CCBs Custos a Incorrer que ficará retido nas respectivas Contas Vinculadas e que será liberado para as Devedoras na medida do desenvolvimento do respectivo Empreendimento, conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios); (d) Alienação Fiduciária de Quotas (alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão da Devedoras, detidas pelos seus respectivos sócios, bem como a cessão fiduciária dos respectivos dividendos que os seus sócios fizessem jus); e (e) Fundo de Reserva (valor a ser transferido para a Conta Centralizadora, em montante equivalente à 2 pagamentos de amortização dos CRI previstos no Termo de Securitização, de forma a permanecer retido lá até o adimplemento integral dos CRI, podendo, no entanto, ser utilizado pela Securitizadora para adimplir os Créditos Imobiliários, ocasião em que a Damha deverá recomprar esse Fundo de Reserva sob pena de configuração de Hipótese de Vencimento Antecipado das CCBs, conforme cálculos, prazos e condições de utilização e tempo de recomposição previsto no contrato de cessão);	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 60	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 85.000.000,00	Quantidade de ativos: 85
Data de Vencimento: 12/05/2023	



Taxa de Juros: CDI + 8,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Em relação ao desenquadramento da Razão de Garantia ao longo de 2020 até Fevereiro de 2021, aguardamos a nova AGT para deliberação e eventual nova reestruturação; - Demonstrações Financeiras auditada semestral da Damha, em até 90 dias após o encerramento de cada semestre (cl. 18.2 da CCB), referente aos 1º e 2º Semestres de 2020; e - Cópia dos Instrumentos de Alienação Fiduciária e cópia das matrículas do imóveis (lotes prontos) dos empreendimentos Assis Village I, Village I Feira, Village II - Feira, Damha I Brasília e Damha II Brasília, objeto de AGT de 17/01/2020.	
Garantias: (a) Aval (a garantia fidejussória prestada pelos Avalistas em cada uma das CCBs, na condição de responsáveis de forma solidária, como principais pagadores juntamente com cada emitente de CCB, pelo cumprimento integral das Obrigações Garantidas, sem a existência de qualquer benefício de ordem e benefício de divisão); (b) Cessão Fiduciária de Recebíveis (cessão fiduciária dos Recebíveis Cedidos de titularidade das Devedoras e das Garantidoras, bem como dos recebíveis futuros oriundos da comercialização do Estoque por parte das Devedoras e dos Estoques Futuros por parte das Devedoras e das Garantidoras); (c) Cessão Fiduciária de Fundo de Obras (valor referente ao desembolso de cada uma das CCBs Custos a Incorrer que ficará retido nas respectivas Contas Vinculadas e que será liberado para as Devedoras na medida do desenvolvimento do respectivo Empreendimento, conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios); (d) Alienação Fiduciária de Quotas (alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão da Devedoras, detidas pelos seus respectivos sócios, bem como a cessão fiduciária dos respectivos dividendos que os seus sócios fizessem jus); e (e) Fundo de Reserva (valor a ser transferido para a Conta Centralizadora, em montante equivalente à 2 pagamentos de amortização dos CRI previstos no Termo de Securitização, de forma a permanecer retido lá até o adimplemento integral dos CRI, podendo, no entanto, ser utilizado pela Securitizadora para adimplir os Créditos Imobiliários, ocasião em que a Damha deverá recomprar esse Fundo de Reserva sob pena de configuração de Hipótese de Vencimento Antecipado das CCBs, conforme cálculos, prazos e condições de utilização e tempo de recomposição previsto no contrato de cessão);	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 61	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 100
Data de Vencimento: 14/12/2022	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Quanto a Cópia da matrícula 34.359 e 70.698 constando o registro da AF e do 1º Aditamento da Alienação Fiduciária, a Devedora se manifestou no e-mail o	



interesse de solicitar a desoneração de tais imóveis da oferta, uma vez que vem sofrendo diversas exigências cartorárias quanto ao referido registro. Recebemos os laudos e os cálculos da Razão Mínima pela Securitizadora, atestando a razão de garantia mínima para autorização da desconstituição da garantia. Desta forma aguardamos o Edital de convocação da AGT (minuta em andamento) para deliberação ou não da desoneração acima.

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

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

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



Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Fiança Bancária contratada junto ao Banco Itaú Unibanco S.A. pela NOVA I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII para garantir o pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRIs, até o valor de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões).

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 87	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 39.000.000,00	Quantidade de ativos: 39
Data de Vencimento: 19/02/2026	
Taxa de Juros: 7,5014% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos imóveis descritos no Anexo X ao Termo de Securitização; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de (a) todo e qualquer valor a que qualquer das Garantidoras faz ou faça jus na hipótese de desapropriação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente ou do Imóvel BTS; (b) todo e qualquer valor a que qualquer das Garantidoras faz ou faça jus, a título de indenização, em decorrência de sinistros relacionado aos Imóveis Alienados Fiduciariamente ou do Imóvel BTS nos termos das apólices de seguro patrimoniais cuja cobertura abranja os Imóveis Alienados Fiduciariamente ou o Imóvel BTS; e (c) todo e qualquer valor que, no âmbito da excussão da garantia constituída nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, sobejarem a parcela das Obrigações Garantidas cobertas pelo respectivo Imóvel Alienado Fiduciariamente objeto de excussão; (iii) Fiança prestada por Faissal Assad Raad e Maria Bernardete Demeterco Raad, nos termos do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 88	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 39.000.000,00	Quantidade de ativos: 39
Data de Vencimento: 19/02/2026	
Taxa de Juros: 7,5014% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos imóveis descritos no Anexo X ao Termo de Securitização; (ii) Cessão	



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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 119	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 19/02/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) o Aval consubstanciados por duas pessoas físicas no âmbito da CCB; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis objeto das matrículas elencadas no Anexo I do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças; (iii) o Fundo de Despesas; e (iv) o Fundo de Liquidez.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 137	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.634.532,20	Quantidade de ativos: 1000
Data de Vencimento: 17/07/2025	
Taxa de Juros: IGP-M + 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência Não Pecuniária: - Demonstrações Financeiras da Emissora, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, referente ao ano de 2020.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; e (iii) O Fundo de Liquidez e o Fundo de Despesa foi constituído do pagamento da parcela do Preço de Aquisição do Contrato de Cessão.	

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 147	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 27/09/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	



Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Escritura de Emissão de Debêntures cuja nova devedora é Ilhas do Lado, registrada no RTD da cidade de Caldas Novas/ Goiás e São Paulo/SP; - Cópia do 2º, 3º e 4º Aditamentos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, com data base de março de 2019, setembro de 2019 e março de 2020, tendo em vista a periodicidade semestral de aditamento ao referido contrato; e - Envio das minutas de aditamento aos Documentos da Operação para atualização do novo fluxo, em razão da concessão de carência da amortização deliberada na AGT de 18/11/2020.

Garantias: (i) Fiança prestada pela Nova Gestão Investimentos e Participações Ltda. (Fiadora); (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da matrícula nº 29.685 do Registro de Imóveis de Caldas Novas/GO; (iii) Cessão Fiduciária (a) dos direitos creditórios decorrentes dos recebíveis imobiliários, presentes e futuros, decorrentes dos instrumentos de venda e compra de unidades autônomas do Condomínio Ilhas do Lago Eco Resort, bem como (b) da conta vinculada, por onde serão depositados os recebíveis imobiliários descritos acima, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fundo de Liquidez.

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 154	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 34.000.000,00	Quantidade de ativos: 34
Data de Vencimento: 07/09/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9,05% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	



Inadimplementos no período: Pendência: - Nos termos da AGT de 06/08/2020 aguardamos (i) o Aditamento ao Contrato de Cessão e ao (ii) TS refletindo o deliberado.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Cotas FII; (iv) Alienação Fiduciária das 10.000 Cotas da Sumaúma Estacionamentos; e (v) Fiança outorgada por uma pessoa física. Os Titulares de CRI compartilharão com os demais titulares dos certificados de recebíveis imobiliários objeto das 153ª, 155ª, 156ª e 157ª Séries, da 1ª Emissão da Securitizadora, de acordo com a Parte Ideal de que cada um deles seja titular.

