PROSPECTO DEFINITIVO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 177ª (CENTÉSIMA SEPTUAGÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora - CVM nº 663
CNPJ nº 12.130.744/0001-00
Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, São Paulo, SP

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pelo

BANCO VOTORANTIM S.A.

Instituição Financeira
CNPJ nº 59.588.111/0001-03
Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, 18º andar, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, São Paulo, SP

No montante de

R$ 83.000.000,00

(oitenta e três milhões de reais)

Código ISIN dos CRI Primeira Série: BRAPCSCRIIA3

Código ISIN dos CRI Segunda Série: BRAPCSCRIIB1

O REGISTRO DA OFERTA DOS CRI PRIMEIRA SÉRIE FOI CONCEDIDO PELA CVM EM 6 DE JUNHO DE 2023, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/CRI/TRI/2023/196

O REGISTRO DA OFERTA DOS CRI SEGUNDA SÉRIE FOI CONCEDIDO PELA CVM EM 6 DE JUNHO DE 2023, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/CRI/TRI/2023/197

A **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima de capital aberto perante a Comissão Valores Mobiliários ("**CVM**") sob o nº 663, e com registro de companhia securitizadora na categoria S1, com sede na Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 12.130.744/0001-00, com estatuto social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o NIRE 35.300.444957 ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**"), está realizando a emissão de 83.000 (oitenta e três mil) certificados de recebíveis imobiliários nominativos e escriturais, em 2 (duas) séries ("**CRI**"), da 177ª (centésima septuagésima sétima) emissão da Emissora ("**Emissão**"), sendo que os CRI objeto da 1ª (primeira) série são doravante denominados "**CRI Primeira Série**", e os CRI objeto da 2ª (segunda) série são doravante denominados "**CRI Segunda Série**", com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais) ("**Valor Nominal Unitário dos CRI**"), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 9 de junho de 2023 ("**Data de Emissão dos CRI**"), o montante total de R$ 83.000.000,00 (oitenta e três milhões de reais) ("**Valor Total da Emissão**"), observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído, caso ocorra a Distribuição Parcial dos CRI (conforme abaixo definido), desde que **(i)** haja a colocação de CRI no montante mínimo de 55.000 (cinquenta e cinco mil) CRI, contabilizando indistintamente os CRI Primeira Série e os CRI Segunda Série, correspondendo ao montante total de R$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais) ("**Montante Mínimo**"); e **(ii)** que o valor total dos CRI e o valor dos CRI alocados seja necessariamente um múltiplo de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), para distribuição pública. A presente distribuição pública de CRI foi registrada na CVM sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, VIII, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), e será realizada nos termos da referida resolução, bem como da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 60**"), e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("**Oferta**").

Os CRI serão lastreados em créditos imobiliários, os quais são oriundos de 1.660 (mil, seiscentas e sessenta) letras financeiras, em 2 (duas) séries, de emissão do **BANCO VOTORANTIM S.A.**, instituição financeira sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 18º andar, bairro Vila Gertrudes, CEP 04794-000, inscrito no CNPJ sob o nº 59.588.111/0001-03 ("**Devedor**" ou "**Coordenador Líder**", e "**Letras Financeiras**", respectivamente), sendo que as Letras Financeiras da 1ª (primeira) série são doravante denominadas "**Letras Financeiras Primeira Série**", e as Letras Financeiras da 2ª (segunda) série são doravante denominadas "**Letras Financeiras Segunda Série**", para colocação privada, todas com valor nominal unitário de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) ("**Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras**"), perfazendo o montante total de R$ 83.000.000,00 (oitenta e três milhões de reais) ("**Valor Total da Emissão das Letras Financeiras**"), na data de emissão das Letras Financeiras, qual seja, 9 de junho de 2023 ("**Data de Emissão das Letras Financeiras**"), nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão Privada, em 2 (Duas) Séries, de Letras Financeiras do Banco Votorantim S.A.*", celebrado em 5 de junho de 2023, entre o Devedor e a Securitizadora, conforme alterado pelo "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Emissão Privada, em 2 (Duas) Séries, de Letras Financeiras do Banco Votorantim S.A.*", celebrado em 9 de junho de 2023, entre o Devedor e a Securitizadora ("**Instrumento de Emissão**"), observado que a quantidade de Letras Financeiras poderá ser diminuída, caso seja ocorra a Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que haja a colocação de CRI equivalente ao Montante Mínimo e que o valor total dos CRI e o valor dos CRI alocados seja necessariamente um múltiplo de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), observado o disposto nas Cláusulas 3.5.1 a 3.5.2 do Instrumento de Emissão. Os Créditos Imobiliários (conforme abaixo definidos) decorrentes das Letras Financeiras são representados por 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário integrais, sem garantia (as "**CCI**") emitida pela Securitizadora, sob a forma escritural, nos termos *do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia, sob a Forma Escritural e Outras Avenças"*, celebrado em 5 de junho de 2023, entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de instituição custodiante das CCI ("**Instituição Custodiante**" e "**Escritura de Emissão de CCI**", respectivamente).

Os CRI Primeira Série terão prazo de vigência de 1.098 (mil e noventa e oito) dias corridos, contados a partir da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 11 de junho de 2026 ("**Data de Vencimento dos CRI Primeira Série**"). Os CRI Segunda Série terão prazo de vigência de 1.831 (mil, oitocentos e trinta e um) dias corridos, contados a partir da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 13 de junho de 2028 ("**Data de Vencimento dos CRI Segunda Série**" e, quando referidas indistintamente a Data de Vencimento dos CRI Primeira Série e a Data de Vencimento dos CRI Primeira Série, a "**Data de Vencimento**").

Os CRI serão depositados para **(i)** distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos ("**MDA**"), administrado e operacionalizado pela **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO B3** ("**B3**"), sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e **(ii)** negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários ("**CETIP21**"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custodia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Primeira Série incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 102% (cento e dois por cento) das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "*over extra-grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) ("**Taxa DI**" e "**Remuneração dos CRI Primeira Série**", respectivamente). Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Segunda Série incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 105% (cento e cinco por cento) da Taxa DI ("**Remuneração dos CRI Segunda Série**" e, quando em conjunto com a Remuneração dos CRI Primeira Série, a "**Remuneração dos CRI**"). A Remuneração dos CRI será calculada de acordo com as fórmulas constantes do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (Primeira) e da 2ª (Segunda) Série da 177ª (Centésima Septuagésima Sétima) Emissão da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Banco Votorantim S.A.*", celebrado em 5 de junho de 2023, entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("**Agente Fiduciário**"), conforme alterado pelo "*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (Primeira) e da 2ª (Segunda) Série da 177ª (Centésima Septuagésima Sétima) Emissão da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Banco Votorantim S.A.*" celebrado em 9 de junho de 2023, entre a Emissora e o Agente Fiduciário ("**Termo de Securitização**") e deste Prospecto Definitivo. A Remuneração dos CRI Primeira Série será paga em uma única parcela, devida na Data de Vencimento dos CRI Primeira Série, e a Remuneração dos CRI Segunda Série será paga em uma única parcela, devida na Data de Vencimento dos CRI Segunda Série.

Foi instituído regime fiduciário pela Emissora sobre **(i)** todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; **(ii)** a conta corrente de titularidade da Emissora nº 86726-3, mantida na agência nº 0350, junto ao Itaú Unibanco S.A., vinculada ao patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado (conforme abaixo definidos), em decorrência da instituição do regime fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da Emissão ("**Patrimônio Separado**" e "**Conta do Patrimônio Separado**", respectivamente), e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; e **(iii)** as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente Emissão ("**Créditos do Patrimônio Separado**"), na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada ("**Lei 14.430**"), com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI ("**Regime Fiduciário**"). Os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados no Devedor (devedor único).

OS CRI SERÃO DISTRIBUÍDOS PUBLICAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS E QUALIFICADOS, CONFORME ABAIXO DEFINIDOS ("**INVESTIDORES**").

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTA E INTEGRALMENTE O PRESENTE PROSPECTO, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 23 A 67, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.

MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A EMISSORA, OS CRI E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO À EMISSORA, NO ENDEREÇO INDICADO NA SEÇÃO "IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DO AUDITOR INDEPENDENTE, DO ESCRITURADOR DOS CRI E DO CUSTODIANTE" E À CVM NO ENDEREÇO INDICADO NA SEÇÃO "EXEMPLARES DO PROSPECTO", NA PÁGINA 152 DESTE PROSPECTO.

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

OS CRI NÃO SÃO QUALIFICADOS PELA EMISSORA COMO VERDES, SOCIAIS OU SUSTENTÁVEIS. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO, NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS VALORES MOBILIÁRIOS CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1.

NESSE SENTIDO, PELO FATO DE A OFERTA SEGUIR O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO PREVISTO NA RESOLUÇÃO CVM 160, DESTINADA APENAS A INVESTIDORES PROFISSIONAIS E QUALIFICADOS, OS CRI SOMENTE PODERÃO SER NEGOCIADOS COM INVESTIDORES QUE NÃO SEJAM CONSIDERADOS INVESTIDORES PROFISSIONAIS OU QUALIFICADOS DEPOIS DE DECORRIDOS 6 (SEIS) MESES DA DATA DE ENCERRAMENTO DA OFERTA, NOS TERMOS DO ARTIGO 86, INCISO III, DA RESOLUÇÃO CVM 160.

NÃO HAVERÁ O RECEBIMENTO DE RESERVAS.

ESTE PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE OS CRI SEJAM ADMITIDOS À NEGOCIAÇÃO E DA CVM.

OS CRI NÃO SERÃO OBJETO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

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

O INVESTIMENTO EM CRI NÃO É ADEQUADO AOS INVESTIDORES QUE: (I) NECESSITEM DE LIQUIDEZ COM RELAÇÃO AOS TÍTULOS ADQUIRIDOS; (II) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO RELACIONADO AO SETOR IMOBILIÁRIO; E/OU (III) E/OU NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO CORPORATIVO DO DEVEDOR E DO SEU SETOR DE ATUAÇÃO.

OS VALORES MOBILIÁRIOS OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DO DEVEDOR DO TÍTULO QUE COMPÕEM SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS REFERIDOS TÍTULOS.

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

DE ACORDO COM AS REGRAS E PROCEDIMENTOS PARA CLASSIFICAÇÃO DE CRI Nº 05, DE 2 DE JANEIRO DE 2023, DA ANBIMA, OS CRI SÃO CLASSIFICADOS COMO: (I) CATEGORIA: "CORPORATIVOS", O QUE PODE SER VERIFICADO NA SEÇÃO "DESTINAÇÃO DE RECURSOS" DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO I, ITEM "B", DAS REFERIDAS REGRAS E PROCEDIMENTOS, (II) CONCENTRAÇÃO: "CONCENTRADO", UMA VEZ QUE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS SÃO DEVIDOS 100% (CEM POR CENTO) PELO DEVEDOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO II, ITEM "B", DAS REFERIDAS REGRAS E PROCEDIMENTOS, (III) TIPO DE SEGMENTO: "IMÓVEL COMERCIAL E LAJES CORPORATIVAS", CONSIDERANDO QUE OS RECURSOS SERÃO DESTINADOS A DETERMINADOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS UTILIZADOS NA ATIVIDADE DO DEVEDOR, O QUE PODE SER VERIFICADO NA SEÇÃO "DESTINAÇÃO DE RECURSOS" DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO III, ITEM "E", DAS REFERIDAS REGRAS E PROCEDIMENTOS; E (IV) TIPO DE CONTRATO COM LASTRO: "VALORES MOBILIÁRIOS REPRESENTATIVOS DE DÍVIDA", UMA VEZ QUE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DECORREM DAS LETRAS FINANCEIRAS, OBJETO DO INSTRUMENTO DE EMISSÃO, NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO IV, ITEM "C", DAS REFERIDAS REGRAS E PROCEDIMENTOS. ESSA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTE PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.

COORDENADOR LÍDER

ASSESSOR JURÍDICO

A data do presente Prospecto Definitivo é 10 de junho de 2023.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 1

2.1. Breve Descrição da Oferta 1

2.2. Apresentação da Emissora 1

1. A Emissora está sujeita a cenários de insolvência, falência, recuperação judicial ou extrajudicial; 3

2. Riscos relativos à responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado; 3

3. Ausência de coobrigação da Emissora; 3

4. Crescimento da Emissora e de seu capital; 3

5. Os incentivos fiscais para aquisição de CRIs; 4

2.3. Informações que a Securitizadora deseja destacar sobre os CRI em relação àquelas contidas no Termo de Securitização 4

2.4. Identificação do Público-Alvo 4

2.5. Valor Total da Oferta 4

2.6. Em relação a cada série, informar, caso aplicável: 5

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS 17

3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da Oferta 17

3.2. Nos casos em que a destinação de recursos por parte dos devedores do lastro dos valores mobiliários emitidos for um requisito da emissão, informações sobre: 19

3.3. Nos casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado 21

3.4. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a Oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação das providências que serão adotadas 21

3.5. Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como "verde", "social", "sustentável" ou termo correlato, informar 21

4. FATORES DE RISCO 23

5. CRONOGRAMA DA OFERTA 68

6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S1 70

6.1. Capital social atual (incluindo identificação e as respectivas participações acionárias dos acionistas que detenham mais de 5% (cinco por cento) do capital social, por participação total e por espécie e classe) 70

6.2. Situação patrimonial da securitizadora (endividamento de curto prazo, longo prazo e patrimônio líquido) e os impactos da captação de recursos da oferta na situação patrimonial e nos resultados da securitizadora, caso a emissão não conte com instituição do regime fiduciário 70

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA 72

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários 72

7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado 72

7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor 72

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 74

8.1 ..... Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida 74

8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores 74

8.3. Autorizações societárias necessárias à emissão ou distribuição dos certificados, identificando os órgãos deliberativos responsáveis e as respectivas reuniões em que foi aprovada a operação 74

8.4. Regime de Distribuição 74

8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa 76

8.6. Formador de Mercado 76

8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver 76

8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam 76

9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO 78

9.1. Possibilidade de os direitos creditórios cedidos serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos titulares dos valores mobiliários ofertados 78

9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes ... 78

9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados 78

9.4. Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos 78

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 80

10.1. Informações descritas das características relevantes dos Créditos Imobiliários, tais como: 80

10.2. Descrição da forma de cessão dos Créditos Imobiliários à Emissora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não da cessão 83

10.3. Indicação dos níveis de concentração dos Créditos Imobiliários, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados 83

10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para a concessão de crédito 83

10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento 83

10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos Créditos Imobiliários que comporão o patrimônio da Securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo 85

10.7. Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da Securitizadora ou do Coordenador Líder da Oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a Emissora e o Coordenador Líder tenham a respeito, ainda que parciais 85

10.8. Informação sobre situações de pré-pagamento dos Créditos Imobiliários, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados 86

10.9. Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à Securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos..... 86

10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do Termo de Securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do Agente Fiduciário e demais prestadores de serviço, com destaque para: 87

10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela Emissora na aquisição dos Créditos Imobiliários..... 93

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES 94

11.1. Identificação dos originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, devendo ser informado seu tipo societário, e características gerais de seu negócio, e, se for o caso, descrita sua experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização 94

11.2. Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil 94

12. INFORMAÇÕES SOBRE O DEVEDOR E OS GARANTIDORES 96

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios ... 96

12.2. Nome do devedor ou do obrigado responsável pelo pagamento ou pela liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos ativos que compõem o patrimônio da securitizadora ou do patrimônio separado, composto pelos direitos creditórios sujeitos ao regime fiduciário que lastreiam a operação; tipo societário e características gerais de seu negócio; natureza da concentração dos direitos creditórios cedidos; disposições contratuais relevantes a eles relativas 96

12.3. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social 96

12.4. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado 97

12.5. Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência, em relação aos devedores responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios e que sejam destinatários dos recursos oriundos da emissão, ou aos coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios 102

13. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES 141

14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS 143

14.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição dos valores mobiliários junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a quantidade que cabe a cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução 143

14.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: (a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; (b) a comissão de coordenação; (c) a comissão de distribuição; (d) a comissão de garantia de subscrição; (e) outras comissões (especificar); (f) o custo unitário de distribuição; (g) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e (h) outros custos relacionados 147

15. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS 150

15.1. Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas: 150

15.2. Últimas informações trimestrais, demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, da Securitizadora, exceto quando a securitizadora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período: 150

15.3. Demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social, dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima.....151

15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão 151

15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima.....151

15.6. Termo de securitização de créditos 151

15.7. Documento que formaliza o lastro da emissão, quando o lastro for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis.....151

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS 152

16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora 152

16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta 152

16.3. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto.....152

16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais.....153

16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável 154

16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do banco liquidante da emissão.....154

16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão 154

16.8. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder, às instituições consorciadas e na CVM 154

16.9. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado 155

16.10. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução CVM nº 160, atestando a veracidade das informações contidas neste Prospecto. 155

17. OUTRAS INFORMAÇÕES DA OFERTA 157

17.1. Fluxograma da Oferta 157

ANEXOS

ANEXO I APROVAÇÃO SOCIETÁRIA DA EMISSORA 161

ANEXO II ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA 167

ANEXO III ESTATUTO SOCIAL DO DEVEDOR 195

ANEXO IV INSTRUMENTO DE EMISSÃO DE LETRAS FINANCEIRAS E PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO DE EMISSÃO DE LETRAS FINANCEIRAS 235

ANEXO V ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI 305

ANEXO VI TERMO DE SECURITIZAÇÃO E PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO 331

ANEXO VII DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO DA EMISSORA SE ENCONTRA ATUALIZADO NA CVM 531

ANEXO VIII DECLARAÇÃO DA EMISSORA, NOS TERMOS DO ARTIGO 24, DA RESOLUÇÃO CVM 160 535

ANEXO IX DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 24, DA RESOLUÇÃO CVM 160 539

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

A PRESENTE SEÇÃO NÃO CONTÉM TODAS AS INFORMAÇÕES QUE O POTENCIAL INVESTIDOR DEVE CONSIDERAR ANTES DE INVESTIR NOS CRI. O POTENCIAL INVESTIDOR DEVE LER CUIDADOSA E ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E ESTE PROSPECTO DEFINITIVO, PRINCIPALMENTE AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NA SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 23 A 67 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

2.1. Breve Descrição da Oferta

A Oferta será realizada em 2 (duas) séries. Não haverá subordinação entre as séries.

Os certificados de recebíveis imobiliários são de emissão exclusiva de companhias securitizadoras regidas pela Lei 14.430 e pela Resolução CVM 60, e consistem em títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreados em créditos imobiliários, constituindo promessa de pagamento em dinheiro e título executivo extrajudicial. Todos e quaisquer créditos imobiliários, principais e acessórios, devidos pelo Devedor por força das Letras Financeiras, que compõem o lastro dos CRI, são vinculados em caráter irrevogável e irretratável, por força do Regime Fiduciário a ser constituído nos termos do Termo de Securitização.

2.2. Apresentação da Emissora

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

A Emissora é uma sociedade por ações, suas controladoras são a True One Participações S.A. e Cadência Participações Ltda. Até o exercício findo em 31 de dezembro de 2012 a Emissora não possuía qualquer histórico operacional ou de negócios que possam suportar a alteração de sua classificação de pré-operacional, ressaltando-se que até 2 de agosto de 2012 a Emissora era controlada por outros controladores. No entanto, em 2 de agosto de 2012, Fernando Cesar Brasileiro e Ápice Consultoria Financeira e Participações Ltda. adquiriram a totalidade das ações da Emissora e em 25 de maio de 2018 as ações da Emissora foram transferidas as sociedades do grupo empresarial, True One Participações S.A. e Cadência Participações Ltda.