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

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



certificados de recebíveis imobiliários objeto das 153ª, 154ª, 155ª e 157ª Séries, da 1ª Emissão da Securitizadora, de acordo com a Parte Ideal de que cada um deles seja titular.

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 160	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 62.210.000,00	Quantidade de ativos: 62210
Data de Vencimento: 26/10/2022	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária registrado no 05º RI/SP - SEI Luís e suas respectivas matrículas constando o registro da garantia; - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária registrado no 15º RI/SP - SEI Tendência e suas respectivas matrículas constando o registro da garantia; - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária registrado no 05º RI/SP - SEI República e suas respectivas matrículas constando o registro da garantia. Considerações do AF: Recebemos parcialmente as matrículas registradas.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis do estoque das unidades imobiliárias dos Empreendimentos; e (ii) Alienação Fiduciária das Quota sobre a totalidade das quotas de titularidade das Intervenientes Anuentes (Sei Olga Empreendimentos SPE Ltda., Sei Republica Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., e Sei Genebra Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.), bem como sobre quaisquer novas quotas que venham a ser emitidas pelas Intervenientes Anuentes,.	



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

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

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



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

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 173	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 2.397.260,51	Quantidade de ativos: 2500
Data de Vencimento: 28/10/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das matrículas dos Imóveis dos Lotes 01 e 02, comprovando os registros da Contratos de Venda e Compra e a Alienação Fiduciária em garantia dos Créditos Imobiliários, na forma da cl. 8.3 do TS, cuja obrigação venceu em 28/09/2019; - 1 via original assinada do 2º Aditamento à Escritura de Emissão de CCI, conforme AGT 24/06/2019 para fins de registro das CCIs na B 3 e custódia física legal; -	



Cópia registrada no RTD - SP/SP e SP/Indaiatuba do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT 24/06/2019; e - Minuta do aditamento ao documento da oferta (Cessão) refletindo as deliberações da AGT de 09/10/2020 para fins de análise e implantação.

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

Emissora: True Securitizadora S.A

Ativo: CRI

Série: 174

Emissão: 1

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

Quantidade de ativos: 1200

Data de Vencimento: 28/10/2032

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

Status: INADIMPLENTE

Inadimplimentos no período: Pendências: - Cópia das matrículas dos Imóveis dos Lotes 01 e 02, comprovando os registros da Contratos de Venda e Compra e a Alienação Fiduciária em garantia dos Créditos Imobiliários, na forma da cl. 8.3 do TS, cuja obrigação venceu em 28/09/2019; - 1 via original assinada do 2º Aditamento à Escritura de Emissão de CCI, conforme AGT 24/06/2019 para fins de registro das CCIs na B 3 e custódia física legal; - Cópia registrada no RTD - SP/SP e SP/Indaiatuba do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT 24/06/2019; e - Minuta do aditamento ao documento da oferta (Cessão) refletindo as deliberações da AGT de 09/10/2020 para fins de análise e implantação.

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

Emissora: True Securitizadora S.A

Ativo: CRI

Série: 175

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 258.000.000,00

Quantidade de ativos: 258000



Data de Vencimento: 18/12/2024
Taxa de Juros: IPCA + 4% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, tampouco sobre os Créditos Imobiliários

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 189	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.000.000,00	Quantidade de ativos: 11000
Data de Vencimento: 06/04/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração assinada pelo Diretor da Emissora atestando que permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Securitização e acerca de não ocorrência de qualquer hipótese de vencimento antecipado e que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social; - No que se refere a AGT de 28/10/2020, conforme rerratificada em 16/11/2020, aguardamos os aditamentos aos documentos da oferta para fins de alteração dos juros remuneratórios e da carência (cobrança em 08/12/2020); - Cópia dos Contratos Imobiliários Garantia que tenham sido firmados; cópia da notificação aos Devedores Garantia em caso de venda; e eventual aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária para atualização dos contratos em garantia para fins de execução, caso tenha ocorrido; e - Cópia da notificação aos Devedores Garantia em caso de venda; e eventual aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária para atualização dos contratos em garantia para fins de execução, referente ao período de Novembro de 2019 a Abril de 2020.	
Garantias: (i) Fiança, (ii) Coobrigação da Cedente e das Fiadoras, (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel Compartilhada, (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 191	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 230.000.000,00	Quantidade de ativos: 230000
Data de Vencimento: 23/10/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia de algumas matrículas constando os registros da Alienação	



Fiduciária, pois recebemos parcialmente as matrículas, cujo novo prazo venceu em 01/04/2021; e - Via original do 3º Aditamento ao Termo de Securitização tendo em vista a alteração da razão de garantia, objeto da AGT de Março 2020.

Garantias: Com exceção do Fundo de Reserva, não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoas, sobre os CRI, que gozarão das garantias que integrarem os Créditos Imobiliários, os quais contarão com as Alienações Fiduciárias, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 192	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.600.000,00	Quantidade de ativos: 18600
Data de Vencimento: 12/03/2032	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Observado que há uma divergência de cláusula no Contrato de Cessão quanto a periodicidade de revisão (se a cada 12 meses ou a cada 24 meses) do Laudo de Avaliação (Parecer Independente) definitivo elaborado pela Agente de Avaliação Externa, a Securitizadora emitirá um Aviso ao Mercado para fins de esclarecimentos quanto a periodicidade correta (a cada 24 meses) tendo em vista as características do ativo, de forma que posteriormente será assinado um aditamento ao contrato de cessão, no sentido de constar que a periodicidade do laudo é a cada 24 meses exclusivamente; e - Minutas aos documentos da oferta alterando os prazos deliberados na AGT de 04/06/2020.	
Garantias: Regime Fiduciário, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Coobrigação, Fiança, Alienação Fiduciária de Cotas, Fundo de Obras e o Fundo de Liquidez	

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



Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI tampouco sobre o Crédito Imobiliário.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 208	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 107.000.000,00	Quantidade de ativos: 107000
Data de Vencimento: 13/12/2035	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendentes: - Cópia registrada no RTD SP do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão; e - Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel, devidamente registrado no RI competente.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou fidejussórias, sobre os CRI que contarão com as garantias dos créditos imobiliários, quais sejam: Alienação Fiduciária de Imóveis.	

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 212	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 16/02/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 4,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	



Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Garantia Fidejussória; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis.

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

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 217	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 75.000.000,00	Quantidade de ativos: 7500
Data de Vencimento: 30/12/2021	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 2º Aditamento ao Instrumento de Caução firmado 24 de Agosto de	



2020, devidamente registrado; - Minutas de aditamento aos Documentos da Operação para atualizar a relação de imóveis da garantia da operação, bem como o fluxo de amortização alterado na AGT realizada em 23 de novembro de 2020; - Matrículas de 01 Unidade Garagem 1 oriundas do Instrumento de Caução, contendo o devido registro do Instrumento do Caução, 1º Aditamento e 2º Aditamento e 3º Aditamento do Caução; - Matrículas de 02 Unidades Escritório Mata Atlântica oriundas do Instrumento de Caução, contendo o devido registro do Instrumento do Caução, 1º Aditamento, 2º Aditamento e 3º Aditamento do Caução; - Matrículas de 150 Unidades Hoteleiras oriundas do Instrumento de Caução, contendo o devido registro do Instrumento do Caução, 1º Aditamento e 2º Aditamento e 3º Aditamento do Caução; - Matrículas (Suítes 21), contendo o registro da AF de Imóvel (Suítes 21); - Matrículas (Suítes 22, exceto unidade 1048), contendo o registro da AF de Imóvel, 1º Aditamento e 2º Aditamento a AF de Imóvel; - 2º Aditamento a AF de Imóveis Suítes 22 (antiga 67), desconsiderando a unidade 1048 que foi vendida, devidamente assinada e registrada no RGI competente; - 2º Escritura de Debêntures, devidamente assinado e registrado no RTD; e - 3º Aditamento Caução, devidamente assinado e registrada no RGI competente.