Nas emissões de certificados de recebíveis imobiliários e emissões de certificados de recebíveis do agronegócio realizadas pela Emissora, 100% (cem por cento) foram realizadas com a constituição do respectivo patrimônio separado, sendo que nenhuma emissão de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio da Emissora conta com a sua coobrigação.

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

Resumo das Demonstrações Financeiras da Emissora - Adicionalmente, as informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020 são elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, as normas da CVM e os pronunciamentos do CPC, que estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade emitidas pelo IASB.

Patrimônio Líquido da Securitizadora - Em dezembro de 2022, o patrimônio líquido da Emissora era de R$10.128.250,04 (dez milhões, cento e vinte e oito mil, duzentos e cinquenta reais e quatro centavos).

Negócios com Partes Relacionadas - A Emissora contratou a True One Participações S.A. para prestar serviço de estruturação de operações de securitização.

Pendências Judiciais e Trabalhistas - A Emissora não possui processos judiciais, administrativos ou arbitrais, conforme itens 4.3, 4.4, 4.5, 4.6 e 4.7 do Formulário de Referência da Emissora.

Porcentagem de Ofertas Públicas realizadas pela Emissora - 100% (cem por cento) das ofertas de recebíveis do agronegócio e imobiliários da Emissora realizadas contaram com a constituição do patrimônio separado.

Número total de Ofertas Públicas de emissão da Emissora - A Emissora possui, em circulação: **(i)** 283 emissões de certificados de recebíveis imobiliários ativas, que resultam no montante de R$36.398.767.891,36; e **(ii)** 28 emissões de certificados de recebíveis do agronegócio, no montante de R$8.364.998.000,00; **(iii)** 2 emissões de Debêntures no montante de R$12.100.539.00,00; e **(iv)** 1 emissão de Certificados de Recebíveis no montante de R$100.000.000,00.

Relacionamento com fornecedores e clientes - A Emissora mantém um relacionamento comercial com clientes e fornecedores, a fim de desenvolver seu objeto social, com foco, entre outros, na aquisição e securitização de direitos creditórios do agronegócio e imobiliários; na emissão de certificados de recebíveis dos agronegócios e certificados de recebíveis imobiliários compatíveis com suas atividades; prestação de serviços compatíveis com a atividade de securitização, entre outros.

Relação de dependência dos mercados nacionais e/ou estrangeiros e fatores macroeconômicos que façam influência sobre os negócios da Emissora - A Emissora atualmente possui seus negócios concentrados no mercado nacional, visto que não possui títulos emitidos no exterior, tendo, neste sentido, uma relação de dependência com o mercado nacional.

Negócios, Processos produtivos, Produtos, Mercados de Atuação e Serviços Oferecidos - Em 28 de dezembro de 2018, por meio de assembleia geral, a Emissora: (i) alterou a sua razão social para True Securitizadora S.A.; (ii) alterou o seu objeto social para as seguintes atividades: (a) securitização de créditos oriundos de operações imobiliárias e securitização de direitos creditórios do agronegócio, assim compreendida a compra, venda e prestação de garantias em créditos hipotecários e imobiliários, bem como em direitos creditórios do agronegócio; (b) a aquisição de créditos imobiliários, direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários; (c) a emissão, colocação e distribuição no mercado financeiro, de certificados de recebíveis imobiliários, de certificados de recebíveis do agronegócio, podendo realizar a emissão e colocação de outros títulos e/ou valores mobiliários; (d) a prestação de serviços e realização de outros negócios relacionados ao mercado secundário de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio, especialmente à securitização de tais créditos imobiliários e direitos creditórios do agronegócio, nos termos da Lei 14.430, da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("**Lei 11.076**"), e outras disposições legais aplicáveis; (e) a realização de operações de hedge em mercados derivativos visando à cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio; (iii) criou o cargo de Diretor de Distribuição; (iv) alteração da forma de representação da Companhia, em função da criação dos novos cargos de diretores conforme item "(iii)"acima, bem como permissão para a emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio e de Certificados de Recebíveis Imobiliário, que venham a ter o regime fiduciário instituído com a consequente criação do patrimônio separado, sem a necessidade de aprovação societária específica; e (v) consolidação do estatuto social para refletir as deliberações aprovadas. A Emissora possui, na presente data, 100% (cem por cento) da sua receita líquida oriunda da securitização de recebíveis imobiliários e do agronegócio.

Contratos Relevantes Celebrados pela Emissora - Não há contratos relevantes celebrados pela Emissora

Descrição dos produtos e/ou serviços em desenvolvimento - Para maiores informações relativas à descrição dos produtos e/ou serviços em desenvolvimento vide item 10.8 do Formulário de Referência da Emissora.

Patentes, marcas e licenças - A Emissora não possui e não tem previsão de adquirir investimentos desta natureza.

Número de funcionários e política de recursos humanos - Item de preenchimento facultativo para a categoria da Emissora, conforme Formulário de Referência da Emissora, na seção 14.1.

Auditor Independente responsável por auditar as demonstrações financeiras da Emissora nos 3 (três) últimos exercícios sociais - 2022 e 2021 - BLB Auditores Independentes, sociedade simples sediada na Av. Presidente Vargas, 2121 6º andar conjunto 603, Jardim América, Ribeirão Preto, SP; e 2020 - Grant Thorton Auditores Independentes, sediada na Av. Engenheiro Luiz Carlos Berrini,105 Torre 4, Conjuntos 121 e 122, Cidade Monções, São Paulo, SP, Brasil, CEP 04571-900.

Cinco principais fatores de risco da Emissora - Os principais fatores de risco relativos à Emissora e suas atividades estão descritos na seção "Fatores de Risco", item "Riscos Relacionados à Emissora" do Formulário de Referência, os 5 (cinco) principais são:

1. A Emissora está sujeita a cenários de insolvência, falência, recuperação judicial ou extrajudicial;

Ao longo do prazo de duração das Letras Financeiras e dos CRI, a Emissora está sujeita a cenários de insolvência, falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar o Patrimônio Separado, principalmente em razão da falta de jurisprudência no Brasil sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI. Não há garantias de que a Emissora terá capacidade de administração dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, de pagamento do fluxo de pagamento dos CRI. Ainda, as regras estabelecidas em leis aplicáveis a situações falimentares poderão impactar adversamente a cobrança e atrasar o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

2. Riscos relativos à responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado;

Nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Lei 14.430, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado.

Na data base de 9 de janeiro de 2023, o capital social da Emissora era de R$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), que corresponde a, aproximadamente, 0,48% (quarenta e oito centésimos por cento) do Valor Total da Emissão. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora poderá ser insuficiente para indenizar os Titulares de CRI e, consequentemente, os Titulares de CRI não receberão a totalidade dos pagamentos devidos no âmbito dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

3. Ausência de coobrigação da Emissora;

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme 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 nesta seção, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

4. 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, inclusive em face dos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

5. Os incentivos fiscais para aquisição de CRIs;

Uma parcela relevante da receita da Emissora advém da venda de certificados de recebíveis imobiliários a pessoas físicas, que são atraídos, em grande parte, pela isenção de imposto de renda, que pode sofrer alterações. Caso tal incentivo venha a deixar de existir, a demanda de pessoas físicas por CRI provavelmente diminuirá, ou estas passarão a exigir uma remuneração superior, de forma que o ganho advindo da receita de intermediação nas operações com tal público de investidores poderá ser reduzido, afetando adversamente o desempenho da Emissora, inclusive em face dos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

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

Para fins desta Seção 2.3, a Securitizadora destaca que:

(i) Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI ou sobre as Letras Financeiras;

(ii) Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição sob o regime de melhores esforços de colocação para o Valor Total da Emissão, observadas as condições e plano de distribuição estabelecidos no Termo de Securitização, no Contrato de Distribuição (conforme adiante definido) e neste Prospecto Definitivo; e

(iii) A Emissora é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas em relação à Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta.

O Termo de Securitização foi celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário para vinculação, pela Emissora, dos créditos imobiliários oriundos das Letras Financeiras, representadas pelas CCI, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força das Letras Financeiras, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes das CCI e do Instrumento de Emissão ("**Créditos Imobiliários**") aos CRI, de acordo com a Lei 14.430, conforme em vigor, a Resolução CVM 160, a Resolução CVM 60 e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas constantes no Termo de Securitização.

O Termo de Securitização, além de descrever os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, e instituir o Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, delineou detalhadamente as características dos CRI, estabelecendo seu valor, prazo, quantidade, espécie, formas de pagamento, garantias e demais elementos. Adicionalmente, referido instrumento previu os deveres da Emissora e do Agente Fiduciário perante os titulares de CRI ("**Titulares de CRI**"), nos termos da Lei 14.430, da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 17**") e da Resolução CVM 60.

2.4. Identificação do Público-Alvo

Os CRI serão distribuídos publicamente aos investidores, pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimentos, ou quaisquer outros veículos de investimento que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários, desde que se enquadrem no conceito de investidor qualificado ou de investidor profissional, conforme definidos respectivamente nos artigos 12 e 11, da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 30**", "**Investidores**" e "**Público Alvo**", respectivamente).

2.5. Valor Total da Oferta

O Valor Total da Emissão será de R$ 83.000.000,00 (oitenta e três milhões de reais) na Data de Emissão, sendo **(i)** R$ 62.000.000,00 (sessenta e dois milhões de reais), referente aos CRI Primeira Série; e **(ii)** R$ 21.000.000,00 (vinte e um milhões de reais) referente aos CRI Segunda Série, observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído caso **(a)** a Oferta seja encerrada com Distribuição Parcial (conforme adiante definido); e/ou **(b)** o valor total equivalente à quantidade de CRI efetivamente distribuída não seja um valor múltiplo de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

2.6. Em relação a cada série, informar, caso aplicável:

Os CRI objeto da presente Oferta, serão emitidos em 2 (duas) séries com as características abaixo:

a) Valor Nominal Unitário

Os CRI terão Valor Nominal Unitário de R$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão dos CRI.

b) Quantidade

Serão emitidos, 83.000 (oitenta e três mil) CRI, sendo **(i)** 62.000 (sessenta e dois mil) CRI Primeira Série; e **(ii)** 21.000 (vinte e um mil) CRI Segunda Série. A Oferta dos CRI poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, na forma do artigo 73 da Resolução CVM 160, desde que haja a colocação do Montante Mínimo ("**Distribuição Parcial**"), ademais, o valor total dos CRI distribuídos seja necessariamente um múltiplo de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

c) Opção de Lote Adicional

Não haverá opção de emissão de lote adicional.

d) Código ISIN

Código ISIN dos CRI Primeira Série: BRAPCSCRIIA3.

Código ISIN dos CRI Segunda Série: BRAPCSCRIIB1.

e) Classificação de Risco

A Emissão não contará com classificação de risco.

f) Data de Emissão

Para todos os efeitos legais, a Data de Emissão dos CRI será o dia 9 de junho de 2023.

g) Prazo e Data de Vencimento

Os CRI Primeira Série terão prazo de vigência de 1.098 (mil e noventa e oito) dias corridos, contados a partir da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, na Data de Vencimento dos CRI Primeira Série.

Os CRI Segunda Série terão prazo de vigência de 1.831 (mil, oitocentos e trinta e um) dias corridos, contados a partir da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, na Data de Vencimento dos CRI Segunda Série.

h) Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados de bolsa ou balcão

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

i) Remuneração e Atualização Monetária - índices e forma de cálculo

Atualização Monetária dos CRI Primeira Série. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI Primeira Série não será objeto de atualização monetária.

Atualização Monetária dos CRI Segunda Série. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI Segunda Série não será objeto de atualização monetária.

Remuneração dos CRI Primeira Série. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Primeira Série incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 102% (cento e dois por cento) da Taxa DI.

A Remuneração dos CRI Primeira Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI Primeira Série, desde a primeira data de integralização (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos CRI Primeira Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

J = VNe x (Fator DI - 1)

onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI Primeira Série acumulada no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário dos CRI Primeira Série, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator DI = produtório das Taxas DI-Over, com uso de percentual aplicado, desde a primeira data de integralização dos CRI Primeira Série inclusive, até a data de cálculo (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ DI\ = \prod_{k=1}^{n}\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$$

Sendo que:

n = número total de Taxas DI-Over, consideradas para cálculo da Remuneração dos CRI Primeira Série;

k = número de ordem das Taxas DI-Over, variando de 1 (um) até "n";

p = é o percentual aplicado sobre a Taxa DI-Over, informado com 2 (duas) casas decimais, na forma decimal;

TDIk = Taxa DI-Over, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, da seguinte forma:

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

Sendo que:

DI_k = Taxa DI de ordem k, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais.

k = informado com 2 (duas) casas decimais, na forma decimal.

Observações:

- O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k \times \frac{P}{100})$ é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais sem arredondamento.
- Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k \times \frac{P}{100})$, sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.
- Estando os fatores acumulados, considera-se o fator resultante FatorDI com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.
- A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma.
- Para efeito do cálculo de TDI_k, será considerada a Taxa DI, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração dos CRI Primeira Série no dia 13 (treze), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 9 (nove), considerando que os dias decorridos entre o dia 9 (nove) e 13 (treze) são todos Dias Úteis.

Para fins deste Prospecto, define-se "Período de Capitalização" como sendo o intervalo de tempo que se inicia na primeira data de integralização da respectiva série, inclusive, e termina na Data de Vencimento dos CRI da respectiva série, exclusive, correspondente ao período em questão.

Remuneração dos CRI Segunda Série. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Segunda Série incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 105% (cento e cinco por cento) da Taxa DI.

A Remuneração dos CRI Segunda Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI Segunda Série, desde a primeira data de integralização (inclusive), até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos CRI Segunda Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

J = VNe x (Fator DI - 1)

onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI Segunda Série acumulada no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário dos CRI Segunda Série, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator DI = produtório das Taxas DI-Over, com uso de percentual aplicado, desde a primeira data de integralização dos CRI Segunda Série, inclusive, até a data de cálculo (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ DI\ = \prod_{k=1}^{n}\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$$

Sendo que:

n = número total de Taxas DI-Over, consideradas para cálculo da Remuneração dos CRI Segunda Série;

k = número de ordem das Taxas DI-Over, variando de 1 (um) até "n";

p = é o percentual aplicado sobre a Taxa DI-Over, informado com 2 (duas) casas decimais, na forma decimal;

TDIk = Taxa DI-Over, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, da seguinte forma:

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

Sendo que:

DI_k = Taxa DI-Over de ordem k, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais.

k = informado com 2 (duas) casas decimais, na forma decimal.

Observações:

- O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k \times \frac{P}{100})$ é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais sem arredondamento.
- Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k \times \frac{P}{100})$, sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.
- Estando os fatores acumulados, considera-se o fator resultante FatorDI com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.
- A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma.

- Para efeito do cálculo de TDI_k, será considerada a Taxa DI, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração dos CRI Segunda Série no dia 13 (treze), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 9 (nove), considerando que os dias decorridos entre o dia 9 (nove) e 13 (treze) são todos Dias Úteis.

Indisponibilidade da Taxa DI. Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas neste Prospecto, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, para apuração de "TDIk" em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre o Devedor e a Securitizadora, quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI aos CRI por proibição legal ou judicial, será utilizada, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de **(i)** não haver um substituto legal para a Taxa DI; ou **(ii)** havendo um substituto legal para a Taxa DI, extinção, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para a Taxa DI por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para a Taxa DI aos CRI por proibição legal ou judicial, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de extinção do substituto legal da Taxa DI ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI (conforme abaixo definida) para deliberar, em comum acordo com o Devedor e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Letras Financeiras ou aos CRI a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado que, por se tratar de operação estruturada para a emissão dos CRI, a decisão da Securitizadora deverá ser tomada única e exclusivamente conforme definido na Assembleia Especial de Titulares de CRI, convocada para deliberar sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI a ser aplicado, e, consequentemente, o novo parâmetro de remuneração das Letras Financeiras a ser aplicado. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração das Letras Financeiras ou aos CRI, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas no Termo de Securitização, será utilizada a última variação disponível da Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre o Devedor e à Securitizadora quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração das Letras Financeiras Primeira Série e/ou às Letras Financeiras Segunda Série, conforme o caso e, consequentemente, dos CRI Primeira Série e/ou dos CRI Segunda Série, conforme o caso.

Caso a Taxa DI ou o substituto legal para a Taxa DI, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI prevista acima, ressalvada a hipótese de sua inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não será realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas neste Prospecto.

Caso, na Assembleia Especial de Titulares de CRI prevista acima, não haja acordo sobre a nova Remuneração dos CRI Primeira Série e/ou dos CRI Segunda Série, conforme o caso, entre o Devedor e a Securitizadora ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, será considerada para fins de Remuneração dos CRI Primeira Série e/ou dos CRI Segunda Série, conforme o caso, a última Taxa DI divulgada oficialmente.

j) Pagamento da Remuneração - periodicidade e data de pagamentos

Pagamento da Remuneração dos CRI Primeira Série. A Remuneração dos CRI Primeira Série será paga em 1 (uma) única parcela devida na Data de Vencimento dos CRI Primeira Série. Os CRI Primeira Série terão *duration* de, aproximadamente, 3 (três) anos, calculada na Data de Emissão dos CRI.

Pagamento da Remuneração dos CRI Segunda Série. A Remuneração dos CRI Segunda Série será paga em 1 (uma) única parcela devida na Data de Vencimento dos CRI Segunda Série. Os CRI Segunda Série terão *duration* de, aproximadamente, 5 (cinco) anos, calculada na Data de Emissão dos CRI.

k) Repactuação

As Letras Financeiras e, consequentemente, os CRI não serão objeto de repactuação programada.

l) Amortização e Hipóteses de Vencimento Antecipado - existência, datas e condições

Amortização dos CRI Primeira Série. O Valor Nominal Unitário dos CRI Primeira Série será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento dos CRI Primeira Série, no valor correspondente a 100,0000% (cem por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI Primeira Série.

Amortização dos CRI Segunda Série. O Valor Nominal Unitário dos CRI Segunda Série será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento dos CRI Segunda Série, no valor correspondente a 100,0000% (cem por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI Segunda Série.

As Letras Financeiras e, consequentemente, os CRI, não estarão sujeitos a vencimento antecipado, nos termos da legislação aplicável, incluindo, mas não se limitando, à Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.007, de 24 de março de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CMN 5.007**").

Resgate Antecipado dos CRI. Nos termos do Instrumento de Emissão e da Resolução CMN 5.007, o Devedor poderá realizar a Opção de Recompra das Letras Financeiras (conforme abaixo definido) e, consequentemente, nesta hipótese, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI ou da totalidade de cada uma das séries dos CRI de forma independente, conforme o caso, mediante o pagamento dos valores estabelecidos no Termo de Securitização e abaixo ("**Resgate Antecipado dos CRI**").

Valor de Resgate dos CRI Primeira Série. O valor a ser pago aos Titulares dos CRI a título de resgate dos CRI Primeira Série será equivalente ao Valor Nominal Unitário dos CRI Primeira Série acrescido **(i)** da Remuneração dos CRI Primeira Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização, inclusive, até a data de resgate dos CRI Primeira Série, exclusive; e **(ii)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI Primeira Série, devidos e não pagos até a data do resgate, se houver ("**Valor de Resgate dos CRI Primeira Série**"), o qual deverá ser pago pelo Devedor à Securitizadora no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de comunicação do Devedor acerca do exercício da Opção de Recompra das Letras Financeiras (conforme abaixo definido).