Garantias: (i) Caução; (ii) Alienação Fiduciária de 66 Suítes; (iv) Promessa de Alienação Fiduciária de Imóvel; e (iii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 220	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 24/07/2029	
Taxa de Juros: IGP-M + 8,15% a.a. na base 360.	
IPCA + 8,25% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Celebração do 1º Aditamento à CCB, 1º Aditamento ao Termo de Securitização e 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, para refletir as deliberações da AGT realizada em 19/02/2021. - Destinação de Recursos: Período de 01.2021 a 03.2021: Relatório de Destinação de Recursos, acompanhados dos documentos comprobatórios, tais como cronograma de avanço de obras dos Empreendimento Alvo, Relatório de Medição de Obras e os arquivos no formato "XML".	
Garantias: (i) Aval na Cédula; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Alienação Fiduciária de Quotas, sendo os itens ii e iii compartilhados entre os CRI da 221ª e 222ª séries da Emissora.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 221	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00	Quantidade de ativos: 8000



Data de Vencimento: 24/07/2029
Taxa de Juros: IGP-M + 8,15% a.a. na base 360. IPCA + 8,25% a.a. na base 360.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Celebração do 1º Aditamento à CCB, 1º Aditamento ao Termo de Securitização e 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, para refletir as deliberações da AGT realizada em 19/02/2021. - Destinação de Recursos: Período de 01.2021 a 03.2021: Relatório de Destinação de Recursos, acompanhados dos documentos comprobatórios, tais como cronograma de avanço de obras dos Empreendimento Alvo, Relatório de Medição de Obras e os arquivos no formato "XML".
Garantias: Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as seguintes garantias: (i) Aval na Cédula; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Alienação Fiduciária de Quotas, sendo os itens ii e iii compartilhados entre os CRI da 220ª e 222ª séries da Emissora.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 222	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 24/07/2029	
Taxa de Juros: IGP-M + 8,15% a.a. na base 360. IPCA + 8,25% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Celebração do 1º Aditamento à CCB, 1º Aditamento ao Termo de Securitização e 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, para refletir as deliberações da AGT realizada em 19/02/2021. - Destinação de Recursos: Período de 01.2021 a 03.2021: Relatório de Destinação de Recursos, acompanhados dos documentos comprobatórios, tais como cronograma de avanço de obras dos Empreendimento Alvo, Relatório de Medição de Obras e os arquivos no formato "XML".	
Garantias: (i) o Aval; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, sendo os itens ii e iii compartilhados entre os CRI da 220ª e 221ª séries da Emissora.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 224	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 34.000.000,00	Quantidade de ativos: 34000
Data de Vencimento: 16/09/2039	
Taxa de Juros: IGP-M + 10% a.a. na base 360.	



Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; e (ii) Coobrigação.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 226	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 65.000.000,00	Quantidade de ativos: 650
Data de Vencimento: 24/12/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: (i) Comprovação dos registros dos seguintes contratos (a) Cópia registrada do 1º Aditamento ao Contrato de Garantias, que teve por objeto a alteração das características das Debêntures; (b) Cópia registrada no RTD SP do 1º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, que teve por objeto a alteração das características das Debêntures; e (prazo final 21/01/2021) (ii) Via original assinada completa da AGT de 13/03/2020. (prazo final 21/01/2021) (iii) Celebração do Aditamento aos Documentos da Operação para atualização das condições alteradas pela AGT de 07/12/2020. (iv) Prorrogação do prazo para constituição das novas garantias, previsto na AGCRI 27.10 até 26 de fevereiro de 2020, período no qual o Depósito permanecerá depositado na Conta Centralizadora da Emissão; e - Status quanto as assinaturas e registros dos documentos societários integrantes da Reorganização Societária, incluindo, mas não se limitando, (i) aos livros e/ou extratos das ações e/ou cotas em garantia e da Devedora; cópia registrada do instrumento de cisão da Devedora, da Turquesa, da transferência à Vitacon Investimentos, à Vitacon Properties e à Holding; (ii) e Reestabelecimento da garantia de AF de Cotas da Turquesa; (iii) aditamento ao TS e a Escritura de Deb prevendo alteração da destinação dos recursos, nos termos da AGT de 12/08/2020;	
Garantias: Fiança.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 229	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 10/10/2039	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do aditamento semestral do Contrato de Locação Complementar, para fins de atualização das locações vigentes do lastro da operação referente a Julho de 2020 e	



Dezembro de 2020.

Garantias: Em conjunto, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e o Fundo de Despesas, já que as AF de Quotas e Ações foram liberadas em função da ocorrência dos registros da AF dos Imóveis nos termos da operação.

Emissora: True Securitizadora S.A

Ativo: CRI

Série: 230

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00

Quantidade de ativos: 30000

Data de Vencimento: 10/10/2039

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

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do aditamento semestral do Contrato de Locação Complementar, para fins de atualização das locações vigentes do lastro da operação referente a Julho de 2020 e Dezembro de 2020.

Garantias: Em conjunto, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e o Fundo de Despesas, já que as AF de Quotas e Ações foram liberadas em função da ocorrência dos registros da AF dos Imóveis nos termos da operação.

Emissora: True Securitizadora S.A

Ativo: CRI

Série: 231

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00

Quantidade de ativos: 30000

Data de Vencimento: 10/10/2039

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

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do aditamento semestral do Contrato de Locação Complementar, para fins de atualização das locações vigentes do lastro da operação referente a Julho de 2020 e Dezembro de 2020.

Garantias: Em conjunto, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e o Fundo de Despesas, já que as AF de Quotas e Ações foram liberadas em função da ocorrência dos registros da AF dos Imóveis nos termos da operação.

Emissora: True Securitizadora S.A



Ativo: CRI	
Série: 232	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 10/10/2039	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do aditamento semestral do Contrato de Locação Complementar, para fins de atualização das locações vigentes do lastro da operação referente a Julho de 2020 e Dezembro de 2020.	
Garantias: Em conjunto, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e o Fundo de Despesas, já que as AF de Quotas e Ações foram liberadas em função da ocorrência dos registros da AF dos Imóveis nos termos da operação.	

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 235	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 160.000.000,00	Quantidade de ativos: 160000
Data de Vencimento: 15/12/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Atualizadas: - Verificamos que na DF da Devedora constou que o	



Agente Fiduciário é responsável pelo cálculo dos Índices Financeiros, conforme página 48 da DF. No entanto, na Escritura de Debêntures, cláusula 5.1.2 (p) e o Termo de Securitização 6.2.4 (p), é claro que a obrigação de cálculo/apuração dos índices financeiros é devida pelo Auditor Independente para fins de acompanhamento pela Securitizadora e não pelo Agente Fiduciário. Arquivamos as DF e o cálculo dos índices financeiros em excel, onde não há clara a identificação de que o Auditor Independente tenha procedido com os cálculos. Enviamos à Securitizadora pedidos de esclarecimentos junto à Devedora, para fins de retificação de sua DF, de forma que aguardamos da Devedora a retificação acima junto às suas DF/ índices financeiros; e - Cópia registrada do 2º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, tendo em vista a alteração da alínea ?p? da Cláusula 5.1.2, nos termos aprovados na AGT de 08/12/2020.

Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoas sobre os CRI.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 237	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.500.000,00	Quantidade de ativos: 15500
Data de Vencimento: 05/11/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Cópia das matrículas dos imóveis em garantia comprovando o registro do 1º e 2º Aditamento à AF que, segundo informado pela Devedora, faltava apenas o pagamento de emolumentos e estava sendo tratado pelo investidor Eduardo Cazassa	
Garantias: As garantias são as seguintes: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fundo de Liquidez; e (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 238	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 118.000.000,00	Quantidade de ativos: 118000
Data de Vencimento: 05/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 5,0508% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendentes: - Cópia da declaração do representante legal das Emissoras atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão e que nenhum evento de vencimento ocorreu ou está em curso, referente ao ano de 2020; - Comprovação do início da construção, caracterizada pelo início da escavação do terreno e da colocação de paredes de contenção no todo ou em parte no terreno, do Projeto Imobiliário no Imóvel,	



devidamente atestado por consultor/empresa de engenharia; - Status da obtenção da aprovação do Projeto Imobiliário. Sendo claro que, após a emissão do alvará de aprovação e execução, deverá ser enviado Relatório Mensal de Acompanhamento de Obras; - Via original do 2º Aditamento a Escritura de Debêntures, devidamente registrado na JUCESP, vez que o Custodiante deve fazer a custódia da via original nos termos dos documentos da oferta; - Via original do Contrato de Cessão Fiduciária, e seus 1º e 2º Aditamentos Semestrais, contendo o devido registro no RTD, vez que o Custodiante deve fazer a custódia da via original nos termos dos documentos da oferta; - Via original do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrada, vez que o Custodiante deve fazer a custódia da via original nos termos dos documentos da oferta; - Confirmação de que há ou não há necessidade de Aditar o Contrato de Cessão Fiduciária, visando a incluir eventuais novos Direitos Emergentes de Exploração do Projeto Imobiliário; - Cópia da declaração do representante legal das Emissoras atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão e que nenhum evento de vencimento ocorreu ou está em curso.

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 239	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 82.000.000,00	Quantidade de ativos: 82000
Data de Vencimento: 05/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendentes: - Cópia da declaração do representante legal das Emissoras atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão e que nenhum evento de vencimento ocorreu ou está em curso, referente ao ano de 2020; - Comprovação do início da construção, caracterizada pelo início da escavação do terreno e da colocação de paredes de contenção no todo ou em parte no terreno, do Projeto Imobiliário no Imóvel, devidamente atestado por consultor/empresa de engenharia; - Status da obtenção da aprovação do Projeto Imobiliário. Sendo claro que, após a emissão do alvará de aprovação e execução, deverá ser enviado Relatório Mensal de Acompanhamento de Obras; - Via original do 2º Aditamento a Escritura de Debêntures, devidamente registrado na JUCESP, vez que o Custodiante deve fazer a custódia da via original nos termos dos documentos da oferta; - Via original do Contrato de Cessão Fiduciária, e seus 1º e 2º Aditamentos Semestrais, contendo o devido registro no RTD, vez que o Custodiante deve fazer a custódia da via original nos termos dos documentos da oferta; - Via original do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrada, vez que o Custodiante deve fazer a custódia da via original nos termos dos documentos da oferta; - Confirmação de que há ou não há necessidade de Aditar o Contrato de Cessão Fiduciária, visando a incluir eventuais novos Direitos Emergentes de Exploração do Projeto Imobiliário; - Cópia da declaração do representante legal das Emissoras atestando o	



cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão e que nenhum evento de vencimento ocorreu ou está em curso.

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 240	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 118.000.000,00	Quantidade de ativos: 118000
Data de Vencimento: 05/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 5,0508% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendentes: - Cópia da declaração do representante legal das Emissoras atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão e que nenhum evento de vencimento ocorreu ou está em curso, referente ao ano de 2020; - Comprovação do início da construção, caracterizada pelo início da escavação do terreno e da colocação de paredes de contenção no todo ou em parte no terreno, do Projeto Imobiliário no Imóvel, devidamente atestado por consultor/empresa de engenharia; - Status da obtenção da aprovação do Projeto Imobiliário. Sendo claro que, após a emissão do alvará de aprovação e execução, deverá ser enviado Relatório Mensal de Acompanhamento de Obras; - Via original do 2º Aditamento a Escritura de Debêntures, devidamente registrado na JUCESP, vez que o Custodiante deve fazer a custódia da via original nos termos dos documentos da oferta; - Via original do Contrato de Cessão Fiduciária, e seus 1º e 2º Aditamentos Semestrais, contendo o devido registro no RTD, vez que o Custodiante deve fazer a custódia da via original nos termos dos documentos da oferta; - Via original do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrada, vez que o Custodiante deve fazer a custódia da via original nos termos dos documentos da oferta; - Confirmação de que há ou não há necessidade de Aditar o Contrato de Cessão Fiduciária, visando a incluir eventuais novos Direitos Emergentes de Exploração do Projeto Imobiliário; - Cópia da declaração do representante legal das Emissoras atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão e que nenhum evento de vencimento ocorreu ou está em curso.	
Garantias: São as garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 241	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 82.000.000,00	Quantidade de ativos: 82000



Data de Vencimento: 05/11/2026
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendentes: - Cópia da declaração do representante legal das Emissoras atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão e que nenhum evento de vencimento ocorreu ou está em curso, referente ao ano de 2020; - Comprovação do início da construção, caracterizada pelo início da escavação do terreno e da colocação de paredes de contenção no todo ou em parte no terreno, do Projeto Imobiliário no Imóvel, devidamente atestado por consultor/empresa de engenharia; - Status da obtenção da aprovação do Projeto Imobiliário. Sendo claro que, após a emissão do alvará de aprovação e execução, deverá ser enviado Relatório Mensal de Acompanhamento de Obras; - Via original do 2º Aditamento a Escritura de Debêntures, devidamente registrado na JUCESP, vez que o Custodiante deve fazer a custódia da via original nos termos dos documentos da oferta; - Via original do Contrato de Cessão Fiduciária, e seus 1º e 2º Aditamentos Semestrais, contendo o devido registro no RTD, vez que o Custodiante deve fazer a custódia da via original nos termos dos documentos da oferta; - Via original do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrada, vez que o Custodiante deve fazer a custódia da via original nos termos dos documentos da oferta; - Confirmação de que há ou não há necessidade de Aditar o Contrato de Cessão Fiduciária, visando a incluir eventuais novos Direitos Emergentes de Exploração do Projeto Imobiliário; - Cópia da declaração do representante legal das Emissoras atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão e que nenhum evento de vencimento ocorreu ou está em curso.
Garantias: São as garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 244	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.064.579,53	Quantidade de ativos: 1000
Data de Vencimento: 15/10/2027	
Taxa de Juros: IGP-M + 6% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 245	Emissão: 1



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

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 247	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 232.000.000,00	Quantidade de ativos: 232000
Data de Vencimento: 19/12/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Declaração do Fiador (Jaimes Bento de Almeida Junior) atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (ii) não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista na Escritura de Debêntures; e (iii) que possui patrimônio suficiente para quitar as obrigações da Fiança, referente ao ano de 2020; - Relatório mensal de acompanhamento da Devedora G.C. Part elaborado pela Almeida Junior Shopping Centers S.A, referente ao mês de Março de 2021 e - Pendências oriundas da AGT realizada em 17/08/2020 (i) Aditamento aos documentos da operação para prever as matérias aprovadas na AGT.	



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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 248	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 84.250.000,00	Quantidade de ativos: 84250
Data de Vencimento: 19/01/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis de Locação; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis de Estacionamento; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Alienação Fiduciária de Ações; e (v) Fiança.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 249	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.845.767,12	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 14/03/2030	
Taxa de Juros: IGP-M + 6% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências: - Confirmação se ocorreu o não registro e/ou averbação da construção do imóvel, na sua referida matrícula; - Cópia da Apólice de Seguro Patrimonial do Imóvel em Locação (Canindé 4.673); - Cópia da Declaração, nos termos do Anexo III, da Cedente (CCP 001) à Cessionária (True) acerca dos cumprimentos da cláusula 2.5, (g) do Contrato de Cessão de Créditos; - Cópia do Contrato de Cessão de Créditos, devidamente registrado no RTD de SP/SP;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (i) Fundo de Reserva.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 252	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 62.500.000,00	Quantidade de ativos: 62500
Data de Vencimento: 09/12/2039	



Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,45% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Fundo de Reserva; e (v) Fundo de Despesas.	

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

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



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

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



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

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



Garantias Reais na forma da cláusula 5.3 do Termo de Securitização.

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

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	



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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 269	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 14.160.000,00	Quantidade de ativos: 14160
Data de Vencimento: 25/02/2030	
Taxa de Juros: IGP-M + 10,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; e (iii) Cessão Fiduciária.	

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 271	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 44.948.000,00	Quantidade de ativos: 44948
Data de Vencimento: 12/08/2038	



Taxa de Juros: IPCA + 6,25% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendência Não Pecuniária: - Cópia dos Contratos de Cessão de Créditos (Gátria I e Gátria II), devidamente registrados no RTD de SP/SP.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fundo de Contingências.

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 277	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 203.045.000,00	Quantidade de ativos: 203045
Data de Vencimento: 20/12/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 4,95% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendentes: - Cópia autenticada do Livro de Registro de Debêntures Nominativas, comprovando o registro da titularidade das Debêntures em nome da True Securitizadora, e devidamente registrado no JUCESP constando as condições essenciais da Emissão de Debêntures; - Cópia autenticada do Livro de Registro de Transferência Debêntures Nominativas, comprovando o registro da titularidade das Debêntures em nome da True Securitizadora, e devidamente registrado no JUCESP constando as condições essenciais da Emissão de Debêntures; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado no RTD de Balneário Camboriú/SC; - Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária para constar os direitos creditórios detidos em razão da titularidade da Conta Corrente BC em face do Banco Depositário, e todos os montantes nela depositados ou a serem depositados, independentemente de onde se encontrem, inclusive em trânsito ou em processo de compensação bancária (Direito Creditórios Conta Vinculada BC); - Boletins de Subscrição das Debêntures; e Nos termos da AGT de 11/08/2020 e 17/08/2020 aguardamos os aditamentos aos documentos ad oferta (Termo de	



Securitização, Escritura de Debêntures e Contrato de Cessão Fiduciária).

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

Emissora: True Securitizadora S.A

Ativo: CRI

Série: 278

Emissão: 1

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

Quantidade de ativos: 203045

Data de Vencimento: 19/12/2029

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

Status: INADIMPLENTE

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

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

Emissora: True Securitizadora S.A

Ativo: CRI

Série: 279

Emissão: 1

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

Quantidade de ativos: 40000

Data de Vencimento: 15/03/2023

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

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Via física da Escritura de Emissão de CCI, devidamente assinada para fins de custódia legal; e - Minutas de aditamento aos Documentos da Operação em razão da celebração da



AGT de 13 de novembro de 2020.

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

Emissora: True Securitizadora S.A

Ativo: CRI

Série: 280

Emissão: 1

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

Quantidade de ativos: 20000

Data de Vencimento: 15/03/2024

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

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Via física da Escritura de Emissão de CCI, devidamente assinada para fins de custódia legal; e - Minutas de aditamento aos Documentos da Operação em razão da celebração da AGT de 13 de novembro de 2020.

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

Emissora: True Securitizadora S.A

Ativo: CRI

Série: 281

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 98.000.000,00

Quantidade de ativos: 980

Data de Vencimento: 28/11/2034

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

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia registrada no RGI do 2º Aditamento à Alienação Fiduciária do Imóvel e sua matrícula comprovando o registro, conforme deliberação de AGT de 14/08/2020; - Confirmação da manutenção ou não da garantia de Alienação Fiduciária na CCI, pois em que pese o 1º Aditamento à CCI conter a informação de garantia real fiduciária, a CCI não foi registrada na matrícula do imóvel para fins de vinculação; e - Cópia da ata de reunião da diretoria da Sukces Desenvolvimento Imobiliário LTDA realizada em 1º de novembro de 2018, registrada na JUCESP.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fiança.

Emissora: True Securitizadora S.A

Ativo: CRI

Série: 282

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00

Quantidade de ativos: 700



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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 283	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.482.590,00	Quantidade de ativos: 7482590
Data de Vencimento: 07/11/2030	
Taxa de Juros: IGP-M + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Cotas; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Seguro de Perda de Receitas ou Seguro Fiança ou Seguro Patrimonial, conforme o caso e previsto neste relatório.	

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

Emissora: True Securitizadora S.A
--



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

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

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



Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 293	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 58.000.000,00	Quantidade de ativos: 58000
Data de Vencimento: 03/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendentes: - Cópia registrada no RGI do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças - Torre JFL; - Cópia da matrícula do Imóvel Torre JFL comprovando o registro acima; - Cópia registrada no RTD do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças - Torre JFL;	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os créditos e direitos do Patrimônio Separado; (ii) Fiança prestada nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; (iii) Cessão Fiduciária sobre os direitos creditórios emergentes de indenizações ou prêmios devidos no âmbito da apólice do Seguro Pagamento, com objetivo de garantir o pagamento da integralidade dos valores devidos à Devedora nos termos dos Contratos SCP, o qual foi constituído por meio da Apólice de Seguro nº 1007607000016 renovado e válido até 04/05/2021, com endosso à Securitizadora e objeto do 1º Aditamento ao Contrato de AF de Quotas SCP; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas sobre a participação da Devedora na SCP, constituída por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas Sociais em Garantia e Outras Avenças e do 1º Aditamento ao Instrumento Particular de Constituição de SCP; (v) Alienação Fiduciária de Ações de emissão da Devedora na qualidade de futura proprietária da Torre JFL, constituída por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças; (vi) Alienação Fiduciária de Imóvel à ser constituída sobre a Torre JFL; e (vii) Cessão Fiduciária à ser constituída sobre os direitos creditórios emergentes de eventual excussão da alienação fiduciária das Unidades Corporativas da Torre JFL. As Garantias dos itens (ii) a (vii) acima são compartilhadas entre os CRI da 293ª e 294ª Séries da 1ª Emissão da Emissora.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 294	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 58.000.000,00	Quantidade de ativos: 58000
Data de Vencimento: 03/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendentes: - Cópia registrada no RGI do Instrumento Particular de Alienação	



Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças - Torre JFL; - Cópia da matrícula do Imóvel Torre JFL comprovando o registro acima; - Cópia registrada no RTD do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças - Torre JFL;

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

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

Emissora: True Securitizadora S.A
Ativo: CRI



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

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 309	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 29/08/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Escritura de Debêntures, devidamente registrada na JUCESP; - Cópia da Escritura de Debêntures e do seu 1º Aditamento, devidamente registrados na JUCESP; e - Cópia da Ata de Reunião do Conselho de Administração da Tecnisa, realizada em 25 de Agosto de 2020, devidamente registrada publicada no DOESP e jornal Folha de São Paulo.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	



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

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

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



Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 314	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 86.847.961,92	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 12/05/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 34,47% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão de Créditos, devidamente registrado; e - Cópia da Auditoria Jurídica realizadas nos Créditos Imobiliários, com a finalidade de verificação e confirmação da constituição da garantia nos imóveis.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; e (ii) Fundo de Reserva;	

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 320	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 13/03/2026	
Taxa de Juros: .	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do 2º Aditamento à Escritura de Debêntures, devidamente	



registrados na JUCESP; - Cópia da Due Diligence; - Cópia da Declaração da Companhia (Tecnisa) atestando os itens das Condições Precedentes; - No que se refere a AGT de 14/12/2020 aguardamos (i) cópia dos documentos de representação dos titulares de CRI, da Devedora e da Securitizadora para fins de verificação e arquivamento junto aos documentos da emissão.