Valor de Resgate dos CRI Segunda Série. O valor a ser pago aos Titulares de CRI a título de resgate dos CRI Segunda Série será equivalente ao Valor Nominal Unitário dos CRI Segunda Série acrescido **(i)** da Remuneração dos CRI Segunda Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização, inclusive, até a data do resgate dos CRI Segunda Série, exclusive; e **(ii)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI Segunda Série, devidos e não pagos até a data do resgate, se houver ("**Valor de Resgate dos CRI Segunda Série**"), o qual deverá ser pago pelo Devedor à Securitizadora no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de comunicação do Devedor acerca do exercício da Opção de Recompra das Letras Financeiras (conforme abaixo definido).

Ocorrendo a recompra das Letras Financeiras, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI ou da totalidade de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso e nos mesmos termos em que o Devedor exercer a Opção de Recompra das Letras Financeiras (conforme abaixo definido). Nesse caso, a Emissora transferirá os Créditos Imobiliários, no estado em que se encontrarem, ao Devedor, que, nesta hipótese, adquirirá automática e compulsoriamente a totalidade dos Créditos Imobiliários objeto da recompra e pagará à Emissora, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, o Valor de Resgate dos CRI Primeira Série e/ou o Valor de Resgate dos CRI Segunda Série, conforme o caso.

Na hipótese de Resgate Antecipado dos CRI, a Emissora utilizará os recursos decorrentes do pagamento dos valores devidos pelo Devedor em razão do exercício da Opção de Recompra das Letras Financeiras (conforme abaixo definido), para o pagamento, aos

Titulares de CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis seguinte ao do recebimento de tais recursos, sob pena de liquidação do Patrimônio Separado, nos termos previstos no Termo de Securitização.

Os pagamentos decorrentes de Resgate Antecipado dos CRI serão realizados sob acompanhamento do Agente Fiduciário e de forma *pro rata* entre todos os Titulares de CRI ou entre todos os Titulares dos CRI de uma das séries, conforme o caso, e alcançarão, indistintamente, todos os CRI ou todos os CRI da série afetada pelo exercício da Opção de Recompra das Letras Financeiras (conforme abaixo definido), conforme o caso, por meio de procedimento adotado pela B3, para os ativos custodiados eletronicamente na B3.

A Emissora comunicará os Titulares de CRI sobre o Resgate Antecipado dos CRI por meio de publicação de comunicado ou por meio de envio individual, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da efetiva realização do resgate antecipado, informando: **(i)** a data do Resgate Antecipado dos CRI; **(ii)** o valor a ser pago em decorrência do Resgate Antecipado dos CRI; e **(iii)** quaisquer outras informações que a Emissora entenda necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado dos CRI, sendo certo que a operacionalização do Resgate Antecipado dos CRI, através da B3, será realizada com a anuência do Agente Fiduciário.

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

Todos os CRI objeto do Resgate Antecipado dos CRI deverão ser resgatados na mesma data, que obrigatoriamente deverá ser um Dia Útil. Os CRI resgatados antecipadamente serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

m) Garantias - tipo, forma e descrição

Os CRI não contarão com garantias de qualquer natureza, sendo da espécie quirografária.

n) Lastro

Trata-se de uma emissão de CRI lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais são devidos pelo Devedor por força das Letras Financeiras, que deverão ser acrescidos da Remuneração das Letras Financeiras incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras, a partir da primeira data de integralização dos CRI, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes do Instrumento de Emissão e representados integralmente pelas CCI.

o) Existência ou não de Regime Fiduciário

Na forma da Lei 14.430 e nos termos do Termo de Securitização, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável o Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, nos termos do Anexo III do Termo de Securitização.

Os Créditos do Patrimônio Separado permanecerão segregados e separados do patrimônio comum da Emissora, e passam a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora nem com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI, e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate da totalidade dos CRI, seja na respetiva Data de Vencimento ou em virtude de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização.

O Patrimônio Separado dos CRI, único e indivisível, será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 25, da Lei 14.430.

Os Créditos do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, nos termos do parágrafo 4º, do artigo 27, da Lei nº 14.430.

A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado dos CRI, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários representado pelas CCI e de pagamento da amortização do principal, remuneração e demais encargos acessórios dos CRI, observado que, eventuais resultados, financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários, não são parte do Patrimônio Separado.

p) Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado

Caso seja verificada a ocorrência da insolvência da Emissora ou de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário deverá assumir imediatamente, de forma transitória, a administração do Patrimônio Separado e convocar a Assembleia Especial de Titulares de CRI de modo a deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado ou a sua administração por nova companhia securitizadora, conforme eventos previstos abaixo e na Cláusula 13 do Termo de Securitização ("**Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado**"):

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

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

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

(iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, caso não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado, por culpa exclusivamente da Emissora, contados do referido inadimplemento; ou

(v) desvio da finalidade do Patrimônio Separado dos CRI.

O Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Especial de Investidores, nos termos do artigo 39, parágrafo 2º, da Resolução CVM 60, para deliberar sobre a substituição da companhia securitizadora ou eventual liquidação do Patrimônio Separado.

Demais Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado. Sem prejuízo do disposto acima, a ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos também poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado, sendo certo que neste caso não haverá obrigatoriamente assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário. Neste caso, deverá ser convocada uma Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar: **(i)** pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação, ou **(ii)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual a Securitizadora poderá continuar responsável pela administração do Patrimônio Separado, mediante a concessão de prazo adicional para fins de cumprimento, pela Securitizadora, do descumprimento em curso, ou **(iii)** pela eleição de nova securitizadora ou, ainda, outras medidas de interesses dos Investidores:

(i) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas no Termo de Securitização que dure por mais de 7 (sete) Dias Úteis, contados do referido inadimplemento;

(ii) descumprimento por parte da Emissora das normas nacionais e internacionais, conforme aplicável, que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando, às Leis de Prevenção à Lavagem de Dinheiro e Anticorrupção (conforme abaixo definido);

(iii) inobservância, pela Emissora, da Legislação Socioambiental (conforme abaixo definido) ou das Leis de Prevenção à Lavagem de Dinheiro e Anticorrupção (conforme abaixo definido); ou

(iv) qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial de Titulares de CRI, desde que conte com a concordância da Securitizadora.

q) Tratamento Tributário

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

Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil: Como regra geral, os ganhos e rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras que negociam títulos ou valores mobiliários de renda fixa em bolsa de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas estão, nos termos do artigo 46 da Instrução Normativa RFB nº 1585/2015, sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o Investidor efetuou o investimento, até a data de resgate.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades 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 restituição ou compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração, uma vez que o resultado positivo deverá ser computado na base de cálculo no IRPJ e da CSLL. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

Regra geral, as alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro tributável 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% (nove por cento).

Para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas tributadas de acordo com a sistemática não-cumulativa do PIS e do COFINS estão sujeitos à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, agências de fomento, seguradoras, entidades de previdência e capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF, nos termos do artigo 71, da Instrução Normativa RFB nº 1585/2015. Os rendimentos e ganhos líquidos ou de capital auferidos pelas carteiras dos fundos de investimentos, inclusive aqueles decorrentes de investimentos realizados em CRI, também são, via de regra, isentos do recolhimento do imposto de renda, conforme disposto pelo artigo 14, da Instrução Normativa RFB nº 1585/2015.

Não obstante a isenção de IRRF, com o advento da Lei 14.183 (Conversão da Medida Provisória nº 1.034/21), há a tributação pelo IRPJ e pela CSLL sobre os rendimentos auferidos pelas instituições financeiras e equiparadas. Neste contexto, via de regra, tais rendimentos serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL, à alíquota de 20% (vinte por cento). No caso das cooperativas de crédito, a alíquota da CSLL é de 15% (quinze por cento).

Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades equiparadas, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente, podendo haver exceções.

Por fim, pessoas jurídicas isentas terão, nos termos do artigo 76, inciso II, da Lei 8.981, seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte (de forma definitiva), ou seja, o imposto não é compensável com o IRPJ apurado ao final do exercício fiscal. No que diz respeito às entidades imunes, estão as mesmas dispensadas da retenção do imposto na fonte, desde que declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71, da Lei 8.981, com redação dada pela Lei 9.065, de 20 de junho de 1955, e do artigo 72 da Instrução Normativa RFB nº 1585/2015.

Pessoas Físicas: Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão atualmente isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3°, inciso IV, da Lei 11.033. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção se aplicável, inclusive, a ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior: Como regra geral, os investimentos realizados por residentes ou domiciliados no exterior sujeitam se às mesmas normas de tributação pelo imposto sobre a renda previstas para os residentes ou domiciliados no país (artigo 85 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015). Enquanto os rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores pessoas jurídicas se sujeitam às alíquotas regressivas de 22,5% a 15% de IRRF previstas pelo artigo 46 da Instrução Normativa RFB nº 1585/2015, os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em decorrência da realização de investimentos no Brasil são isentos do IRRF, inclusive no caso de residirem em jurisdição de tributação favorecida ("**JTF**"), conforme preveem o artigo 3º, incisos IV e V, da Lei 11.033 e o artigo 88 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015.

No entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas JTF aquelas listadas no artigo 1º, da Instrução RFB nº 1.037/10.

Exceção se faz para os investidores, pessoas jurídicas residentes, domiciliados ou com sede no exterior, em país sem tributação favorecida, que atuam no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN 4.373 e que investem em CRI (artigo 88 da Instrução Normativa RFB nº 1585/2015). Neste caso, os rendimentos auferidos em operações financeiras de renda fixa encontram-se sujeitos à alíquota de 15% (quinze por cento) de IRRF e os ganhos de capital auferidos na alienação de CRI em ambiente de bolsa de valores ou assemelhados são beneficiados pela isenção do IRRF.

Imposto sobre Operações de Câmbio: As operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais do Brasil, incluindo as operações de câmbio relacionadas com CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso, inclusive por meio de operações simultâneas, e no retorno dos recursos para o exterior, conforme disposto no artigo 15-B, incisos XVI e XVII do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Registre-se que 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 às transações ocorridas após este eventual aumento.

Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários: As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme disposto no artigo 32, parágrafo 2º, do referido Decreto nº 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente às transações ocorridas após este eventual aumento.

r) Outros Direitos, Vantagens e Restrições

Assembleia Especial de Titulares de CRI

Considera-se "**Assembleia Especial de Titulares de CRI**", a assembleia especial de investidores dos titulares de CRI Primeira Série e/ou dos titulares de CRI Segunda Série, realizadas de forma individual por série ou em conjunto, conforme o caso.

Convocação. A Assembleia Especial de Titulares de CRI conjunta ou de cada uma das séries de CRI, conforme o caso, nos termos do artigo 27, da Resolução CVM 60, poderá ser convocada por iniciativa do Devedor, da própria Emissora, do Agente Fiduciário ou mediante solicitação do Titular do CRI que detenha, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Patrimônio Separado ou dos CRI em Circulação (conforme abaixo definido).

Exceto se de outra forma prevista no Termo de Securitização, a convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI conjunta ou de cada uma das séries de CRI, conforme o caso, deverá ser encaminhada pela Emissora para cada um dos investidores e disponibilizada no *website* da Emissora que contém as informações do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos do artigo 26, da Resolução CVM 60, com 20 (vinte) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização.

Instalação. Exceto se de outra forma disposta no Termo de Securitização, a Assembleia Especial de Titulares de CRI conjunta ou de cada uma das séries de CRI, conforme o caso, instalar-se-á, com a presença de qualquer número de Titulares de CRI.

Competência. Nos termos do artigo 25, da Resolução CVM 60, compete privativamente à Assembleia Especial de Titulares de CRI deliberar sobre:

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

(ii) alterações do Termo de Securitização, exceto nos casos previstos na Cláusula 19.12 do Termo de Securitização;

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

(iv) alteração da remuneração dos prestadores de serviço descritos no Termo de Securitização;

(v) alteração do quórum de instalação e deliberação da Assembleia Especial de Titulares de CRI;

(vi) a substituição do Escriturador dos CRI (conforme abaixo definido), Agente Fiduciário, Banco Liquidante (conforme abaixo definido), B3, Instituição Custodiante, Auditor Independente do Patrimônio Separado (conforme abaixo definido), bem como de quaisquer outros prestadores de serviços, exceto nos casos em que seja dispensada a realização de assembleia, conforme previsto no Termo de Securitização;

(vii) deliberação sobre as previsões constantes na Resolução CVM 60;

(viii) eventos de substituição de taxas nos termos previstos no Termo de Securitização;

(ix) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora, podendo deliberar inclusive: **(a)** a realização de aporte de capital por parte dos investidores; **(b)** a dação em pagamento aos Titulares de CRI dos valores integrantes do Patrimônio Separado; **(c)** leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou **(d)** a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.

Voto. Cada CRI em Circulação (conforme abaixo definido) nas Assembleias Especiais de Titulares de CRI em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias Especiais de Titulares de CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não, observadas as disposições da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("**Lei das Sociedades por Ações**").

Deliberações. Exceto conforme estabelecido neste Termo de Securitização, as deliberações em Assembleia Especial de Titulares de CRI realizadas em conjunto ou por cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, serão tomadas pelos votos favoráveis dos Titulares de CRI em Circulação que representem pelo menos 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação (considerando todas as séries dos CRI) em primeira convocação, e pela maioria dos presentes na Assembleia Especial de Titulares de CRI, em segunda convocação, exceto com relação às seguintes matérias, que observarão os quóruns abaixo indicados:

(I) *Waiver*. A orientação de voto da Emissora no âmbito da assembleia especial de titulares das Letras Financeiras a respeito da renúncia de direitos ou perdão temporário (*waiver*) que, em qualquer caso, não poderão acarretar alterações definitivas nos assuntos constantes do item (ii) abaixo dependerá de aprovação de, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação (considerando todas as séries dos CRI) presentes na Assembleia Especial de Titulares de CRI, desde que representem, pelo menos 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação (considerando todas as séries dos CRI) em primeira ou segunda convocação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou à insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos no Termo de Securitização; e

(ii) *Qualificado*. As deliberações em Assembleias de Titulares dos CRI que impliquem **(a)** a alteração da remuneração ou amortização dos CRI, ou de suas datas de pagamento, **(b)** a alteração da Data de Vencimento dos CRI, **(c)** alterações nas características dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, ou **(d)** alterações da cláusula de Assembleia Especial de Titulares de CRI, dependerão de aprovação de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira ou segunda convocação.

As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Especiais em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos no Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares de CRI em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial de Titulares de CRI ou do voto proferido nas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

Para fins deste Prospecto Definitivo, "**CRI em Circulação**" significa, todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos **(i)** aqueles de titularidade da Emissora, do Devedor ou que possuam em tesouraria **(ii)** os que sejam de titularidade de pessoas ligadas à Emissora e/ou ao Devedor, assim entendidas as empresas que sejam controladoras, subsidiárias, controladas, direta ou indiretamente, coligadas ou empresas sob controle comum; ou **(iii)** aqueles que sejam de titularidade de qualquer de seus diretores, conselheiros, sócios ou acionistas das entidades ante mencionadas ou de pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em assembleias.

Conforme previsto no artigo 30, parágrafo 4º, da Resolução CVM nº 60, o quórum de deliberação requerido para a substituição da Emissora ou de outra companhia securitizadora na administração do Patrimônio Separado dos CRI não pode ser superior a Titulares de CRI que representem mais de 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação.

Sem prejuízo das demais informações contidas neste Prospecto Definitivo e no anúncio de início da Oferta, divulgado nesta data, nos termos do artigo 13, parágrafo 4º e do artigo 59, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160 ("**Anúncio de Início**"), foi instituído o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI e a Conta do Patrimônio Separado, conforme previsto no Termo de Securitização.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A EMISSORA, A EMISSÃO E A OFERTA PUDERAM E PODEM SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER E À EMISSORA E NA SEDE DA CVM.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

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

Destinação dos recursos pela Emissora. Os recursos obtidos pela Emissora com a distribuição dos CRI, líquidos dos custos da distribuição, serão utilizados para a integralização das Letras Financeiras, nos termos da Instrumento de Emissão.

Destinação dos recursos pelo Devedor. Os recursos líquidos obtidos e captados pelo Devedor com a integralização das Letras Financeiras serão destinados, pelo Devedor e comprovados ao Agente Fiduciário para **(i)** pagamento de aluguéis pelo Devedor ou por suas subsidiárias ("**Destinação Futura**"), de determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários descritos na tabela 1 do **Anexo VII** do Termo de Securitização ("**Empreendimentos Destinação**"), e/ou **(ii)** reembolso de pagamento de aluguéis já incorridos, pelo Devedor ou por suas subsidiárias, anteriormente à emissão dos CRI, pelo período anterior a 24 (vinte e quatro) meses contados do encerramento da Oferta ("**Reembolso de Despesas**" e, em conjunto com a Destinação Futura, "**Custos e Despesas Lastro**") relacionados com determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários descritos na tabela 2 do **Anexo VII** do Termo de Securitização ("**Empreendimentos Reembolso**" e, quando em conjunto com os Empreendimentos Destinação, os "**Empreendimentos Lastro**"), observada a forma de utilização dos recursos e o cronograma indicativo da utilização dos recursos descritos nas tabelas 3 e 4 do **Anexo VII** do Termo de Securitização, respectivamente ("**Destinação dos Recursos**").

A comprovação da Destinação Futura deverá ocorrer, pelo Devedor **(i.a)** até a Data de Vencimento dos CRI Primeira Série, qual seja, 11 de junho de 2026, no caso das Letras Financeiras Primeira Série, e **(i.b)** até a Data de Vencimento dos CRI Segunda Série, qual seja, 13 de junho de 2028, no caso da emissão das Letras Financeiras Segunda Série, ou **(ii)** até que o Devedor comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Letras Financeiras, o que ocorrer primeiro, sendo certo que, as obrigações do Devedor e as obrigações do Agente Fiduciário referentes a destinação dos recursos perdurarão até a Data de Vencimento dos CRI Primeira Série, a Data de Vencimento dos CRI Segunda Série, conforme o caso, ou até a destinação da totalidade dos recursos ser efetivada, o que ocorrer primeiro.

Os Empreendimentos Reembolso e o Reembolso de Despesas encontram-se devidamente descritos nas tabelas 2 e 3.2 do **Anexo VII** do Termo de Securitização, com **(i)** identificação dos valores envolvidos; **(ii)** detalhamento do Reembolso de Despesas; **(iii)** especificação individualizada dos Empreendimentos Reembolso, vinculados ao Reembolso de Despesas; **(iv)** a indicação do cartório de registro de imóveis em que os Empreendimentos Reembolso estão vinculados e suas respectivas matrículas. Adicionalmente, o Reembolso de Despesas foi incorrido em prazo inferior a 24 (vinte e quatro) meses de antecedência com relação à data de encerramento da Oferta, sendo que este prazo de 24 (vinte e quatro) meses se refere apenas à data em que tal Reembolso de Despesas foi incorrido, independentemente da data em que foi constituída a relação contratual que deu origem ao referido Reembolso de Despesas. Para fins de comprovação do Reembolso de Despesas, o Devedor encaminhou previamente à assinatura do Termo de Securitização ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, o relatório descritivo das despesas, acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação de reembolso, comprovando o total de R$ 27.352.020,34 (vinte e sete milhões, trezentos e cinquenta e dois mil, vinte reais e trinta e quatro centavos).