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

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

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 334	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 26/10/2022	



Taxa de Juros: 8% a.a. na base 360.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Livro de Registro de Debêntures Nominativas, devidamente registrado.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) Cessão Fiduciária

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

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 344	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 30/12/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 6,85% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do 1º e do 2º Aditamento à Escritura de Debêntures,	



devidamente registrados na JUCESP; e - Cópia do Livro de Registro de Debêntures Nominativas, devidamente anotado com as condições da oferta.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 349	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00	Quantidade de ativos: 60000
Data de Vencimento: 31/01/2041	
Taxa de Juros: IGP-M + 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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	
Inadimplimentos no período: Pendências: - Cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas, bem com Declaração de Conformidade, nos moldes da Escritura de Debêntures, referente ao ano de 2020; - Cópia das Notificações aos Lojistas do Shopping Raposo, sobre a presente Cessão Fiduciária, devendo constar a redação detalhada na cláusula 1.9 da Cessão Fiduciária; - Cópia do extrato comprovando a quitação das Debêntures da Devedora da 01ª Emissão de Debêntures; - Cópia da AGE da Devedora (Derry) realizada em 20 de Janeiro de 2021, devidamente registrada na JUCESP; e - Cópia da Reunião de Sócios da Fiadora 1 e Garantidora (Nancy e Jorge's) realizada em 20 de Janeiro de 2021, devidamente registrada na JUCESP.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 365	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.056.560,00	Quantidade de ativos: 50
Data de Vencimento: 15/03/2023	
Taxa de Juros: CDI + 6,5% a.a. na base 252.	



Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovação da constituição do Fundo de Despesas no montante de R\$ 106.645,00; e - Cópia do Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis, constando a informação do cartório competente. Vale ressaltar que recebemos as matrículas com o registro da Alienação Fiduciária de Imóvel.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Fundo de Despesas.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 347	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 16/04/2025	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) a Cessão Fiduciária; e (v) os Fundos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 348	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 48.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 15/10/2025	
Taxa de Juros: CDI + 7,72% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) a Cessão Fiduciária; e (v) os Fundos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 371	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 4,8444% a.a. na base 252.	



Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

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

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

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



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

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

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



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

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRA	
Série: 16	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 23/05/2022	
Taxa de Juros: CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não será constituída nenhuma garantia específica, real ou pessoal, sobre os CRA em favor de seus titulares, que gozam indiretamente das garantias constituídas no âmbito da CPR-F e Direitos Creditórios do Agronegócio, qual seja o Aval prestado pelos Avalistas Leandro Pinto da Silva e Manoel. Carlos Alves da Cunha.	



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

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRA	
Série: 25	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 17/03/2022	
Taxa de Juros: CDI + 2,75% a.a. na base 252.	



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

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 11
Volume na Data de Emissão: R\$ 400.000.000,00	Quantidade de ativos: 400000
Data de Vencimento: 28/06/2023	
Taxa de Juros: CDI + 3,95% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Cópia das autorizações dos credores das hipotecas de 1º Grau, em relação aos imóveis I e II, e em 1º grau, 2º Grau e 3º Grau em relação ao Imóvel III. Acompanhada da certidão de matrícula atualizada dos imóveis hipotecados. (Matrículas 12757, 12758 e 12759)	
Garantias: Com exceção do Regime Fiduciário, os CRA não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Os Direitos Creditórios do Agronegócio contam com o Aval e a Hipoteca, observada a Condição Suspensiva prevista na CPR Financeira da operação.	



ANEXO IX – TRIBUTAÇÃO

Tratamento fiscal

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

Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF

Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes 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: (i) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (ii) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (iii) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (iv) 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. Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto

de renda devido, gerando o direito à dedução do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (“IRPJ”) apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% 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%. Desde 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. 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, e à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com a Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda. Ademais, no caso das instituições financeiras, 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 n.º 11.033/04. De acordo com a posição da Receita Federal, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, 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 n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995).

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País. Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos adentrarem o país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional. Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15%, ao passo que os ganhos realizados em ambiente bursátil, como a B3 – Brasil, Bolsa, Balcão, são isentos de tributação. Em relação aos investimentos oriundos de países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20%, em qualquer situação há incidência do imposto de renda à alíquota de 25%.

Imposto sobre Operações Financeiras (“IOF”)

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, 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 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 com Títulos e Valores Mobiliários ("IOF/Títulos") As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.



ANEXO X – FATORES DE RISCO

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

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

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

Para os efeitos desta Seção, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora e/ou o Devedor, 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 e/ou do Devedor, conforme o caso, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta Seção como possuindo também significados semelhantes.

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

RISCOS RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

Política Econômica do Governo Federal

A economia brasileira é marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil.

A Emissora não tem controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e, portanto, não pode prevê-las. Os negócios, resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: variação nas taxas de câmbio; controle de câmbio; índices de inflação; flutuações nas taxas de juros; falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; racionamento de energia elétrica; instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País.



Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro, sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar o desempenho da Emissora e respectivos resultados operacionais.

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

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

Efeitos da Política Anti-Inflacionária

Historicamente, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e por consequência sobre a Emissora.

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

Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o real e o dólar dos Estados Unidos da América irá permanecer nos níveis atuais. As depreciações do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que



podem afetar negativamente a liquidez do Devedor e, ainda, a qualidade da presente Emissão.

Efeitos da elevação súbita da taxa de juros

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

Efeitos da retração no nível da atividade econômica

Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar a redução da receita do Devedor, diminuindo a capacidade de pagamento do Devedor.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no país poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia dos Estados Unidos da América podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a



afetar os patamares de taxas de juros, elevando as despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

A instabilidade econômica resultante do impacto da pandemia mundial do COVID-19

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde (“OMS”) decretou a pandemia decorrente do novo coronavírus (Covid-19), cabendo aos países membros estabelecerem as melhores práticas para as ações preventivas e de tratamento aos infectados, o que pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Os efeitos econômicos sobre a economia da China para o ano de 2020 já são sentidos em decorrência das ações governamentais que determinaram a redução forçada das atividades econômicas nas regiões mais afetadas pela pandemia, o que deve se refletir na economia mundial como um todo.

Em 26 de fevereiro de 2020, foi confirmado o primeiro caso de paciente infectado com o novo coronavírus (Covid-19) no Brasil. Neste sentido, além do exposto acima, não temos como prever qual será o efeito do alastramento do vírus em âmbito nacional na economia do Brasil e nos negócios e resultados do Devedor e da Oferta.

Adicionalmente, tais surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, podendo ocasionar em um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira e nos negócios do Devedor.



Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade dos CRI.

RISCOS RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO INTERNACIONAL

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

Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país. A economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América, interfere consideravelmente no mercado brasileiro. Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos da América em 2008), os investidores estão mais cautelosos na realização de seus investimentos, o que causa uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de investimentos estrangeiros no Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como estrangeiro, impedindo o acesso ao mercado



de capitais internacionais. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão.

RISCOS RELATIVOS A ALTERAÇÕES NA LEGISLAÇÃO E REGULAMENTAÇÃO TRIBUTÁRIAS APLICÁVEIS AOS CRI

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares de CRI estão isentos de IRRF – Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis, poderá afetar a rentabilidade do CRI.

RISCOS RELATIVOS À EMISSORA

Manutenção de Registro de Emissora Aberta

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



emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio.

Crescimento da Emissora e de seu Capital

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

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.

Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de



Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores, poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Recebíveis do Agronegócio. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Agronegócio venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada.

Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora

Ao longo do prazo de duração dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ou dos Certificados de Recebíveis do Agronegócio, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre cada um dos créditos imobiliários ou do agronegócio, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

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



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

Riscos relacionados a seu controlador, direto ou indireto, ou grupo de controle

A Emissora possui como controladores a True One Participações S.A. e a Cadência Ltda. A Controladora True One Participações S.A. tem como principal fonte de resultados as atividades exercidas pela True Securitizadora S.A. cujos riscos foram mencionados acima, não havendo riscos adicionais a serem mencionados.