Nos termos do Instrumento de Emissão, o Devedor, declarou e garantiu, sob as penas da lei e da regulamentação da CVM, que:

(i) não captou recursos através da emissão de instrumentos de dívida utilizando o Reembolso de Despesas como lastro por destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas do Devedor, conforme previsto na tabela 3 do **Anexo VII** do Termo de Securitização; e

(ii) não captou recursos através da emissão de instrumentos de dívida utilizando o a Destinação Futura como lastro por destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas do Devedor, conforme previsto na tabela 3 do **Anexo VII** do Termo de Securitização.

Com base no disposto na cláusula acima, a Securitizadora assinou declaração, substancialmente na forma do **Anexo VIII** constante do Termo de Securitização, certificando que, no melhor de seu conhecimento e lastreada na auditoria jurídica, nenhuma outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreado em créditos imobiliários por destinação tem por objeto o Reembolso de Despesas.

Sem prejuízo do disposto nos itens acima, parte dos Custos e Despesas Lastro têm como destinação o reembolso ou o pagamento, conforme o caso, de aluguéis devidos pelo Devedor ou por suas subsidiárias no âmbito de determinados Contratos de Locação (conforme abaixo definidos). As locadoras dos imóveis de tais Empreendimentos Lastro, na condição de credoras dos respectivos aluguéis devidos pelo Devedor ou por suas subsidiárias, não estão sujeitas à mesma limitação prevista na cláusula acima, e, portanto, podem ter cedido e poderão ceder no futuro a totalidade ou parte de tais fluxos de aluguéis para utilização como lastro clássico em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários por elas estruturados.

Os recursos a serem destinados na Destinação Futura aos Empreendimentos Destinação serão integralmente utilizados pelo Devedor ou por suas subsidiárias, nas porcentagens indicadas na tabela 3 do **Anexo VII** do Termo de Securitização. A porcentagem destinada a cada Empreendimento Destinação, conforme descrita na tabela 3 do **Anexo VII** do Termo de Securitização, poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares de CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento ao Termo de Securitização e ao Instrumento de Emissão, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Destinação.

Com relação ao cronograma indicativo constante da tabela 4 do **Anexo VII** do Termo de Securitização, tal cronograma é meramente indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo, não será necessário notificar a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário, tampouco aditar o Termo de Securitização ou o Instrumento de Emissão.

O Devedor poderá, a qualquer tempo até a Data de Vencimento dos CRI, inserir novos Empreendimentos Destinação vinculados a novos Contratos de Locação, para que sejam também objeto de destinação de recursos, além daqueles inicialmente previstos na tabela 1 do **Anexo VII** do Termo de Securitização, mediante prévia anuência da Securitizadora, conforme decisão dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, observadas as regras de convocação e instalação previstas no Termo de Securitização e desde que observados os requisitos previstos nesta cláusula e nas cláusulas abaixo. Caso proposta pelo Devedor, tal inserção somente não será aprovada caso haja votos contrários de no mínimo 70% (setenta por cento) dos Titulares de CRI em Circulação, desde que presentes na Assembleia Especial de Titulares de CRI, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação. Caso a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta do Devedor para a inserção de novos Empreendimentos Destinação ou Contratos de Locação será considerada aprovada.

A inserção de novos Empreendimentos Destinação vinculados a novos Contratos de Locação, nos termos da cláusula acima, **(i)** deverá ser solicitada à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário, por meio do envio de comunicação enviada pelo Devedor nesse sentido; **(ii)** após o recebimento da referida comunicação, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI em até 7 (sete) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no prazo previsto no Termo de Securitização; e **(iii)** caso aprovada na forma da cláusula acima, a mesma deverá ser refletida por meio de aditamento ao Termo de Securitização, Instrumento de Emissão e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.

Os Contratos de Locação referentes às despesas de pagamento de aluguéis que foram ou serão destinadas para os Empreendimentos Lastro, conforme o caso, encontram-se descritos na tabela 5 do **Anexo VII** do Termo de Securitização ("**Contratos de Locação**"), sendo certo que os montantes securitizados com base nos aluguéis decorrentes de tais Contratos de Locação se limitam ao valor e duração dos Contratos de Locação em vigor

não considerando valores referentes a potenciais aditamentos e/ou renovações dos Contratos de Locação ou, ainda, a estimativas de despesas referentes a contratos com outros locadores/imóveis, que possam vir a ser firmados no futuro. O disposto acima bem como o previsto na cláusula abaixo deverão ser igualmente observados em relação aos novos imóveis/contratos de locação que eventualmente sejam objeto de inserção nos termos acima.

Para fins de esclarecimento quanto à destinação referente às despesas de pagamento de aluguéis que foram ou serão destinadas para os Empreendimentos Lastro:

(i) conforme disposto na cláusula acima, os termos dos referidos Contratos de Locação estão especificados na tabela 5 do **Anexo VII** do Termo de Securitização, contendo, no mínimo, a identificação dos valores envolvidos, o detalhamento das despesas, a especificação individualizada dos Empreendimentos Lastro vinculados a cada Contrato de Locação (restando clara a vinculação entre os Contratos de Locação e os respectivos Empreendimentos Lastro), e a equiparação entre despesa e lastro;

(ii) as Letras Financeiras representam Créditos Imobiliários devidos pelo Devedor independentemente de qualquer evento futuro, sendo certo que os montantes a serem destinados para pagamento dos aluguéis são limitados ao valor e à duração dos Contratos de Locação em vigor, não constando deles, nos termos da cláusula acima, valores referentes a potenciais aditamentos e/ou renovações destes contratos ou, ainda, a estimativas de despesas referentes a contratos com outros locadores/imóveis que possam vir a ser firmados no futuro. Adicionalmente, em caso de inserção de novos Empreendimentos Destinação vinculados a novos Contratos de Locação, deverão ser observadas as limitações dos valores e a duração dos novos Contratos de Locação, não constando deles, nos termos da cláusula acima, valores referentes a potenciais aditamentos e/ou renovações destes contratos ou, ainda, a estimativas de despesas referentes a contratos com outros locadores/imóveis que possam vir a ser firmados no futuro;

(iii) os Contratos de Locação referentes ao Reembolso de Despesas e respectivas despesas foram objeto de verificação pelo Agente Fiduciário previamente às assinaturas do presente instrumento e dos Contratos de Locação referente à Destinação Futura serão objeto de verificação pelo Agente Fiduciário, ao qual deverão ser apresentados comprovantes de pagamentos e demais documentos que comprovem tais despesas a cada semestre social na forma da cláusula 5.1.12 do Termo de Securitização;

(iv) estão sendo estritamente observados os subitens (i) a (ix) do item 2.4.1 do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, de 1º de março de 2021, bem como a Resolução CVM 60;

(v) a Securitizadora e o Coordenador Líder assinaram declaração, nos termos do **Anexo IX** constante do Termo de Securitização, certificando que, conforme as informações prestadas pelo Devedor, as partes dos Contratos de Locação (locador e locatário), não são do mesmo grupo econômico; e

(vi) todos os Contratos de Locação foram celebrados anteriormente à emissão dos CRI, caracterizando relações previamente constituídas.

3.2. Nos casos em que a destinação de recursos por parte dos devedores do lastro dos valores mobiliários emitidos for um requisito da emissão, informações sobre:

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

Os recursos oriundos da Emissão serão destinados para a aquisição dos Créditos Imobiliários, que são representados pelas Letras Financeiras, as quais, por sua vez, terão a destinação de recursos indicada no item 3.1 acima.

b) Eventual obrigação do Agente Fiduciário de acompanhar essa Destinação de Recursos e a periodicidade desse acompanhamento

Nos termos do Instrumento de Emissão, o Devedor, independentemente de qualquer solicitação da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário **(i)** encaminhará para a Securitizadora e para o Agente Fiduciário, (1) no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias contados do encerramento de cada semestre social, sendo o primeiro Relatório de Verificação (conforme abaixo definido) devido em 14 de agosto de 2023; (2) no semestre em que ocorrer a Data de Vencimento dos CRI Primeira Série ou a Data de Vencimento dos CRI Segunda Série; (3) até que os recursos sejam utilizados na integralidade, caso ocorra antes da Data de Vencimento dos CRI Primeira Série ou a Data de Vencimento dos CRI Segunda Série, ou, ainda, (4) se assim for necessário para cumprir com a solicitação realizada, sempre que solicitado pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora, após questionamento de qualquer um dos órgãos reguladores e/ou fiscalizadores, em até 30 (trinta) dias contados de referida solicitação ou no prazo estabelecido pela autoridade competente, o que for menor; o relatório no formato constante do **Anexo II** do Instrumento de Emissão devidamente assinado por seu diretor financeiro ("Relatório de Verificação"), informando o valor total destinado a cada Empreendimento Destinação durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação; e **(ii)** no mesmo prazo, enviará à Securitizadora e ao Agente Fiduciário (ou disponibilizará *link* para consulta online) os respectivos Documentos Comprobatórios (conforme abaixo definidos) da destinação dos recursos para os Empreendimentos Destinação incluindo os comprovantes de pagamento dos aluguéis, conforme o caso, bem como outros documentos do gênero que a Securitizadora e o Agente Fiduciário julgarem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capaz de comprovar a origem e a existência do direito creditório e da correspondente operação que o lastreia ("**Documentos Comprobatórios**").

O Agente Fiduciário verificará semestralmente a destinação de recursos nos termos previstos nesta cláusula. O Agente Fiduciário compromete-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas na Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação (conforme abaixo definido), empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo pessoa ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios bens na forma do inciso II, do artigo 11, da Resolução CVM 17, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos mencionada na cláusula acima e na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios previstos na cláusula acima, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, com base, exclusivamente, nos mesmos, o cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidas pelo Devedor na forma acima prevista.

Nos termos do Instrumento de Emissão, o Devedor será o responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Letras Financeiras, nos termos desta cláusula, bem como declara que os documentos encaminhados e os que serão encaminhados futuramente são verdadeiros, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração.

Nos termos do Instrumento de Emissão, o Devedor se obrigou, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos diretos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Letras Financeiras de forma diversa da estabelecida nesta cláusula, conforme determinado por decisão judicial final e transitada em julgado, proferida por juízo ou tribunal competente.

c) A data limite para que haja essa destinação

O Devedor permanecerá obrigado a destinar os recursos captados por meio da presente Emissão **(i.a)** até a Data de Vencimento dos CRI Primeira Série, no caso das Letras Financeiras Primeira Série, e **(i.b)** até a Data de Vencimento dos CRI Segunda Série, no caso da emissão das Letras Financeiras Segunda Série, ou **(ii)** até que o Devedor comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Letras Financeiras, o que ocorrer primeiro.

d) Cronograma indicativo da Destinação dos Recursos, com informações no mínimo semestrais, caso haja obrigação de acompanhamento da destinação pelo Agente Fiduciário

Observado o disposto abaixo, o Devedor estima que a Destinação de Recursos ocorrerá conforme Cronograma Indicativo abaixo, levando em consideração o total de recursos dos CRI desta Emissão a serem alocados (destinados) aos Empreendimentos Destinação em cada semestre (R$):

Ano / Semestre	1º Semestre (R$)	2º Semestre (R$)	Total (R$)
2023	R$ 5.564.797,97	R$ 5.564.797,97	R$ 11.129.595,93
2024	R$ 5.564.797,97	R$ 5.564.797,97	R$ 11.129.595,93
2025	R$ 5.564.797,97	R$ 5.564.797,97	R$ 11.129.595,93
2026	R$ 5.564.797,97	R$ 5.564.797,97	R$ 11.129.595,93
2027	R$ 5.564.797,97	R$ 5.564.797,97	R$ 11.129.595,93
TOTAL (R$)			**R$ 55.647.979,66 (*)**

(*) O valor total da Destinação Futura, foi calculado considerando o pagamento dos valores decorrentes do Reembolso de Despesas, conforme demonstrado na tabela 3.2, do Anexo I ao Instrumento de Emissão.

O cronograma acima é meramente indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, não será necessário aditar qualquer Documento da Operação.

O CRONOGRAMA APRESENTADO NA TABELA ACIMA É INDICATIVO E NÃO CONSTITUI OBRIGAÇÃO DO DEVEDOR DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES, VALORES OU DATAS INDICADOS.

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

Nos últimos 5 (cinco) anos, o Devedor empregou no pagamento de aluguéis de imóveis por ele utilizados para o desenvolvimento de atividades previstas em seu objeto social, o valor de aproximadamente R$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais). Isso demonstra a capacidade do Devedor em realizar a destinação de recursos no prazo previsto na Cláusula 5.1.1 do Instrumento de Emissão, conforme previsto na alínea "vi" do item 2.4.1 do Ofício Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

3.3. Nos casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado

Os recursos oriundos dos CRI não serão utilizados, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos de partes relacionadas.

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

Não aplicável à Oferta.

3.5. Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como "verde", "social", "sustentável" ou termo correlato, informar

a) quais metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos foram seguidos para qualificação da oferta conforme item acima

Não aplicável à estrutura da Oferta.

b) qual a entidade independente responsável pela averiguação acima citada e tipo de avaliação envolvida

Não aplicável à estrutura da Oferta.

c) obrigações que a oferta impõe quanto à persecução de objetivos "verdes", "sociais", "sustentáveis" ou termos correlatos, conforme metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos

Não aplicável à estrutura da Oferta.

d) especificação sobre a forma, a periodicidade e a entidade responsável pelo reporte acerca do cumprimento de obrigações impostas pela oferta quanto à persecução de objetivos "verdes", "sociais", "sustentáveis" ou termos correlatos, conforme a metodologia, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos

Não aplicável à estrutura da Oferta.

4. FATORES DE RISCO

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

Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora, do Devedor e/ou 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, bem como a sua capacidade de adimplir as suas obrigações assumidas no âmbito da Oferta.

Esta seção contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Emissora e pelo Devedor 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 ou ativos de mesma natureza.

Para os efeitos desta Seção, quando se afirmar que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um "efeito adverso" sobre a Emissora e/ou o Devedor, quer se dizer que tal risco, incerteza ou problema poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações e/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 poderão não ser pagos ou serem pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

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

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

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

1. Os CRI são lastreados em Créditos Imobiliários oriundos das Letras Financeiras;

Os CRI têm seu lastro nos Créditos Imobiliários, os quais são oriundos das Letras Financeiras emitidas pelo Devedor, cujo valor, por lei, deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos Titulares de CRI durante todo o prazo da Emissão. Não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento no fluxo de pagamento das Letras Financeiras por parte do Devedor, caso em que os Titulares de CRI poderão ser negativamente afetados, seja por atrasos ou mesmo pela dificuldade ou impossibilidade de a Emissora receber tais recursos em função de inadimplemento por parte do Devedor.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

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

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

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

Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pelo Devedor, na forma prevista no Instrumento de Emissão, o Devedor não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

3. O risco de crédito do Devedor e a inadimplência dos Créditos Imobiliários podem afetar adversamente os CRI;

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende exclusivamente do adimplemento, pelo Devedor, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários.

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares de CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pelo Devedor, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Eventual inadimplemento dessas obrigações pelo Devedor poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, podendo gerar prejuízos aos Titulares de CRI.

Ademais, é importante salientar que não serão constituídas quaisquer garantias reais ou fidejussórias como forma de assegurar o pagamento dos Créditos Imobiliários e que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários serão bem-sucedidos.

Portanto, uma vez que os pagamentos devidos no âmbito dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo pelo Devedor dos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira do Devedor e sua capacidade de pagamento poderão afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, podendo gerar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

4. Ausência de garantia e risco de crédito do Devedor;

Não serão constituídas garantias reais ou fidejussórias em benefício dos Titulares de CRI no âmbito da Oferta. Portanto, os Titulares de CRI correm o risco de crédito do Devedor enquanto único devedor das Letras Financeiras, uma vez que os pagamentos a serem realizados no âmbito dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo, pelo Devedor, dos Créditos Imobiliários. A capacidade de pagamento do Devedor poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI, afetando negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

5. Risco de concentração e efeitos adversos nos pagamentos devidos em decorrência dos CRI;

Os Créditos Imobiliários são devidos, em sua totalidade, pelo Devedor. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado no Devedor, sendo que todos os fatores de risco aplicáveis a ele, a seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que ele está inserido são potencialmente capazes de influenciar de forma adversa a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, os pagamentos devidos em virtude dos CRI, o que poderá prejudicar os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

6. Risco de pagamento das Despesas pelo Devedor;

Em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas relativas aos CRI e/ou à Oferta. Desta forma, caso o Devedor não realize o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não disponha de recursos suficientes, pelos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

7. Risco de resgate antecipado dos CRI;

Em que pese o resgate antecipado das Letras Financeiras ser vedado nos termos da regulamentação aplicável, o Instrumento de Emissão faculta o exercício, por parte do Devedor, de opção de recompra da totalidade das Letras Financeiras, da totalidade das Letras Financeiras Primeira Série ou da totalidade das Letras Financeiras Segunda Série, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês contado da Data de Emissão. Nesse caso, o totalidade dos CRI, a totalidade dos CRI, a totalidade dos CRI Primeira Série ou a totalidade dos CRI Segunda Série poderá ser resgatada antecipadamente, conforme o caso. Consequentemente, os Titulares de CRI poderão sofrer perdas financeiras em decorrência de tais eventos, inclusive por tributação, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retomo semelhante aos CRI; e (ii) a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

8. Ausência de coobrigação da Emissora;

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende exclusivamente 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

nesta Seção, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI, gerando prejuízos aos mesmos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

9. Risco relacionado à inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento;

Considerando que o Devedor emitiu as Letras Financeiras em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da presente Oferta, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado. Referida inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento impactam negativamente na análise da qualidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Letras Financeiras e poderão gerar um impacto negativo sobre a adimplência das Letras Financeiras e, consequentemente, dos CRI, podendo afetar de forma negativa o fluxo de pagamentos dos CRI e, consequentemente, gerar um impacto negativo para os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

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

A Emissora será responsável pela cobrança dos Créditos Imobiliários, conforme descrito no Termo de Securitização. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e da Lei 14.430, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, caso a Emissora não faça, o Agente Fiduciário dos CRI deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, conforme procedimentos previstos no Termo de Securitização.

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

11. Risco da existência de credores privilegiados;

A Lei 14.430, dispõe, em seu artigo 27, §4º, que "*os dispositivos desta Lei que estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia securitizadora a emissão específica de certificados de recebíveis produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos*".

Já a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, estabelece, em seu artigo 76, que "***as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos***" (grifo nosso). Adicionalmente, o parágrafo único deste mesmo artigo 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*".

Embora a Lei 14.430 seja posterior à Medida Provisória nº 2.158-35, de 2001, e específica no que se refere a lastros de certificados de recebíveis, como os de CRI, não houve

revogação expressa desta, de forma que não se pode afastar o risco de os Créditos Imobiliários delas decorrentes sejam 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 titulares destes créditos com os Titulares de CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização dos créditos do Patrimônio Separado. Nesta hipótese, é possível que créditos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Emissora perante aqueles credores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

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

1. Riscos decorrentes dos critérios adotados para a concessão do crédito;

Os Créditos Imobiliários são devidos unicamente pelo Devedor, possuindo, dessa forma, concentração de 100% (cem por cento) em um único devedor.

A decisão sobre a aquisição dos títulos de crédito emitidos pelo Devedor foi baseada exclusivamente na análise da situação comercial, econômica e financeira do Devedor, bem como na análise dos documentos que formalizam a emissão das Letras Financeiras. O pagamento dos Créditos Imobiliários está sujeito aos riscos normalmente associados à análise de risco e capacidade de pagamento do Devedor. Portanto, a inadimplência do Devedor pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI, podendo afetar de forma negativa os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

2. Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários;

A CCI representa os Créditos Imobiliários, oriundos das Letras Financeiras. Problemas na originação e na formalização dos Créditos Imobiliários podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, causando prejuízos aos Titulares de CRI.

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 e, consequentemente, sua capacidade de cumprimento das obrigações previstas na presente Emissão e perante os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

3. Riscos de formalização do Lastro da Emissão;

O lastro da CCI é composto pelas Letras Financeiras. Falhas na constituição ou formalização do Instrumento de Emissão ou da CCI, bem como a impossibilidade de execução específica de referidos títulos e dos Créditos Imobiliários, caso necessária, também podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, o que poderá gerar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

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

Não aplicável, tendo em vista que os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, que são oriundos das Letras Financeiras.

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

Não aplicável, tendo em vista que não serão constituídos reforços de créditos e outras garantias específicas, reais ou fidejussórias, como fora de assegurar o pagamento dos Créditos Imobiliários ou dos CRI.

e) riscos relacionados à Oferta;

1. 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 da Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos e títulos de crédito, tendo por diretrizes a legislação em vigor.

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais termos e condições por qualquer razão.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

2. Recente edição das Resoluções CVM 60 e 160, que regulam as ofertas de certificados de recebíveis imobiliários, e da Lei 14.430;

A atividade de securitização de créditos imobiliários está sujeita à Lei 14.430 e à regulamentação da CVM, por meio da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 160, no que se refere a ofertas públicas, dentre outros valores mobiliários, de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários. As Resoluções CVM 60 e 160 foram recentemente publicadas pela CVM e ainda não há histórico vasto de operações de securitização no mercado realizadas sob sua vigência, nem de aplicação de referidas normas pela CVM na análise de ofertas públicas de certificados de recebíveis imobiliário, o que pode gerar impactos sobre a estrutura da operação e sobre os termos e condições constantes de seus documentos, o que poderá gerar atrasos no cronograma da Oferta ou questionamentos acerca dos Documentos da Operação e da Oferta, podendo prejudicar os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

3. A liquidação financeira dos CRI depende da implementação de Condições Precedentes, estabelecidas no Contrato de Distribuição, que podem não se verificar;

A emissão dos CRI somente será realizada pela Emissora após o atendimento das Condições Precedentes (conforme abaixo definidas) previstas no Contrato de Distribuição e na seção 14 *"Contrato de Distribuição de Valores Mobiliários"*, na página 143 deste Prospecto Definitivo. O Contrato de Distribuição prevê diversas Condições Precedentes para a emissão dos CRI que devem ser satisfeitas anteriormente à primeira Data de Integralização dos CRI. Na hipótese do não atendimento das Condições Precedentes, o Coordenador Líder poderia decidir pela não continuidade da Oferta.

O cumprimento pelo Coordenador Líder das obrigações assumidas nos termos do Contrato de Distribuição, é condicionado à satisfação, até a data da primeira Data de Integralização dos CRI, das Condições Precedentes. Na hipótese do não atendimento de urna ou mais Condições Precedentes, o Coordenador Líder poderia decidir, a seu exclusivo critério, pela dispensa da Condição Precedente não cumprida ou pela não continuidade da Oferta. Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta, ocorrerá o consequente cancelamento da Oferta, observado o disposto nos artigos 70 e seguintes da Resolução CVM 160.

Em caso de cancelamento da Oferta, todos os Boletins de Subscrição serão automaticamente cancelados e a Emissora, o Devedor e o Coordenador Líder não seriam responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

4. As Letras Financeiras e os CRI não estão sujeitos a vencimento antecipado;

Nem as Letras Financeiras e nem os CRI estão sujeitos a vencimento antecipado na ocorrência de eventos que possam deteriorar a situação de crédito do Devedor ou colocar em risco a emissão da Letra Financeira e dos CRI. Nesse sentido, caso ocorra algum inadimplemento (pecuniário ou não pecuniário) do Devedor, reorganizações societárias, ou ainda regime de administração especial temporária, intervenção, liquidação extrajudicial do Devedor, dentre outras hipóteses de vencimento antecipado usualmente utilizadas em operações de securitização de créditos imobiliários, os Titulares de CRI serão negativamente impactados, uma vez que serão obrigados a manter o seu investimento nos CRI até a respectiva Data de Vencimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

5. Risco de liquidação do Patrimônio Separado;

Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, (i) poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado dos CRI; e (ii) dado aos prazos de cura existentes e às formalidades e prazos previstos para serem cumpridos no processo de convocação e realização da Assembleia de Titulares de CRI que deliberará sobre tais eventos, não é possível assegurar que a deliberação acerca da eventual liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares de CRI.

Na hipótese de a Emissora ser declarada inadimplente com relação à Emissão e/ou ser destituída da administração do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia de Titulares de CRI, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Créditos Imobiliários ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Na hipótese de decisão da Assembleia de Titulares de CRI de promover a liquidação do Patrimônio Separado, o Regime Fiduciário será extinto. Nesse caso, os rendimentos oriundos das Letras Financeiras, quando pagos diretamente aos Titulares de CRI, serão tributados conforme alíquotas aplicáveis para as aplicações de renda fixa, podendo impactar de maneira adversa os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

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

As informações do Formulário de Referência da Emissora não são objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não será emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora. Adicionalmente, não será obtido parecer legal do assessor jurídico

da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas neste Prospecto decorrentes do Formulário de Referência da Emissora com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora.

Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora e constantes deste Prospecto podem conter imprecisões que podem induzir o Investidor em erro quando da tomada de decisão quanto ao investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

7. Não será emitida manifestação por parte dos auditores independentes no âmbito da Oferta acerca das informações financeiras publicadas da Emissora ou do Devedor;

O Código ANBIMA prevê entre as obrigações do Coordenador Líder a necessidade de envio à ANBIMA de uma cópia da carta conforto e/ou de manifestação escrita dos auditores independentes da Emissora e do Devedor acerca da consistência das informações financeiras constantes deste Prospecto Definitivo e/ou do formulário de referência da Emissora, conforme aplicável, relativas às demonstrações financeiras publicadas da Emissora e/ou do Devedor, conforme o caso, constantes deste Prospecto Definitivo. Contudo, no âmbito desta Oferta, não haverá emissão de carta conforto ou qualquer manifestação escrita por parte dos auditores independentes acerca da consistência das informações financeiras da Emissora e do Devedor, conforme o caso, constantes deste Prospecto Definitivo, ou aqui incorporadas por referência, o que poderá prejudicar a análise dos Investidores acerca dos CRI e da Oferta.

Eventual manifestação dos auditores independentes da Emissora e do Devedor quanto às informações financeiras constantes deste Prospecto Definitivo ou aqui incorporadas por referência poderia dar um quadro mais preciso e transmitir maior confiabilidade aos Investidores quanto à situação financeira da Emissora e do Devedor quando de sua decisão de investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

8. O Devedor e o Coordenador Líder da Oferta são a mesma entidade, o que pode levar a um potencial conflito de interesses;

Na data deste Prospecto, o Devedor e o Coordenador Líder da Oferta são a mesma entidade, o que pode levar a um potencial conflito de interesses. Não se pode garantir que o Coordenador Líder esteja conduzindo a Oferta de forma absolutamente imparcial, em função exercer, também, a posição de Devedor, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento dos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

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

Os Investidores profissionais e os Investidores qualificados interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora, o Devedor, suas atividades e situação financeira, tendo em vista que não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores não qualificados. Qualquer decisão em investir nos CRI poderá gerar ao Investidor prejuízos relacionados (i) à necessidade de liquidez com relação aos CRI; e/ou (ii) ao desenvolvimento do setor imobiliário; e/ou (iii) ao risco de crédito corporativo do Devedor e do seu setor de atuação.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

10. A adoção da Taxa DI no cálculo da Remuneração dos CRI pode ser questionada judicialmente por se tratar de taxa divulgada por instituição de direito privado destinada à defesa dos interesses de instituições financeiras;

A Súmula nº 176, editada pelo Superior Tribunal de Justiça, enuncia que é nula a cláusula contratual que sujeita o devedor a taxa de juros divulgada pela Anbid/CETIP, tal como o é a Taxa DI divulgada pela CETIP. A referida súmula decorreu do julgamento de ações judiciais em que se discutia a validade da aplicação da Taxa DI divulgada pela CETIP em contratos utilizados em operações bancárias ativas. Há a possibilidade de, em uma eventual disputa judicial, a Súmula nº 176 vir a ser aplicada pelo Poder Judiciário para considerar que a Taxa DI não é válida como fator de remuneração dos CRI ou das Letras Financeiras. Em se concretizando referida hipótese, o índice que vier a ser indicado pelo Poder Judiciário para substituir a Taxa DI, poderá conceder aos Titulares de CRI juros remuneratórios inferiores à atual Remuneração dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

11. Riscos relacionados à tributação dos CRI;

Os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes no país gerados por aplicação em CRI estão atualmente isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, por força do artigo 3°, inciso II, da Lei 11.033/2004, conforme em vigor, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil, expressa no artigo 55, parágrafo único da Instrução Normativa RFB 1.585/2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Eventuais alterações na legislação tributária eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, incluindo eventuais contribuições incidentes sobre as movimentações financeiras, ou mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares de CRI, sendo certo que o Devedor não será responsável por qualquer majoração de tributos, revogação de isenções ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI.

Por meio da Medida Provisória 1.137/2022, a partir do dia 1 º de janeiro de 2023 foi reduzida a zero a alíquota do IRRF incidente sobre rendimentos decorrentes de CRI pagos a investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam no país de acordo com a Resolução CMN 4.373/2014, desde que não sejam domiciliados em JTF ou beneficiários de RFP. No dia 2 de maio de 2023, o Congresso Nacional expediu o Ofício nº 119, deliberando sobre a expiração do prazo para conversão da Medida Provisória 1.137/2022 em lei. Não há garantia de que haverá, no ordenamento jurídico brasileiro, a propositura de novo texto legal que verse sobre a redução da alíquota a zero.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

12. Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio;

Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, conforme definido no ato de subscrição dos CRI, desde que seja aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI em cada data de subscrição, sendo certo que o ágio ou deságio, conforme o caso, serão aplicados em função de condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (a) alteração na taxa média dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia ("Taxa SELIC"); (b) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou (c) alteração na Taxa DI; sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI da respectiva série integralizados em cada data de subscrição , nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160.

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

Na ocorrência do exercício da opção de recompra das Letras Financeiras pelo Devedor, os recursos decorrentes deste pagamento serão imputados pela Emissora no resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos Investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade do Investidor que motivou o pagamento do ágio.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

13. Risco de Distribuição Parcial;

A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial dos CRI, na forma do artigo 73 da Resolução CVM 160, desde que haja a colocação de CRI equivalente ao Montante Mínimo e que o valor total dos CRI e o valor dos CRI alocados seja necessariamente um múltiplo de R$50.000,00 (cinquenta mil reais).

O Investidor poderá, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, no ato de aceitação, condicionar sua adesão à Oferta desde que haja distribuição: (i) da totalidade dos CRI ofertados; ou (ii) de uma quantidade ou montante financeiro maior ou igual ao Montante Mínimo dos CRI e menor que a totalidade dos CRI originalmente objeto da Oferta. Na hipótese prevista no subitem (ii) acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade dos CRI por ele subscritos ou quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI efetivamente distribuídos e o número de CRI originalmente ofertados, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade dos CRI por ele subscritos. Ainda, na hipótese comentada acima, caso ao final do Prazo de Colocação (a) não haja a distribuição da totalidade dos CRI ofertados, ou (b) sejam subscritos e integralizados CRI em montante inferior à quantidade mínima de CRI indicada pelos Investidores na forma do subitem (ii) acima, os respectivos CRI serão cancelados, observados os procedimentos previstos nos artigos 70 e seguintes da Resolução CVM 160.

Nessa hipótese, o Investidor poderá ver frustrada sua intenção de investimento nos CRI, podendo não conseguir reinvestir os recursos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual aplicação de alíquota do imposto de renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

14. A participação de investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas na Oferta poderá resultar na redução da liquidez dos CRI;

Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, será permitida a participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas, sem qualquer limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada, não será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas e os Boletins de Subscrição celebrados por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, para fins de alocação.

Os Investidores devem estar cientes de que a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

15. Falta de liquidez dos CRI;

O mercado secundário de CRI não é tão ativo como o mercado primário e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o Investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI até a respectiva Data de Vencimento.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

16. Indisponibilidade de negociação dos CRI no mercado secundário até o encerramento da Oferta;

O início da negociação na B3 dos CRI ocorrerá apenas no 1 º (primeiro) Dia Útil subsequente à divulgação do Anúncio de Encerramento, conforme seção 5.1 *"Cronograma de Etapas da Oferta"*, na página 68 deste Prospecto Definitivo, observado também o disposto no artigo 54 da Resolução CVM 160. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

17. Quórum de deliberação em Assembleia de Titulares de CRI;

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

19. Ausência de classificação de risco por agência de classificação de risco;

Os CRI objeto da Oferta não foram objeto de classificação de risco, de modo que os Titulares de CRI não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma

empresa de classificação de risco (empresa de *rating*). Desta forma, caberá aos potenciais Investidores, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Oferta e na aquisição dos CRI, incluindo, sem limitação, os riscos descritos neste Prospecto. Nesse sentido, o retorno efetivo do investimento nos CRI poderá ser inferior ao pretendido pelo Investidor no momento do investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

20. Riscos associados à guarda de documentos pelo Custodiante;

A Emissora contratará o Custodiante, que será responsável pela custódia dos Documentos Comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários. A perda e/ou extravio de referidos Documentos Comprobatórios poderá resultar em perdas para os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

21. Riscos Relacionados aos Prestadores de Serviços dos CRI;

O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Agente de Liquidação 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 dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Securitizadora por conta e ordem do patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Geral de Titulares de CRI pelos Titulares de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Securitizadora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

22. Risco decorrente do descasamento da Remuneração das Letras Financeiras e da Remuneração dos CRI;

Os pagamentos realizados pela Emissora aos Titulares de CRI deverão respeitar o intervalo mínimo de 2 (dois) Dias Úteis contado do recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora. Todos os pagamentos de remuneração relacionados às Letras Financeiras serão feitos com base na Taxa DI divulgados com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo para cada uma das datas de pagamento da Remuneração das Letras Financeiras aplicáveis.

Em razão disso, a Taxa DI utilizada para o cálculo do valor da Remuneração dos CRI a ser pago ao respectivo Titular dos CRI poderá ser menor do que a Taxa DI, divulgada nas respectivas datas de pagamento da Remuneração dos CRI, o que pode impactar no retomo financeiro esperado pelo respectivo Titular dos CRI.

A Remuneração dos CRI Primeira Série será paga em 1 (uma) única parcela devida na Data de Vencimento dos CRI Primeira Série, bem como a Remuneração dos CRI Segunda Série será paga em 1 (uma) única parcela devida na Data de Vencimento dos CRI Segunda Série.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Menor

f) riscos relacionados à Emissora; e

Os principais fatores de risco da Securitizadora estão listados abaixo. Maiores informações acerca dos riscos aplicáveis à Securitizadora podem ser encontradas no Formulário de Referência da Emissora.

1. A Emissora está sujeita a cenários de insolvência, falência, recuperação judicial ou extrajudicial;

Ao longo do prazo de duração das Letras Financeiras e dos CRI, a Emissora está sujeita a cenários de insolvência, falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar o Patrimônio Separado, principalmente em razão da falta de jurisprudência no Brasil sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI. Não há garantias de que a Emissora terá capacidade de administração dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, de pagamento do fluxo de pagamento dos CRI. Ainda, as regras estabelecidas em leis aplicáveis a situações falimentares poderão impactar adversamente a cobrança e atrasar o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

2. Riscos relativos à responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado;

Nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Lei 14.430, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado.

Na data base de 9 de janeiro de 2023, o capital social da Emissora era de R$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), que corresponde a, aproximadamente, 0,48% (quarenta e oito centésimos por cento) do Valor Total da Emissão. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora poderá ser insuficiente para indenizar os Titulares de CRI e, consequentemente, os Titulares de CRI não receberão a totalidade dos pagamentos devidos no âmbito dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

3. Ausência de coobrigação da Emissora;

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme 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 nesta seção, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

4. 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, inclusive em face dos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

5. Os incentivos fiscais para aquisição de CRIs;

Uma parcela relevante da receita da Emissora advém da venda de certificados de recebíveis imobiliários a pessoas físicas, que são atraídos, em grande parte, pela isenção de imposto de renda, que pode sofrer alterações. Caso tal incentivo venha a deixar de existir, a

demanda de pessoas físicas por CRI provavelmente diminuirá, ou estas passarão a exigir uma remuneração superior, de forma que o ganho advindo da receita de intermediação nas operações com tal público de investidores poderá ser reduzido, afetando adversamente o desempenho da Emissora, inclusive em face dos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

6. 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 suas atividades, situação financeira e resultados operacionais. 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 dos produtos da Emissora. 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, podendo impactar adversamente o desempenho da Emissora, inclusive em face dos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

7. Registro da CVM;

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 no primeiro trimestre de 2013. A Securitizadora foi autorizada em 30 de janeiro de 2015 a realizar emissões de certificados de recebíveis do agronegócio. 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 companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias.

Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio, incluindo a presente Emissão e o cumprimento das suas obrigações perante os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

8. Risco relacionado a fornecedores da Emissora;

A Emissora contrata prestadores de serviços independentes para execução de diversas atividades tendo em vista o cumprimento de seu objeto, tais como assessores jurídicos, agente fiduciário, *servicer*, auditoria de créditos, agência classificadora de risco, banco escriturador, dentre outros.

Em relação a tais contratações, caso: (i) ocorra alteração relevante da tabela de preços; e/ou (ii) tais fornecedores passem por dificuldades administrativas e/ou financeiras que possam levá-los à recuperação judicial ou falência, tais situações podem representar riscos à Emissora, na medida em que a substituição de tais prestadores de serviços pode não ser imediata, demandando tempo para análise, negociação e contratação de novos prestadores de serviços, podendo impactar adversamente o desempenho da Emissora, inclusive em face dos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

4.2. Riscos relacionados ao Devedor e ao setor de atuação do Devedor:

1. A pandemia do Coronavírus (COVID-19) e a consequente desaceleração econômica e volatilidade no mercado financeiro e de capitais brasileiro e mundial tiveram e poderão ter efeitos adversos graves nos negócios, condição financeira, liquidez e resultados operacionais em nas unidades de negócios do Devedor;

Na medida em que a pandemia do COVID-19 afetar adversamente os negócios, liquidez resultados operacionais e condição financeira, ela também terá o efeito de aumentar materialmente muitos dos outros riscos descritos nesta seção "Fatores de risco".

Não obstante o pronunciamento da OMS no dia 5 de maio de 2023 sobre o fim da Emergência de Saúde Pública de Importância Internacional (ESPII) referente à COVID-19, a pandemia da COVID-19 e as medidas governamentais adotadas contra ela tiveram e provavelmente continuarão a ter um forte impacto nas condições macroeconômicas e financeiras globais e brasileiras, levando a perdas de receitas, aumento do desemprego e estagnação e contração econômica.