Riscos relacionados a seus acionistas

Não aplicável para a Emissora tendo em vista que inexistem ações de emissão da Emissora negociadas no mercado de capitais brasileiro e pelo fato de a Emissora possuir poucos acionistas em sua composição acionária.

Riscos relacionados a suas controladas e coligadas

A Emissora não possui sociedades controladas. No que se refere à Ares Serviços Imobiliários Ltda. e Pointer Participações Ltda., sociedade coligada da Emissora, a Emissora entende que não há fatores de riscos relacionados à essa sociedade.

Riscos relacionados a seus fornecedores

A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para execução de diversas



atividades tendo com a finalidade de atender o seu objeto social, tais como: assessores jurídicos, agentes fiduciários, empresas prestadoras de serviços de auditoria e cobrança de créditos pulverizados, agências classificadoras de risco, banco liquidante para distribuir os Certificados de Recebíveis Imobiliários ou Certificados de Recebíveis do Agronegócio, entre outro se poderá ficar dependente de determinados fornecedores específicos, o que pode afetar os seus resultados.

Riscos relacionados a seus clientes

A Emissora depende da originação de novos negócios de securitização imobiliária ou de agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Agronegócio, por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores o que pode reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Recebíveis do Agronegócio reduzindo assim as emissões e como consequência as receitas da Emissora.

Riscos relacionados aos setores da economia nos quais a emissora atue

Política Econômica do Governo Federal

A economia brasileira tem sido marcada por frequentes, e por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil. As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas, envolveram no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras. A Emissora não em



controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevêê-las. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como:

- Variação nas taxas de câmbio;
- Controle de câmbio;
- Índices de inflação;
- Flutuações nas taxas de juros;
- Falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais;
- Racionamento de energia elétrica;
- Instabilidade de preços;
- Política fiscal e regime tributário; e
- Medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro, sendo assim tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Devedor e seus resultados operacionais, e por consequência, o desempenho financeiro dos CRI.

Medidas tomadas pelo Governo Federal para mitigar a inflação podem aumentar a volatilidade do mercado de capitais brasileiro.

Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que a Devedor não seja capaz de acompanhar estes efeitos de inflação. Como pagamento dos



Investidores está baseado no pagamento pelo Devedor, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

Flutuações das taxas de câmbio podem resultar em incertezas na economia brasileira e no mercado brasileiro de capitais.

As depreciações do Real frente ao Dólar também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez do Devedor. Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente, podem prejudicar a liquidez dos valores mobiliários brasileiros. O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por Emissoras brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional.

Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos por Emissoras brasileiras.

Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado acionário e a economia do Brasil, tais como: oscilações nas cotações de valores mobiliários de Emissoras abertas, falta de



disponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Quaisquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Recebíveis do Agronegócio.

Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de juros

A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de Emissoras brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. No caso, a liquidez dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Recebíveis do Agronegócio pode ser afetada desfavoravelmente.

Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica

As operações de financiamento imobiliário ou do agronegócio apresentam historicamente uma relação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada seja por crises internas e/ou crises externas, pode afetar adversamente os resultados da Emissora.

Uma eventual redução do volume de investidores estrangeiros no País poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.



Efeitos relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores. A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei n.º 9.514/97, que criou os Certificados de Recebíveis Imobiliários foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa do que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora.

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com aproximadamente quinze anos de existência no País, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, podem proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores. Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores. Toda arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação à estruturas de securitização, em situações adversas poderá haver perdas por parte dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

Efeitos da Concorrência no Mercado de Securitização



O aumento da competição no mercado de securitização pode acarretar redução de margem nas receitas de securitização em contraposição a uma manutenção do nível de custos fixos o que pode reduzir os lucros da Emissora.

Riscos relacionados à regulação dos setores em que a Emissora atua

Atualmente o investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários goza de benefício fiscal (a) quando da sua aquisição por pessoas físicas (isenção de imposto de renda), e (b) caso o Certificados de Recebíveis Imobiliários venha a ser enquadrado na Lei nº 12.431 (benefício fiscal para investidores não residentes de paraísos fiscais).Adicionalmente, a regulamentação do Conselho Monetário Nacional incentiva as instituições financeiras a investirem em Certificados de Recebíveis Imobiliários de lastros específicos. Tais benefícios podem ser restringidos ou extintos no futuro. Caso isso ocorra a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários pelos investidores poderá ser reduzida o que poderá impactar negativamente à Emissora. Os rendimentos gerados por aplicação em Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA) por pessoas físicas estão atualmente isentos de Imposto de Renda, por força do artigo 3º, inciso IV, da Lei 11.033, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Tais benefícios podem ser restringidos ou extintos no futuro. Caso isso ocorra, à demanda pela aquisição destes valores mobiliários pelos investidores poderá ser reduzida o que poderá impactar negativamente à Emissora.

Riscos relacionados aos países estrangeiros onde a Emissora atua

A Emissora não atua em países estrangeiros.

Riscos relacionados a questões socioambientais



Sanções por descumprimento de legislação ambiental e/ou trabalhista A não observância da legislação ambiental e/ou trabalhista por devedores cujos títulos lastreiam Certificados de Recebíveis do Agronegócio ou Certificados de Recebíveis Imobiliários podem levar à inadimplência destes, tendo em vista as diversas sanções que podem ser determinadas, como pagamento de multa ou mesmo uma sanção criminal, bem como ocasionar a revogação da sua licença ou suspensão de determinadas atividades. Além disso, o não cumprimento das leis e regulamentos ambientais poderia restringir a capacidade desses devedores na obtenção de financiamentos junto às instituições financeiras. Ademais, infringência à legislação que trata do combate ao trabalho infantil e ao trabalho escravo, bem como ao crime contra o meio ambiente, possuem um risco de imagem que pode trazer efeitos adversos para a Emissora. Mudança climática. A cadeia do agronegócio está vulnerável à mudança climática. A comunidade científica tem desenvolvido um consenso de que o aquecimento global vai continuar a ocorrer mesmo que a emissão de gases estufa desacelere, reforçando a necessidade ações de adaptação à mudança de clima por parte dos participantes da cadeia do agronegócio. O agravamento de condições climáticas adversas pode afetar negativamente o negócio da Emissora e o resultado de sua operação, pois afeta seus devedores.

RISCOS RELATIVOS À EMISSÃO DOS CRI

Risco em Função da Dispensa de Registro

A Emissão, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas no âmbito dos Documentos da Operação não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;

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 pela CCI, a qual representa a totalidade dos Créditos Imobiliários.

A CCI foi vinculada aos CRI por meio do Termo de Securitização, pelo qual foi instituído o Regime Fiduciário e criado o Patrimônio Separado.

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

O risco de crédito do Devedor pode afetar adversamente os CRI

Uma vez que o pagamento dos Créditos Imobiliários depende do pagamento integral e tempestivo, pelo Devedor, qualquer ato ou fato que venha afetar a sua situação econômico-financeira, bem como a sua capacidade de pagamento, poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI. Para maiores informações favor verificar a seção "Riscos Relacionados ao Devedor " descritos a seguir.

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

A ocorrência de qualquer evento que acelere o pagamento dos Créditos Imobiliários ou



a sua recompra, de forma parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia Geral de Investidores

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas por maioria simples dos CRI presentes nas Assembleias Gerais, ressalvados os quóruns específicos estabelecidos neste Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que se manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral.

Baixa liquidez no mercado secundário

Atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.