A pandemia da COVID-19 também resultou em uma volatilidade substancialmente maior nos mercados financeiros doméstico e internacional e em indicadores econômicos, incluindo taxas de câmbio, taxas de juros e spreads de crédito. A título de exemplo, como resultado da maior volatilidade, o *circuit breaker* da B3 foi acionado oito vezes no mês de março de 2020 e o valor dos ativos foi impactado negativamente. Quaisquer choques ou movimentos inesperados nesses fatores de mercado podem resultar em perdas financeiras associadas à carteira de negociação ou ativos financeiros do Devedor, que podem deteriorar a condição financeira do Devedor. Além disso, as preocupações do mercado podem se traduzir em restrições de liquidez e acesso reduzido a crédito nos mercados doméstico e internacional, afetando negativamente os negócios do Devedor.

As medidas adotadas pelas autoridades governamentais em todo o mundo, inclusive no Brasil, para estabilizar os mercados e suportar o crescimento econômico podem não ser suficientes para controlar a alta volatidade ou evitar reduções graves e prolongadas das atividades econômicas. Adicionalmente, as medidas de distanciamento social impostas pelas autoridades governamentais para contenção da pandemia da COVID-19 resultaram na acentuada queda ou até mesmo na paralisação das atividades de empresas de diversos setores com os quais o Devedor negocia, concede crédito ou que o Devedor de outra forma atende. Não há como prever se novos padrões de contágio, aumento da gravidade da doença ou outros fatores relacionados à pandemia, incluindo o acesso ou a eficiência da vacina, podem resultar em novas políticas ou em medidas mais restritivas. Tais políticas e medidas influenciaram o comportamento do mercado consumidor e da população em geral, da demanda de serviços, produtos e de crédito.

Os fracos fundamentos macroeconômicos, aliados à desaceleração do mercado causada pela pandemia de COVID-19, tiveram e possivelmente continuarão a ter um impacto negativo no desempenho de unidades de negócios do Devedor, principalmente em virtude de:

- uma redução repentina e significativa no valor de mercado de ativos em que o Devedor detém posições relevantes de negociação e investimento, tais como de renda fixa, câmbio e títulos e valores mobiliários;
- uma redução na demanda e nas receitas de serviços de DCM do Devedor, como ocorreu nos primeiros estágios da pandemia devido à queda acentuada no número e tamanho de emissões primárias;
- um aumento relevante dos riscos associados ao mercado de dívidas corporativas, incluindo aqueles resultantes do aumento na inadimplência, nas renegociações de contratos de dívida existentes e em eventuais alegações de força maior, podendo majorar as provisões de perdas, fazendo com que as perdas com empréstimos excedam os valores provisionados, e impactar a proporção de empréstimos em atraso em relação ao total de empréstimos concedidos pelo Devedor, com particular impacto em negócios de empréstimos corporativos;

- restrições de liquidez e acesso reduzido a financiamento nos mercados doméstico e internacional, afetando negativamente os negócios do Devedor;
- aumento do custo e/ou diminuição da eficácia de operações de derivativos para fins de proteção de posições (*hedge*);
- aumentos significativos nas chamadas de margem em contratos de derivativos;
- rebaixamentos de classificação de risco de crédito (*rating*) dos clientes do Devedor, com deterioração de crédito e inadimplência em muitos setores, incluindo relativos aos setores aéreos, hoteleiros e atacadistas, levando os devedores a situações de inadimplemento;
- reduções no *AuC*, como resultado do menor apetite de clientes para risco, com um impacto correspondente nas taxas que o Devedor pode cobrar de seus clientes, muitas vezes baseadas no valor da carteira, e, desse modo, impactando negativamente o resultado da *asset*, *wealth management*, *sales* e *trading*;
- impacto negativo na execução da estratégia do Devedor de *consumer banking* e seguro para consumidores;
- restrições a certas atividades de negócios que possam impactar o Devedor, seus funcionários, fornecedores, clientes, clientes de contrapartes e outros parceiros de negócios, afetando assim nossas operações e a capacidade dos clientes do Devedor de realizar negócios e cumprir suas obrigações com o Devedor; e
- um aumento de investimentos e gastos do Devedor com segurança cibernética, segurança da informação e com medidas de redução dos riscos operacionais como expandindo a infraestrutura de trabalho remoto ou *home office*.

As políticas, procedimentos e métodos de gestão de riscos de mercado, de crédito, de liquidez e operacional do Devedor podem não ser totalmente eficazes para mitigar a exposição aos riscos causados ou potencializados pela pandemia.

Ainda, a pandemia da COVID-19 aumentou o risco de que os valores recuperáveis de ativos imobilizados, intangíveis e investimentos em participações societárias utilizados nos testes de *impairment* financeiro do Devedor sejam diferentes do valor recuperável real de tais ativos, o que pode afetar adversamente o Devedor e, consequentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

A extensão dos impactos da pandemia da COVID-19 nos negócios, na condição financeira, na liquidez e nos resultados do Devedor dependerá de desenvolvimentos futuros, que são altamente incertos, imprevisíveis e que dependem de diversos fatores que estão fora do seu controle, incluindo a possibilidade de ondas adicionais de surtos e a intensidade da retração econômica resultante das ações tomadas, ou a serem tomadas, pelas autoridades governamentais e a comunidade científica em resposta à pandemia, inclusive em relação à disponibilidade e eficiência de vacinas e outros tratamentos. Os consumidores afetados pela pandemia da COVID-19 podem continuar demonstrando comportamentos de retração, mesmo após o término da crise, mantendo baixos níveis de gastos discricionários a longo prazo, motivo pelo qual certos setores atendidos pelo Devedor podem demorar mais para se recuperar (particularmente, setores como hoteleiro, aviação civil, shopping centers e atacadistas).

Na medida em que a pandemia da COVID-19 afeta adversamente os negócios, resultados operacionais e condições financeiras do Devedor, tal fato também possui o efeito de aumentar muito dos outros riscos indicados nesta seção, o que poderia afetar negativamente sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, afetando adversamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

2. O Devedor pode sofrer perdas significativas em suas atividades de negociação e investimento devido a flutuações do mercado e volatilidade;

O Devedor mantém posições de negociação e investimento em renda fixa e moeda. Na medida em que o Devedor detém posições em quaisquer desses ativos, em qualquer localidade, uma recessão nesses mercados pode resultar em perdas decorrentes do declínio do valor dessas posições. Ao mesmo tempo, na medida em que o Devedor detém posições vendidas em quaisquer desses mercados, uma recuperação nesses mercados pode expor o Devedor a perdas potencialmente ilimitadas enquanto não houver eventual sucesso do Devedor em compensar tais posições por meio da aquisição de ativos de mercados em ascensão.

O Devedor poderá traçar uma estratégia, contemplando manter posições compradas em um ativo e posições vendidas em outro, a partir do qual pode-se eventualmente obter receitas decorrentes das alterações no valor relativo aos respectivos ativos.

Muitas das estratégias de *hedge* do Devedor são baseadas em negociação de padrões e correlações. Caso o valor relativo dos dois bens sofra mudanças em uma direção ou maneira que não tenha sido antecipada pelo Devedor ou contra a qual o Devedor não buscou proteção, o Devedor pode sofrer perdas nessas posições casadas, o que poderia afetar negativamente sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, afetar adversamente os Titulares de CRI.

Assim, as estratégias de *hedge* podem não ser totalmente eficazes para atenuar a exposição ao risco do Devedor em todos os ambientes de mercado ou contra todos os tipos de riscos, particularmente no contexto de extrema volatilidade do mercado. Riscos inesperados do mercado podem impactar as estratégias de *hedge* do Devedor no futuro, o que poderia afetar negativamente sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, afetar adversamente os Titulares de CRI.

Adicionalmente, o Devedor detém posições de negociação e investimentos substanciais que podem ser negativamente afetados pelo nível de volatilidade nos mercados financeiros (ou seja, o grau em que os preços de negociação flutuam ao longo de um determinado período, em um determinado mercado), independentemente dos níveis de mercado, o que poderia afetar negativamente sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, afetando adversamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

3. O Devedor pode não ser capaz de identificar, consumar, integrar ou ter sucesso e auferir os benefícios de aquisições passadas e futuras;

Aquisições estratégicas têm sido historicamente parte da estratégia de crescimento do Devedor, e o Devedor possui a intenção de continuar a fazer aquisições estratégicas de empresas ou ativos complementares ao seu *core business*, aos seus países de atuação e à sua cobertura de clientes. O Devedor engajou-se em diversas operações de investimentos em participações no passado e o Devedor poderá realizar novas aquisições no futuro como parte de sua estratégia de crescimento no setor de serviços financeiros.

O Devedor não pode garantir que será capaz de identificar e garantir oportunidades de aquisição adequadas. Além disso, a sua capacidade de realizar aquisições bem-sucedidas em termos favoráveis pode ser limitada pelo número de ativos alvo disponíveis, demandas internas de recursos e, na medida do necessário, a sua capacidade de obter financiamento em termos satisfatórios para aquisições maiores, bem como a sua capacidade de obter as aprovações societárias, regulatórias ou governamentais exigidas.

Além disso, mesmo que seja identificado um ativo alvo, terceiros com quem o Devedor possui relações comerciais podem não estar dispostos a celebrar acordos em termos comercialmente aceitáveis em relação a uma transação específica. A aquisição pode também não ser concluída por um longo período, ou até cancelada, por diversas razões,

incluindo a não satisfação das condições precedentes, o mapeamento de contingências jurídicas ou operacionais ou a não obtenção das aprovações regulatórias exigidas, assim como condições para aprovação podem ser impostas, que não são passíveis de antecipação.

A negociação e a conclusão de potenciais aquisições, consumadas ou não, podem também potencialmente afetar os atuais negócios do Devedor ou desviar recursos substanciais. Como resultado, os seus negócios, perspectivas de crescimento, resultados de operações e condições financeiras podem ser material e negativamente afetados, o que poderia afetar negativamente sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, e, consequentemente, afetando adversamente os Titulares de CRI.

Ademais, as aquisições podem expor o Devedor a obrigações ou contingências desconhecidas incorridas antes da aquisição das empresas adquiridas ou dos respectivos ativos. A diligência realizada para avaliar a situação legal e financeira das empresas a serem adquiridas, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizatórias recebidas dos vendedores das empresas alvo ou dos respectivos negócios, podem ser insuficientes para detectar, proteger ou indenizar o Devedor de quaisquer contingências que possam surgir. Quaisquer contingências significativas decorrentes de aquisições podem prejudicar as atividades, resultados e reputação do Devedor, o que poderia afetar negativamente sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, e, consequentemente, afetando adversamente os Titulares de CRI.

Além disso, o Devedor poderá adquirir empresas que não estão sujeitas a auditoria externa independente, o que pode aumentar os riscos relacionados às aquisições.

A incapacidade de auferir o benefício de qualquer aquisição pode ser devido a uma série de fatores, incluindo a incapacidade de (i) implementar a cultura nas empresas adquiridas, (ii) integrar as respectivas políticas operacionais e contábeis e procedimentos, bem como como sistemas de informação e operações de *back office* com as das empresas adquiridas, (iii) agilizar operações de sobreposição e de consolidação de subsidiárias, (iv) manter a administração existente na medida necessária ou realizar a readequação das operações, (v) evitar potenciais perdas ou prejuízos às relações com os clientes existentes das empresas adquiridas ou com os clientes existentes do Devedor, ou (vi) de qualquer outra forma gerar receitas suficientes para compensar os custos e despesas de aquisições.

Além disso, o sucesso de qualquer aquisição será, pelo menos em parte, sujeito a uma série de fatores econômicos e outros que estão além do controle do Devedor. Qualquer combinação dos fatores mencionados acima pode resultar na incapacidade do Devedor de integrar as empresas ou ativos adquiridos ou obter o crescimento ou as sinergias esperadas de uma transação específica. Como resultado, os negócios, resultados operacionais e condições financeiras do Devedor podem ser materialmente e negativamente afetados, prejudicando, consequentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, e, consequentemente, afetando adversamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

4. O Devedor está sujeito a riscos de liquidez que podem afetar suas operações e seus resultados;

A manutenção de nível de liquidez adequado é fundamental para os negócios do Devedor, possibilitando que suas obrigações perante clientes e centrais de liquidação (*clearings*) sejam honradas e evitando que escassez de caixa gere dificuldades em honrar seus passivos. Caso, por qualquer motivo e a despeito das medidas adotadas pelo Devedor para preservar a sua liquidez, haja um problema de liquidez e/ou de fluxo de caixa, levando a um desenquadramento ou descasamento entre ativos e passivos, inclusive considerando-se os diferentes prazos de liquidação de operações de clientes, o Devedor poderá não ser capaz de cumprir com suas obrigações financeiras perante clientes e centrais de liquidação (*clearings*), o que poderá afetar negativamente o Devedor e, consequentemente, a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, e, consequentemente, afetar adversamente os Titulares de CRI.

Ainda, os recursos mantidos em contas de liquidação pendentes de clientes são aplicados no mercado em determinadas condições de liquidez. Não é possível garantir que não haverá saques substanciais no futuro, os quais poderão gerar descasamento entre a liquidez dos ativos e os passivos do Devedor. Caso ocorram saques em volumes extraordinários, o Devedor poderá ter dificuldades de obter recursos necessários para honrar tais saques, levando a um inadimplemento com seus respectivos clientes e consequente dano a sua imagem. Danos à imagem do Devedor e/ou de seus administradores podem gerar perda de confiança dos clientes e desencadear um aumento significativo do volume de saques, o que, possivelmente, colaborará para um descasamento ainda maior entre a liquidez dos ativos e passivos e poderá gerar maior inadimplência do Devedor, o que poderá afetar negativamente o Devedor e, consequentemente, a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, e, consequentemente, afetar adversamente os Titulares de CRI.

Além disso, os impactos econômico-financeiros causados pela pandemia da COVID-19 e a atuação regulatória perante a pandemia causaram e poderão continuar causando limitações à liquidez e ao capital.

Caso o cenário macroeconômico desafiador e as condições dos mercados financeiros persistam, o Devedor poderá enfrentar possíveis restrições futuras à liquidez e ao capital. A ocorrência de eventos relacionados ao risco de liquidez pode afetar substancialmente as atividades e os resultados do Devedor, o que poderá afetar negativamente sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, e, consequentemente, afetar adversamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

5. A incapacidade de obter financiamento ou de vender ativos pode prejudicar a liquidez do Devedor;

O Devedor continua a depender do acesso contínuo a crédito para financiar suas operações diárias. A incapacidade de captar recursos nos mercados de dívida de longo ou de curto prazos ou de contratar operações de recompra ou empréstimos de valores mobiliários pode causar efeito adverso relevante sobre a liquidez do Devedor. O acesso a crédito em valores adequados para prover recursos às atividades do Devedor pode ser prejudicado por fatores que o afetem especificamente ou que afetem o setor de serviços financeiros em geral. Por exemplo, os credores poderiam vir a desenvolver uma percepção negativa das perspectivas financeiras de longo ou de curto prazos do Devedor e restringir o acesso a financiamento pelo Devedor, (i) se este incorrer em grandes prejuízos em decorrência de determinadas operações de renegociação, (ii) se o seu nível de atividade comercial diminuir, (iii) se as autoridades regulatórias tomarem medidas significativas contra o Devedor ou (iv) se o Devedor identificar que qualquer de seus profissionais se envolveu com atividades não autorizadas, ilegais ou desabonadoras.

A capacidade de tomar empréstimos nos mercados de dívida também pode ser prejudicada por fatores que não são específicos ao Devedor, tais como severas instabilidades dos mercados financeiros ou visões negativas sobre as perspectivas dos setores de *debt capital markets* (DCM) ou da indústria de serviços financeiros de modo geral. Além disso, o Devedor depende de depósitos interbancários como principal fonte de recursos não garantidos de curto prazo para as suas operações. A liquidez do Devedor depende em grande parte da capacidade de refinanciar esses empréstimos de forma contínua. Os bancos que detêm depósitos interbancários com o Devedor não têm obrigação de renová-los quando os depósitos em aberto se vencerem. Se o Devedor não conseguir refinanciar esses empréstimos de curto prazo, o Devedor será adversamente afetado, o que poderá afetar sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, e, consequentemente, afetar adversamente os Titulares de CRI.

Caso o Devedor seja incapaz de tomar empréstimos para que consiga honrar com seus vencimentos, o Devedor poderá ter que vender ativos. Em determinados ambientes de mercado, como períodos em que o mercado está incerto ou volátil, a liquidez geral do mercado pode ser reduzida. Em tempos de liquidez reduzida, o Devedor pode ser incapaz de vender alguns de seus ativos, ou poderá ter que vender ativos a preços depreciados, o que

poderia afetar adversamente o Devedor. A capacidade do Devedor de vender seus ativos ainda poderá ser afetada por outros participantes do mercado que busquem vender ativos similares ao mesmo tempo no mercado, o que poderá afetar negativamente o Devedor e, consequentemente, a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, e, consequentemente, afetar adversamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

6. A redução das classificações de crédito (ratings) do Devedor pode prejudicar sua liquidez e sua competitividade, bem como aumentar seus custos de captação;

Os custos de captação e o acesso ao mercado de capitais de dívida do Devedor dependem de forma significativa de suas classificações de crédito (*ratings*). Essas classificações são atribuídas por agências privadas de classificação de risco de crédito que podem reduzir ou retirar as classificações atribuídas ao Devedor ou, ainda, colocá-las sob observação (*credit watch*) com implicações negativas a qualquer tempo.

Os *ratings* são também relevantes para o Devedor quando concorre em certos mercados e quando realiza operações de longo prazo, inclusive de derivativos em mercado de balcão. Uma redução das classificações de crédito do Devedor pode aumentar seus custos de captação de empréstimo e limitar seu acesso aos mercados de capitais. Isto, por sua vez, pode reduzir as receitas e prejudicar a liquidez do Devedor, o que poderá afetar negativamente o Devedor e, consequentemente, a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, e, consequentemente, afetar adversamente os Titulares de CRI.

O Devedor não pode garantir que as agências de classificação de risco não rebaixarão os *ratings* do Devedor ou dos títulos do Devedor. Alterações nas circunstâncias, reais ou percebidas, podem resultar em alterações significativas nos *ratings* de crédito, o que, por sua vez, poderia afetar negativamente os ganhos e liquidez do Devedor, e, consequentemente, a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, e, consequentemente, afetar adversamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

7. As políticas, procedimentos e métodos de gestão de riscos de mercado, de crédito, de liquidez e operacional do Devedor poderão não ser totalmente eficazes para gerenciar a exposição a riscos não identificados ou não previstos do Devedor;

As técnicas e estratégias de gestão de riscos de mercado, de crédito, de liquidez e operacional do Devedor, incluindo o uso da métrica de *Value at Risk*, ou "VaR", e outras ferramentas de modelagem estatística poderão não ser totalmente eficazes para gerenciar a exposição a risco do Devedor em todos os ambientes de mercado econômico ou contra todos os tipos de risco, inclusive riscos que o Devedor não identificou ou previu.