Estrutura

A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”. Desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico



e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de stress, poderá haver perdas por parte dos Investidores dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Risco do Não Implemento das Condições Precedentes

As Condições Precedentes deverão ser implementadas nos termos pactuados no Contrato de Cessão. Nesse sentido existe a possibilidade que os CRI venham a ser integralizados antes do implemento da totalidade das Condições Precedentes do Contrato de Cessão, bem como poderá ocorrer eventual resolução ou rescisão do Compromisso de Compra e Venda. Caso essas Condições Precedentes não sejam implementadas ou caso ocorra a referida rescisão ou resolução do Compromisso de Compra e Venda, o valor objeto de integralização será utilizado para resgate dos CRI, ocasião em que o Devedor deverá pagar à Emissora a eventual diferença entre o valor integralizado e o valor necessário para resgate do CRI pelo seu saldo devedor. O não pagamento pelo Devedor dessa diferença resultará na impossibilidade de a Emissora resgatar o CRI pela integralidade do seu saldo devedor, o que poderá prejudicar os Titulares dos CRI. Adicionalmente, nessa hipótese, o resgate dos CRI frustrará o horizonte de investimento dos investidores, tendo em vista, inclusive, que tais investidores poderão ter dificuldade de reaplicar o valor nas mesmas taxas previstas para o CRI.

Guarda Física dos Documentos Comprobatórios

A perda e/ou extravio de quaisquer Documentos da Operação que sejam necessários



para a cobrança dos Créditos Imobiliários poderá resultar em perdas para os Titulares de CRI.

Escopo limitado da auditoria jurídica

A auditoria legal conduzida pelo escritório especializado foi realizada com escopo limitado, envolvendo, exclusivamente, a análise da lista de auditoria contemplando a análise de todos documentos solicitados pelo assessor legal do Devedor ("Lista de Auditoria"), com a finalidade de viabilizar a aquisição dos Imóveis, bem como dos documentos por eles disponibilizados e indicados como relevantes para fins da Oferta, sendo que até a data de assinatura deste Termo de Securitização não recebemos a Lista de Auditoria final. Dessa forma, o escopo restrito da auditoria pode não abranger todos os aspectos jurídicos esperados pelos potenciais investidores e pode provocar um efeito adverso aos Titulares de CRI.

Credores privilegiados

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto 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, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, os Créditos Imobiliários e os recursos deles decorrentes poderão ser alcançados por



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

Demais riscos

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação do Devedor, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O investimento nos CRI poderá estar sujeito a outros riscos advindos de fatores exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos valores mobiliários de modo geral.

RISCOS RELACIONADOS AO DEVEDOR

A capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pelo Devedor depende necessariamente da receita do Devedor ou da realização de uma nova emissão de cotas pelo Devedor. Caso a receita do Devedor seja menor do que o esperado ou ainda caso o Devedor não consiga realizar uma nova emissão de cotas não haverá recursos suficientes para pagamento dos Créditos Imobiliários.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA



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

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor.

A pouca maturidade do mercado de securitização de créditos imobiliários e a falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização em geral poderá gerar um risco aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores. Ademais, em situações adversas envolvendo os CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: BB711D1C9B844967BC2045017EF9F214

Status: Concluído

Assunto: DocuSign: 210705 - CRI True - Thera Corporate - Termo de Securitização (424a Série) - Assinatur...

Envelope fonte:

Documentar páginas: 195

Assinaturas: 15

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 6

Rubrica: 0

Documentos Hedge Investments

Assinatura guiada: Ativado

AV HORACIO LAFER, 160 - ANDAR 9 PARTE -

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

ITAIM BIBI

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

SP, SP 04538-080

documentos@hedgeinvest.com.br

Endereço IP: 191.251.179.2

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Documentos Hedge Investments

Local: DocuSign

05/07/2021 07:55:44

documentos@hedgeinvest.com.br

Eventos do signatário

Andressa Braz de Souza Spinelli

andressa.souza@truesecuritizadora.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5

CPF do signatário: 35524755838

Cargo do Signatário: Diretora

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 05/07/2021 09:37:55

ID: c20d7bb1-0123-4a16-ac56-2e49fc31c22b

Assinatura

DocuSigned by:

Andressa Braz de Souza Spinelli

48FE9D2C24B14DC...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 191.209.53.62

Registro de hora e data

Enviado: 05/07/2021 08:04:32

Visualizado: 05/07/2021 09:51:32

Assinado: 05/07/2021 09:52:18

Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva

antonio.amaro@oliveiratrust.com.br

Diretor

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC VALID RFB v5

CPF do signatário: 00136257720

Cargo do Signatário: Diretor

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 05/07/2021 12:00:13

ID: 9c353c1d-d96f-4042-96cd-eab97c3c4f93

DocuSigned by:

Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva

84B5A39DBB4048C...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 201.47.123.242

Enviado: 05/07/2021 08:04:33

Reenviado: 05/07/2021 10:36:33

Reenviado: 05/07/2021 11:07:13

Visualizado: 05/07/2021 12:00:13

Assinado: 05/07/2021 12:00:51

Bianca Galdino Batistela

bianca.galdino@oliveiratrust.com.br

Procuradora

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC VALID RFB v5

CPF do signatário: 09076647763

Cargo do Signatário: Procuradora

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 05/07/2021 11:04:11

ID: 10630f94-27ed-4845-bc6d-3f6cf7da27fe

DocuSigned by:

Bianca Galdino Batistela

E1C6558E84FD4D7...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 201.47.123.242

Enviado: 05/07/2021 08:04:32

Reenviado: 05/07/2021 10:36:33

Visualizado: 05/07/2021 10:52:00

Assinado: 05/07/2021 11:05:16

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Gabriel Takashi Maeda gabriel.maeda@truesecuritizadora.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC OAB G3 CPF do signatário: 35085777832 Cargo do Signatário: Testemunha Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 05/07/2021 10:34:14 ID: 61c7b4fa-70c0-401b-b33d-1b257bc8990e	DocuSigned by: <i>Gabriel Takashi Maeda</i> 00B7B9A4561344C... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 177.81.206.183	Enviado: 05/07/2021 08:04:33 Reenviado: 05/07/2021 10:36:34 Visualizado: 05/07/2021 10:40:07 Assinado: 05/07/2021 10:40:46
Nilson Raposo Leite nilson.raposo@oliveiratrust.com.br Procurador Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC VALID RFB v5 CPF do signatário: 01115598473 Cargo do Signatário: Procurador Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 05/07/2021 10:36:09 ID: 42d24a24-7751-4c1f-ae11-965a22246115	DocuSigned by: <i>Nilson Raposo Leite</i> B045355E569E494... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 177.12.48.28	Enviado: 05/07/2021 08:04:33 Reenviado: 05/07/2021 10:36:34 Visualizado: 05/07/2021 10:36:09 Assinado: 05/07/2021 10:37:24
Rodrigo Henrique Botani rodrigo.botani@truesecuritizadora.com.br True Securitizadora S.A. Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC OAB G3 CPF do signatário: 22417188821 Cargo do Signatário: Diretor Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 05/07/2021 08:35:07 ID: e2d916cc-9970-400d-bb1f-33d6125d7e12	DocuSigned by: <i>Rodrigo Henrique Botani</i> 6E4B9AB96C314D9... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 189.110.217.72	Enviado: 05/07/2021 08:04:32 Visualizado: 05/07/2021 08:54:22 Assinado: 05/07/2021 08:55:05
Silvia Caroline Moi caroline.moi@truesecuritizadora.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5 CPF do signatário: 43408688842 Cargo do Signatário: Testemunha Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 05/07/2021 08:50:11 ID: 24f49049-ac7e-4ca2-9f96-0295ecd5a694	DocuSigned by: <i>Silvia Caroline Moi</i> 003665E4DD824B8... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 189.110.101.181	Enviado: 05/07/2021 08:04:33 Visualizado: 05/07/2021 08:50:11 Assinado: 05/07/2021 08:51:36
Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data

Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	05/07/2021 08:04:33
Entrega certificada	Segurança verificada	05/07/2021 08:50:11
Assinatura concluída	Segurança verificada	05/07/2021 08:51:36
Concluído	Segurança verificada	05/07/2021 12:00:51
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: documentos@hedgeinvest.com.br

To advise HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at documentos@hedgeinvest.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to documentos@hedgeinvest.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to documentos@hedgeinvest.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA during the course of your relationship with HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.