Algumas das ferramentas e métricas qualitativas para gestão de risco do Devedor tomam por base a observação do comportamento histórico do mercado. O Devedor aplica ferramentas estatísticas e outras ferramentas em tais observações para chegar a quantificações de suas exposições a risco. Essas ferramentas e métricas qualitativas poderão falhar com relação às previsões de exposições a riscos futuros. Essas exposições a risco podem, por exemplo, decorrer de fatores que não foram previstos ou avaliados corretamente nos modelos estatísticos do Devedor. Isto pode impactar a capacidade do Devedor de gerir os riscos a que está exposto. Os prejuízos do Devedor, consequentemente, podem ser significativamente maiores do que indicam as medições históricas. Ademais, a modelagem quantificada do Devedor não leva em conta todos os riscos. A abordagem mais qualitativa para gerenciar tais riscos pode se revelar insuficiente, expondo o Devedor a prejuízos significativos não previstos.

Caso os clientes existentes ou em potencial acreditem que a gestão de risco do Devedor seja inadequada, eles poderão levar seus negócios a concorrentes do Devedor. Isto pode prejudicar tanto a reputação quanto as receitas os lucros do Devedor. Outros métodos de gestão de risco dependem da avaliação de informações sobre mercados, clientes ou outras

questões que estejam disponíveis ao público ou que sejam de outra forma acessíveis ao Devedor. Essas informações poderão não ser, em todos os casos, exatas, completas, atualizadas ou adequadamente avaliadas.

A materialização do risco de crédito poderá ocorrer, ainda, em razão de eventos ou circunstâncias difíceis de detectar, tais como fraude, bem como setores econômicos, países e outras regiões específicas que o Devedor acredite que possam apresentar preocupações com relação a crédito. O Devedor também pode deixar de receber informações completas quanto aos riscos de negociação de contrapartes. Ademais, nos casos em que tenha o Devedor tenha concedido crédito com bens em garantia, o índice de cobertura dessas garantias poderá ser afetado, por exemplo, em decorrência de reduções repentinas dos valores de mercado que diminuam o valor do bem objeto da garantia. Na medida em que o Devedor enfrentar condições adversas aos seus negócios, liquidez resultados operacionais e condição financeira do Devedor, ela também terá o efeito de aumentar materialmente outros riscos descritos nesta Seção 4, o que poderá afetar negativamente o Devedor e, consequentemente, a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando adversamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

8. O Devedor está sujeito a diversos riscos operacionais inerentes ao seu negócio, incluindo aqueles relacionados ao funcionamento dos seus sistemas operacionais;

Os negócios do Devedor são extremamente dependentes da sua capacidade de processar e monitorar, de forma eficiente e exata, diariamente, um grande número de dados e operações, muitas das quais altamente complexas, em diversos mercados e com diversas moedas. Essas operações, bem como os serviços de tecnologia da informação que o Devedor presta aos seus clientes, devem observar com frequência tanto as jurisdições como diretrizes específicas dos clientes, quanto às normas legais, fiscais e regulatórias. A administração de riscos operacional, legal, fiscal e regulatório do Devedor exige, dentre outras coisas, políticas e procedimentos para registrar adequadamente e verificar um grande número de operações e eventos, além disso, estas políticas e procedimentos podem não ser totalmente eficazes, ainda que aderentes às normas legais e regulamentares e corretamente implementadas.

A capacidade do Devedor de realizar negócios poderá ser afetada de forma adversa, em função de problemas relacionados à infraestrutura dos seus negócios e às localidades em que tais negócios estão localizados. Isto pode incluir a interrupção de serviços elétricos, de comunicação, *internet*, transporte, sistemas de segurança e de informática ou outros serviços utilizados pelo Devedor ou por terceiros com os quais o Devedor realiza negócios.

Se quaisquer desses serviços de infraestrutura não operarem de maneira adequada ou forem desabilitados, o Devedor poderá incorrer em prejuízo financeiro, interrupção dos seus negócios, responsabilidade perante clientes, intervenção regulatória ou danos à sua reputação. Também poderão advir prejuízos em decorrência de pessoal inadequado, processos e sistemas de controle interno equivocados ou falhos, falhas dos sistemas de informação ou de eventos externos que interrompam as operações comerciais normais, tais como atos terroristas, desastres naturais ou sabotagem.

Adicionalmente, a estrutura de seus controles e procedimentos de mitigação de risco operacional pode se revelar inadequada ou ser burlada. As despesas relacionadas à prevenção, tratamento ou mitigação dos eventuais problemas referidos acima podem ser significativas, o que poderá prejudicar o Devedor e, consequentemente, a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários. As consolidações ocorridas no setor, seja entre participantes do mercado ou entre intermediários financeiros, aumentam o risco de falha operacional uma vez que sistemas complexos incompatíveis precisam ser integrados, geralmente de forma acelerada. Ademais, a interconectividade de múltiplas instituições financeiras com agentes, bolsas de valores e câmaras de compensação centrais aumentam o risco de que uma falha operacional em uma instituição possa causar uma falha

operacional em todo o setor, o que pode vir a prejudicar o Devedor e, consequentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, e, consequentemente, afetar adversamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

9. O aumento na competitividade do setor bancário em função da implementação do Sistema Financeiro Aberto (Open Banking) poderá dificultar a retenção de clientes e afetar os resultados do Devedor;

O CMN e o Banco Central, promulgaram em 4 de maio de 2020 a Resolução Conjunta nº 1/2020 e a Circular do Banco Central nº 4.015 que implementaram o Sistema Financeiro Aberto ("*Open Banking*") no Brasil, com o objetivo de facilitar o acesso de novos *players* ao mercado financeiro, bem como incentivar a concorrência entre as instituições financeiras. As alterações trazidas por essas novas regulamentações passaram a exigir a abertura e compartilhamento de informações sobre os serviços das principais instituições financeiras, no Brasil, e a ampliação da portabilidade dos dados e transações dos clientes. Como consequência, as instituições financeiras serão obrigadas a adotar padrões tecnológicos mínimos para implementação e operacionalização de interfaces dedicadas ao compartilhamento de dados e serviços. Assim, dados dos clientes e serviços das instituições financeiras passam a ficar disponíveis para acesso dos participantes do sistema financeiro, desde que o compartilhamento de seus dados seja previamente permitido pelos clientes.

Caso o Devedor não consiga ser competitivo diante dessas novas condições de mercado ou observar de forma integral e devida os padrões tecnológicos mínimos, incluindo aqueles relativos à segurança cibernética, poderá ter dificuldades na retenção de clientes e seus resultados financeiros poderão ser impactados negativamente, assim como a sua reputação, o que poderá afetar consequentemente a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, e, consequentemente, afetar adversamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

10. Riscos legais e regulatórios são inerentes e substanciais aos negócios do Devedor;

O Devedor e suas controladas estão sujeitas a uma extensa regulamentação por parte de órgãos governamentais e entidades autorreguladoras nas jurisdições em que operam, cujas exigências se destinam a assegurar a integridade dos mercados financeiros e proteger os investidores, aumentando os custos de *compliance* dos agentes desses mercados.

Além disso, referida regulamentação está sujeita a constantes mudanças. As normas do governo brasileiro e suas intervenções podem afetar negativamente as operações e rentabilidade do Devedor e de suas controladas. Leis e regulamentos existentes podem sofrer alterações, sua aplicação e interpretação também estão sujeitas a mudanças, e novas leis e regulamentos podem ser adotados. O Devedor e suas controladas podem ser negativamente afetados por mudanças na regulamentação, inclusive aquelas relacionadas com: (i) exigências mínimas de capital; (ii) exigências para investimentos em capital fixo; (iii) limites e outras restrições de crédito; (iv) exigências contábeis; e (v) intervenção, liquidação e/ou sistemas gerenciais especiais e temporários.

Por exemplo, como consequência da pandemia da COVID-19, o Banco Central e o CMN adotaram uma série de medidas visando a mitigar os impactos da COVID-19 no Sistema Financeiro Nacional. Essas medidas visaram incentivar as instituições financeiras a manter e conceder crédito, aumentar a liquidez do mercado e preservar o capital das instituições financeiras, inclusive por meio da suspensão da distribuição de dividendos e do aumento de remuneração dos conselheiros e diretores, dentre outros. Dentre as medidas adotadas, destaca-se a Resolução nº 4.820 do Conselho Monetário Nacional (CMN) que estabeleceu vedações temporárias para (i) o pagamento de juros sobre o capital próprio e dividendos acima do mínimo obrigatório estabelecido no estatuto social ou em lei, quando aplicável;

(ii) recompra de ações próprias; (iii) redução do capital social; (iv) aumento da remuneração, fixa ou variável, de membros da administração; e (v) antecipação do pagamento de quaisquer dos itens anteriores. Tais medidas e possíveis medidas futuras que possam ser adotadas, poderão limitar as operações do Devedor e sua agilidade para responder a oportunidades de mercado e executar seus planos estratégicos.

A responsabilização legal ou ações regulatórias contra o Devedor poderão acarretar danos significativos à sua reputação ou prejudicá-lo de outra forma, o que, por sua vez, pode causar sérios prejuízos às perspectivas comerciais do Devedor.

O Devedor pode estar também sujeito a perdas decorrentes de processos judiciais e administrativos, incluindo processos fiscais e perante o Banco Central e a CVM, incluindo multas, penalidades e danos reputacionais, o que poderá afetar negativamente sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, e, consequentemente, afetar adversamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

11. O Devedor pode não ser capaz de prevenir que seus diretores, empregados ou terceiros atuando em nome do Devedor possam se envolver em situações caracterizadas como corrupção, lavagem de dinheiro ou outras práticas ilícitas ou inadequadas no Brasil ou em outras jurisdições, o que pode expor o Devedor a sanções administrativas e judiciais, assim como causar um efeito adverso relevante no Devedor;

O Devedor está sujeito à legislação brasileira de combate à corrupção e à legislação de foco similar dos outros países onde possui filiais e operações, bem como outras leis anticorrupção e regimes regulatórios com escopo transnacional. Essas leis exigem a adoção de procedimentos específicos para mitigar o risco de que qualquer pessoa que atue em nome do Devedor ofereça uma vantagem indevida a um agente público, a fim de obter benefícios de qualquer natureza.

Além disso, leis como a Lei de Práticas de Corrupção no Exterior dos EUA (*U.S. Foreign Corrupt Practices Act*) e as Leis de Prevenção à Lavagem de Dinheiro e Anticorrupção exigem que o Devedor, entre outras coisas, institua políticas e procedimentos destinados a impedir qualquer atividade ilegal ou imprópria relacionada à corrupção envolvendo entidades ou funcionários governamentais, a fim de garantir uma vantagem comercial e exige que o Devedor mantenha livros e registros precisos e um sistema de controles internos para garantir a exatidão dos livros e registros do Devedor e impedir atividades ilegais.

O Devedor também é obrigado a cumprir as leis e regulamentações aplicáveis contra lavagem de dinheiro, financiamento do terrorismo e outras leis e regulamentações, nas jurisdições em que opera. Essas leis e regulamentos exigem ao Devedor, dentre outros, adotar e impor políticas e procedimentos de "*Know your Customer*" e relatar transações suspeitas e de alto valor às autoridades regulatórias aplicáveis. Essas leis e regulamentações tomaram-se cada vez mais complexas e detalhadas, exigindo sistemas aprimorados e equipes qualificados de monitoramento e de *compliance*, tomando-se objeto de intensa supervisão regulatória.

Caso as políticas e procedimentos do Devedor destinados a impedir corrupção, lavagem de dinheiro e entre outras práticas ilícitas não sejam capazes de impedir ações voluntárias ou omissivas de seus administradores, funcionários ou terceiros que atuem em nome do Devedor, as agências reguladoras aplicáveis, às quais o Devedor encontra-se sujeito, possuem o poder e autoridade para impor multas e outras penalidades.

O Devedor não pode assegurar que seus processos de governança, de gerenciamento de riscos, de *compliance*, auditoria e controles internos serão capazes de prevenir, detectar ou remediar todos os comportamentos incompatíveis com os requisitos legais aplicáveis ou seus próprios padrões éticos ou de *compliance* e qualquer deficiência ou violação, o que poderá expor o Devedor a sanções, penalidades regulatórias, processos civis ou criminais, reivindicações fiscais, perdas monetárias, erros ou ajustes contábeis, danos à reputação

ou outros efeitos relevantes adversos. A percepção ou alegações de que o Devedor, seus administradores, funcionários ou outras pessoas ou entidades associadas tenham se envolvido em qualquer conduta ilícita podem causar danos significativos à sua reputação e outros efeitos adversos, o que poderá afetar negativamente sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, e, consequentemente, afetar adversamente os Titulares de CRI.

Foram amplamente divulgados diversos casos envolvendo fraude ou outras condutas ilícitas por parte de empregados do setor de serviços financeiros nos últimos anos, e o Devedor está sujeito a que tais condutas ilícitas possam ser cometidas e prejudiquem os seus negócios. Por exemplo, esses riscos podem incluir a vinculação do Devedor a operações que excedam os limites autorizados ou apresentem riscos inaceitáveis, ou ainda no desconhecimento pelo Devedor de atividades não autorizadas ou malsucedidas, o que, em qualquer dos casos, pode vir a acarretar riscos ou prejuízos desconhecidos e não gerenciados. Esses riscos podem incluir violações dos atuais processos e procedimentos regulatórios, fiscais e administrativos.

Tais condutas ilícitas podem também envolver o uso ou divulgação inadequada de informações privilegiadas, o que poderia resultar em sanções e sérios danos financeiros ou na reputação do Devedor. Qualquer quebra da confiança dos clientes do Devedor em decorrência de uma conduta ilícita de um empregado poderá prejudicar a capacidade do Devedor de atrair e manter clientes. Não é sempre possível impedir a conduta ilícita de um empregado e as precauções que o Devedor adota para identificar e impedir esta atividade poderão não ser eficazes em todos os casos. As políticas e procedimentos do Devedor destinados a detectar e impedir o uso de sua rede bancária para lavagem de dinheiro, financiamento do terrorismo e atividades relacionadas, bem como suas políticas e procedimentos destinados a impedir suborno e outras práticas corruptas por seus funcionários e agentes, podem não eliminar completamente as instâncias onde sua rede bancária pode ser usada por outras partes para se envolver em lavagem de dinheiro e outras atividades ilegais ou impróprias, ou não pode impedir seus funcionários e agentes de se envolverem em transações ilícitas. Tais procedimentos e controles podem não ser completamente eficazes na prevenção às contrapartes de usar as relações estabelecidas com o Devedor para o ato de corrupção.

Se o Devedor estiver associado ou até mesmo se for investigado ou acusado de estar associado ou tornar-se parte em práticas de corrupção, lavagem de dinheiro e outras práticas ilícitas, sua reputação poderá ser prejudicada e/ou ficar sujeito a multas, sanções e/ou reparações. Qualquer um deles poderia ter um efeito adverso relevante sobre os resultados operacionais, condição financeira e perspectivas do Devedor. Na medida em que o Devedor deixar de cumprir integralmente as leis e regulamentações aplicáveis, as agências governamentais aplicáveis às quais o Devedor se reporta têm poder e autoridade para impor multas e outras penalidades, incluindo a revogação de licenças. Além disso, os negócios e reputação do Devedor podem ser prejudicados se os clientes usarem sua rede bancária para lavagem de dinheiro, financiamento do terrorismo ou outros fins ilegais ou impróprios.

Se o Devedor estiver associado ou tomar-se parte, ou for acusado de estar associado ou participando de lavagem de dinheiro, financiamento de terrorismo ou outras práticas ilegais, ou se o Devedor figurar como réu ou investigado em investigações relacionadas à corrupção, sua reputação poderá ser adversamente afetada e/ou o Devedor poderá sofrer multas, sanções e/ou execução legal, qualquer uma das quais poderia ter um efeito adverso relevante sobre seus resultados operacionais, condição financeira e perspectivas, o que poderá afetar negativamente sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, e, consequentemente, afetar adversamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

12. A alocação, pelo Devedor, de posições relevantes e concentradas poderá expor o Devedor a prejuízos em grande escala;

O Devedor aloca valores substanciais de capital em seus negócios, tais como obrigação de garantia firme de liquidação e de colocação (*underwriting*), empréstimos e outros negócios e atividades principais e poderá continuar a proceder desta forma no futuro. Tais operações frequentemente exigem que o Devedor assuma consideráveis posições nos valores mobiliários determinados emissores de um determinado setor econômico, País ou região.

A alocação de posições consideráveis e concentradas em relação a qualquer emissor ou setor em particular poderá afetar adversamente o Devedor e, consequentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, afetar adversamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

13. O Devedor pode ter dificuldade em executar garantias de empréstimos inadimplentes, o que pode afetar negativamente o Devedor;

Quando os clientes do Devedor se toram inadimplentes em empréstimos, o único recurso, depois de esgotar todas as medidas de cobrança extrajudicial, é executar as respectivas garantias, se houver. Ao lidar com devedores em situação financeira crítica, a recuperação desses empréstimos também pode estar sujeita a processos de insolvência, nos quais a reivindicação creditícia do Devedor pode ser alocada após os demais credores considerados preferenciais, tais como funcionários e autoridades fiscais.

Considerando os procedimentos aplicáveis em processos judiciais ou extrajudiciais para cobrança de dívidas e excussão de garantias, bem como a baixa liquidez em certos mercados, o Devedor pode não conseguir executar as garantias como forma de assegurar o pagamento de seus créditos, o que pode afetar adversamente a condição financeira e resultados de operações do Devedor e, consequentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, afetar adversamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

14. O Devedor pode experimentar aumento no nível de empréstimos vencidos na medida em que sua carteira de produtos de crédito e derivativos aumenta;

O Devedor pretende continuar a crescer sua carteira de produtos de crédito e derivativos. O crescimento dessa carteira pode reduzir inicialmente a razão de empréstimos vencidos frente ao total de empréstimos até que o crescimento desacelere ou a carteira se tome mais sazonal. Quando a carteira é sazonal, pode-se experimentar um aumento no nível absoluto de empréstimos vencidos. Tal fator pode resultar em aumentos nas provisões de perdas com empréstimos, baixas e na proporção de empréstimos em atraso para o total de empréstimos.

Ademais, os resultados históricos de perdas com empréstimos do Devedor podem não ser um indicativo das futuras perdas com empréstimos do Devedor. Perdas futuras com empréstimos poderão afetar a situação financeira do Devedor de forma negativa e, consequentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, afetar adversamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

15. Caso perdas com empréstimos excedam as provisões de risco de crédito nas atividades bancárias, o Devedor poderá ser adversamente afetado;

A situação financeira e resultados operacionais do Devedor dependem da capacidade de avaliar perdas associadas aos riscos aos quais o Devedor está exposto.

O cálculo das provisões para perdas com operações de crédito envolve um julgamento significativo por parte da administração, e esses julgamentos podem mudar no futuro, dependendo das informações à medida que se tomarem disponíveis, as quais poderão

diferir de outras instituições financeiras no Brasil ou no exterior. Assim, as perdas com empréstimos reais poderão exceder as provisões para as atividades de empréstimos corporativos, de modo que o Devedor seja adversamente afetado e, consequentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários também será negativamente impactada.

A capacidade dos tomadores de cumprir suas obrigações dentro do cronograma está diretamente relacionada ao seu desempenho operacional e financeiro. Eventos como a crise de 2008, a crise europeia da dívida soberana de 2010 a 2012, os impactos econômicos decorrentes da pandemia da COVID-19 ou da guerra entre a Rússia e a Ucrânia e o baixo desempenho econômico resultante da recessão no Brasil, por exemplo, poderão aumentar o número de tomadores inadimplentes.

Um aumento no número de tomadores inadimplentes na carteira de crédito do Devedor pode aumentar as perdas resultantes de tais empréstimos e afetar adversamente o Devedor e, consequentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

16. Falha em proteger adequadamente o Devedor contra os riscos relacionados à segurança cibernética pode afetar material e adversamente o Devedor;

O Devedor pode enfrentar vários riscos de segurança cibernética, incluindo, mas não se limitando, a: penetração dos sistemas e plataformas de tecnologia da informação, por terceiros, infiltração de *malware* (como vírus de computador) nos sistemas do Devedor, contaminação (intencional ou acidental) de nossas redes e sistemas por terceiros com quem o Devedor troca dados, acesso não autorizado a dados confidenciais de clientes e/ou proprietários por pessoas dentro ou fora da organização do Devedor e ataques cibernéticos que causam degradação de sistemas ou indisponibilidade de serviço que podem resultar em perdas de negócios pelo Devedor.

O Devedor pode não ser capaz de proteger com sucesso seus sistemas e plataformas de tecnologia da informação contra tais ameaças. Nos últimos anos, sistemas de computador de empresas e organizações tem sido alvos não apenas de criminosos cibernéticos, mas também de ativistas e Estados. O Devedor tem sido e continua sujeito a uma série de ataques cibernéticos, como negação de serviço, *malware* e *phishing*. Os ataques cibernéticos podem dar origem à perda de quantidades significativas de dados de clientes e outras informações sensíveis, bem como níveis significativos de ativos líquidos (incluindo dinheiro). Além disso, os ataques cibernéticos podem dar origem à inutilização dos sistemas de tecnologia da informação usados para atender os clientes do Devedor. Como as tentativas de ataques continuam a evoluir em escopo e sofisticação, o Devedor pode incorrer em custos significativos em sua tentativa de modificar ou aprimorar suas medidas de proteção contra tais ataques, ou investigar ou corrigir qualquer vulnerabilidade ou violação resultante ou em comunicar ataques cibernéticos aos seus clientes. Caso o Devedor não consiga gerenciar efetivamente o risco de segurança cibernética, por exemplo, deixando de atualizar os seus sistemas e processos em resposta a novas ameaças, isso poderá prejudicar a reputação do Devedor e afetar negativamente seus resultados operacionais, condição financeira e perspectivas por meio do pagamento de indenizações a clientes, multas regulatórias e multas e/ou pela perda de ativos.

Além disso, o Devedor também pode estar sujeito a ataques cibernéticos contra infraestruturas críticas do Brasil. Os sistemas de tecnologia da informação dependem de infraestrutura crítica e qualquer ataque cibernético contra essa infraestrutura crítica pode afetar negativamente a sua capacidade de atender seus clientes. O Devedor tem a capacidade limitada de proteger seus sistemas de tecnologia da informação contra os efeitos adversos desse ataque cibernético.

Adicionalmente, de acordo com Resolução CMN no 4.658, de 26 de abril de 2018, instituições financeiras devem observar novos requisitos de segurança cibernética e para a contratação de serviços de processamento e armazenamento de dados e de computação

em nuvem. O não cumprimento de tais obrigações regulatórias poderá causar efeitos adversos ao Devedor e, consequentemente, impactar de forma negativa sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, afetar adversamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

17. O Banco Central ou os tribunais brasileiros podem, em determinadas circunstâncias, incluindo uma liquidação ou intervenção no Devedor ou em uma ou mais de suas subsidiárias, tratar o Devedor como um codevedor da dívida de suas subsidiárias;

De acordo com a legislação brasileira, o Banco Central ou os tribunais brasileiros podem, em determinadas circunstâncias, incluindo liquidação ou intervenção no Devedor ou em uma ou mais de suas subsidiárias, desconsiderar o organograma societário e tratar o Devedor como solidariamente responsável pelas dívidas de suas subsidiárias. Nesse caso, os credores das subsidiárias do Devedor podem ter reivindicações contra ativos do Devedor que eles não teriam na ausência de tal responsabilização solidária e as reivindicações desses credores poderão concorrer em condições de igualdade com as pretensões creditícias dos credores do Devedor, o que poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento do Devedor e, consequentemente, afetar adversamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

18 O Devedor pode sofrer prejuízos significativos em função de suas exposições de crédito;

O Devedor está exposto ao risco de que terceiros que lhe devem recursos em dinheiro, valores mobiliários ou outros ativos não cumpram suas obrigações. Nesses terceiros, estão incluídas contrapartes de negociação, clientes, agentes de compensação, bolsas de valores, câmaras de compensação e outros intermediários financeiros, bem como os emissores cujos valores mobiliários são detidos pelo Devedor. Essas partes poderão inadimplir suas obrigações perante o Devedor em função de regime de administração especial temporária, intervenção, liquidação extrajudicial, falta de liquidez, falha operacional ou por outras razões. Esse risco pode advir, por exemplo, (i) da manutenção de valores mobiliários de terceiros; (ii) da celebração de contratos de *swap* ou outros contratos de derivativos nos termos dos quais as contrapartes tenham obrigações de longo prazo de efetuar pagamentos ao Devedor; (iii) da realização de negócios tendo por objeto valores mobiliários, futuros, moeda ou *commodities* que não sejam liquidados na ocasião exigida em função da falta de entrega pela contraparte ou de falha dos sistemas por parte dos agentes de compensação, bolsas de valores, câmaras de compensação ou demais intermediários financeiros; e (iv) da concessão de crédito a clientes do Devedor por meio de diversas modalidades de empréstimos ou outros acordos.

A capacidade dos tomadores de cumprir suas obrigações tempestivamente está diretamente relacionada ao seu desempenho operacional e financeiro. Eventos como a crise de 2008, a crise europeia da dívida soberana de 2010 a 2012, os impactos econômicos decorrentes da pandemia da COVID-19 ou da guerra entre a Rússia e a Ucrânia e o baixo desempenho econômico resultante da recessão no Brasil, por exemplo, poderão aumentar o número de tomadores inadimplentes. Um aumento do número de tomadores inadimplentes na carteira de crédito do Devedor poderá aumentar os prejuízos decorrentes dos empréstimos e afetar adversamente o Devedor, o que poderá afetar negativamente sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, afetar adversamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

19. Mudanças das taxas juros podem prejudicar o Devedor;

Uma parcela significativa dos negócios do Devedor é conduzida no Brasil, onde o Comitê de Política Monetária do Banco Central do Brasil ("COPOM") estabelece a meta da taxa básica de juros para o sistema bancário brasileiro e realiza mudanças nesta taxa como um

instrumento de política monetária. A taxa básica de juros é a taxa de juros de referência devida aos detentores de alguns valores mobiliários emitidos pelo governo brasileiro e negociados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia ("SELIC"). Nos últimos anos, a Taxa SELIC flutuou significativamente, refletindo a volatilidade correspondente ao cenário macroeconómico e ao ambiente inflacionário.

Uma parcela significativa das receitas, despesas e passivos do Devedor está diretamente atrelada às taxas de juros. Portanto, os resultados operacionais do Devedor são significativamente afetados pela inflação, pelas flutuações das taxas de juros e pelas políticas monetárias governamentais relacionadas. Desta forma, a flutuação das taxas de juros pode impactar negativamente os valores a mercados dos ativos do Devedor, prejudicando sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, e, consequentemente, afetando adversamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

20. O setor de serviços financeiros é intensamente competitivo;

O setor de serviços financeiros é intensamente competitivo, com participantes relevantes, que são tanto instituições locais como escritórios ou unidades das maiores instituições financeiras internacionais. O Devedor compete com esses agentes de mercado em diversos fatores, inclusive execução de operações, produtos e serviços, inovação, reputação e preço.

O Devedor vem enfrentando uma intensa concorrência de preço em alguns de seus negócios nos últimos anos, tais como comissões de coordenação em ofertas públicas de dívida. O Devedor acredita que poderá estar sujeito a novas pressões sobre preços nessa e em outras áreas no futuro, na medida em que muitos de seus concorrentes podem buscar obter participação de mercado por meio da redução de preços.

Em razão do risco do aumento da concorrência, não se pode garantir que o Devedor será capaz de executar com sucesso seu objetivo de investimento ou de dar seguimento ao ritmo de crescimento ou lucratividade que vem experimentando historicamente.

Dependendo do setor, os concorrentes do Devedor poderão ser substancialmente maiores e ter recursos financeiros, técnicos e de *marketing* consideravelmente superiores aos do Devedor. O Devedor já enfrenta concorrência significativa em todas as suas principais áreas em que opera por parte de outros bancos brasileiros e internacionais de grande porte, tanto públicos como privados. Nos últimos anos, a presença de bancos estrangeiros no Brasil e em certos outros mercados chave da América Latina tem crescido; com efeito, a concorrência no setor bancário e nos mercados de produtos específicos tem aumentado. O Devedor não pode garantir que será capaz de crescer ou manter a sua participação de mercado, sendo eventual perda de *market share* poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento do Devedor e, consequentemente, afetar adversamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

21. Se o Devedor não puder acompanhar o rápido desenvolvimento tecnológico para fornecer novos produtos e serviços inovadores, as suas receitas podem ser impactadas;

As mudanças tecnológicas rápidas, significativas e disruptivas continuam a afetar o setor de serviços financeiros e o Devedor não pode prever os efeitos das mudanças tecnológicas em seus negócios. Nesse sentido, empresas com recursos significativos e uma série de *startups* e *fintechs* inovadoras vem introduzindo produtos e serviços focados em soluções digitais.

Além das suas próprias iniciativas, o Devedor depende, em parte, em terceiros para o desenvolvimento e acesso a novas tecnologias. Novos serviços e tecnologias aplicáveis ao setor de serviços financeiros podem surgir e tornar obsoletas as tecnologias que o Devedor atualmente utiliza em seus produtos e serviços. Desenvolver e incorporar novas tecnologias

em seus produtos e serviços podem exigir investimentos substanciais e um tempo considerável e, em última análise, podem não ser bem-sucedidas.

Além disso, capacidade do Devedor de adotar novos produtos e serviços e desenvolver novas tecnologias pode ser inibida por padrões do setor, mudanças em leis e regulamentações, resistência de clientes, direitos de propriedade intelectual de terceiros ou outros fatores. O sucesso do Devedor dependerá, em parte, da sua capacidade de desenvolver e incorporar novas tecnologias, enfrentar os desafios representados pelo mercado em rápida evolução para serviços financeiros prestados por meio eletrônico e de adaptação a mudanças tecnológicas. Se o Devedor não puder fazê-lo de forma oportuna ou rentável, os seus negócios e resultados operacionais podem ser adversamente afetados, assim como a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, e, consequentemente, os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

22. O Devedor enfrenta um aumento da concorrência em função da tendência à consolidação;

O volume de concorrentes do Devedor tem crescido nos últimos anos em decorrência de um processo de consolidação substancial das instituições do setor bancário. Ademais, tanto no Brasil quanto em outros Países, uma quantidade expressiva de bancos comerciais e outras grandes instituições financeiras estabeleceram ou adquiriram empresas de prestação de serviços de consultoria financeira e corretoras de valores mobiliários, ou foram incorporadas ou incorporaram outras instituições financeiras e/ou gestoras de ativos e fortunas.

Essas instituições têm a capacidade de oferecer uma ampla gama de produtos, que variam de empréstimos, depósitos e seguros a serviços de corretagem, gestão de ativos e de fortunas, bem como serviços de banco de investimento, o que pode incrementar sua posição competitiva. Essas empresas também têm capacidade de dar suporte aos serviços de banco de investimento com as receitas de serviços de banco comercial, seguro e outros serviços financeiros em um esforço para ganhar participação de mercado, o que poderia resultar em pressão sobre os preços dos negócios do Devedor, entre outros.

Um aumento da concorrência poderá prejudicar o Devedor, como resultado, entre outros fatores, da dificuldade em aumentar a sua base de clientes e manter adequadamente suas operações, da necessidade de reduzir margens de lucro decorrentes de suas atividades e do aumento da competitividade por oportunidades de investimento, o que, em última análise, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento do Devedor e, consequentemente, afetando adversamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

23. Inadimplemento de outras instituições financeiras podem prejudicar os mercados financeiros de modo geral, assim como o Devedor;

A solidez de diversas instituições financeiras pode estar inter-relacionada em razão das relações de crédito, negociação, compensação ou outros negócios entre as instituições. Em decorrência deste fato, preocupações sobre o inadimplemento de uma instituição podem ocasionar problemas de liquidez significativos ou prejuízos para, ou inadimplementos de, outras instituições financeiras. Tal fato é ocasionalmente designado como "risco sistêmico" e pode prejudicar os intermediários financeiros, tais como agências de compensação, câmaras de compensação, bancos, corretoras, empresas de valores mobiliários e bolsas de valores, com os quais o Devedor interage diariamente. Uma eventual materialização de tal risco poderia afetar negativamente sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, afetar adversamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

24. O Devedor está sujeito a revisão pelas autoridades fiscais, e uma interpretação incorreta pelo Devedor das leis e regulamentações tributárias pode implicar um efeito material adverso;

A elaboração das declarações de imposto de renda do Devedor requer o uso de estimativas e interpretações de leis e regulamentos tributários complexos e está sujeita à revisão pelas autoridades fiscais. As normas tributárias são complexas e sujeitas a diferentes interpretações por parte do contribuinte e das autoridades fiscais governamentais competentes, levando a disputas que, por vezes, estão sujeitas a períodos prolongados de avaliação até que uma resolução final seja alcançada. Ao estabelecer uma provisão para despesas com imposto de renda e devolução de registros, o Devedor deve fazer julgamentos e interpretações sobre a aplicação dessas leis tributárias complexas.

Se o julgamento, as estimativas e as premissas que o Devedor utilizar na elaboração de suas declarações fiscais forem subsequentemente consideradas incorretas, poderá haver um efeito adverso relevante. Em algumas jurisdições, as interpretações das autoridades tributárias são imprevisíveis e frequentemente envolvem litígios, o que introduz mais incertezas e riscos quanto à despesa com impostos. Despesas adicionais com impostos e passivos fiscais poderão afetar negativamente a capacidade de pagamento do Devedor e, consequentemente, afetar adversamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

25. Alterações nos regimes tributários e fiscais podem afetar de forma adversa o Devedor e os mercados nos quais opera;

O governo brasileiro regularmente promulga reformas aplicáveis aos regimes tributários aos quais o Devedor e seus clientes são sujeitos. Tais reformas incluem mudanças na taxa de impostos aplicáveis e, ocasionalmente, a promulgação de taxas temporárias, cujos rendimentos são destinados para fins governamentais específicos. Os efeitos dessas alterações e quaisquer outras alterações resultantes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados e não há garantia de que tais reformas não podem ter um efeito adverso sobre o negócio do Devedor. Além disso, tais mudanças podem gerar incertezas no sistema financeiro, aumentando o custo de empréstimos e contribuindo para o aumento da carteira de crédito. Alterações na política tributária, incluindo a criação de novos impostos, podem ocorrer com relativa frequência e tais mudanças podem ter um efeito adverso sobre a posição financeira do Devedor ou seus resultados operacionais.

Além disso, o Congresso Nacional vêm discutindo amplas reformas tributárias no Brasil para melhorar a eficiência da alocação dos recursos econômicos. Tais reformas, se adotadas, envolverão uma ampla reestruturação do sistema tributário brasileiro, incluindo a eventual criação de um imposto sobre o valor agregado de bens e serviços que substituiria vários impostos atualmente em vigor.

O Devedor não pode prever se e quando as reformas fiscais serão implementadas no futuro. Os efeitos dessas alterações, se promulgadas, e quaisquer outras alterações que possam resultar da promulgação de reformas fiscais adicionais, não podem ser quantificados. Despesas com impostos provenientes de reformas fiscais adicionais poderão afetar negativamente a capacidade do Devedor de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, afetar adversamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

26. A extensa regulamentação dos negócios do Devedor poderá limitar as suas atividades e o afetar de forma negativa;

O setor de serviços financeiros está sujeito à extensa regulamentação, tanto no Brasil como no exterior e, em diversas jurisdições, vêm experimentando um aumento da supervisão por parte das autoridades e legisladores fiscais. O Devedor está sujeito à regulamentação por parte de organizações governamentais e autorreguladoras em todas as jurisdições em que opera. As exigências impostas pelos reguladores se destinam a assegurar a integridade dos mercados financeiros e proteger os clientes e terceiros. Consequentemente, essa

regulamentação frequentemente serve para (i) limitar as atividades do Devedor, inclusive por meio de exigências de capital líquido, proteção de clientes e condução de mercado, carregando elevados custos de conformidade. Na medida em que as normas regulamentares controlam rigorosamente as atividades das empresas de serviços financeiros, toma mais difícil para o Devedor se distinguir dos concorrentes.

Por força da regulamentação setorial aplicável, o Devedor corre o risco de intervenção significativa por parte de autoridades regulatórias, inclusive atividade de fiscalização e de auditoria, adoção de novas regulamentações mais onerosas ou restritivas e ainda de processos judiciais ou administrativos que poderão acarretar sanções substanciais. Dentre outros fatores, o Devedor pode ser multado ou impedido de praticar certas atividades comerciais.

O mercado financeiro brasileiro, em especial, está sujeito a extensa e contínua regulação por parte do governo brasileiro, principalmente pelo Banco Central, CVM e por entidades autorreguladoras. O Devedor não tem controle algum sobre essas leis e regulamentos, que governam todos os aspectos das suas operações, inclusive regulamentos que impõem:

- requisitos de capital mínimo;
- procedimentos internos para avaliação da adequação de capital;
- requisitos de depósito e/ou reservas compulsórias;
- requisitos de investimentos em ativos de renda fixa;
- limites de empréstimo e outras restrições de crédito, inclusive alocações compulsórias;
- limites e outras restrições em notas de prestação de serviços ou outros temas;
- requisitos quanto à prevenção da lavagem de dinheiro, manutenção de registros e questões éticas;
- limites das taxas de juros cobradas por instituições financeiras ou do período para capitalização de juros;
- requisitos contábeis e estatísticos;
- requisitos e restrições para determinadas transações;
- limites de exposição ao risco;
- controles de preço e de salário;
- política e regulamentação fiscal; e
- outros requisitos ou limitações impostas, incluindo medidas prudenciais preventivas.

A falha no cumprimento desses padrões, ou a divergência de interpretação desses padrões em relação às interpretações dos órgãos fiscalizadores e reguladores, poderá resultar na aplicação de multas ou outras sanções, incluindo a suspensão ou a revogações das licenças do Devedor e entidades pertencentes ao seu conglomerado prudencial, o que poderá gerar prejuízos ao Devedor e, consequentemente, afetar adversamente a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, afetar adversamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

27. Alterações na regulamentação referente a reservas de capital e depósitos compulsórios podem afetar adversamente o Devedor;

O Banco Central tem periodicamente alterado o valor das reservas que as instituições financeiras brasileiras devem manter junto ao Banco Central. Por exemplo, em setembro de 2008, o Banco Central revogou e modificou diversas exigências de depósitos

compulsórios, com o objetivo de diminuir o impacto da crise global do mercado financeiro e, considerando a gradual recuperação do mercado global, o Banco Central foi aumentando e restabelecendo exigências de depósitos compulsórios. O Banco Central pode aumentar tais exigências de reservas e depósitos compulsórios no futuro ou estabelecer novas exigências de reservas e depósitos compulsórios.

O Devedor pode sofrer um impacto adverso relevante em decorrência de tais mudanças, uma vez que os valores retidos a título de reservas e depósitos compulsórios geralmente não são remunerados às mesmas taxas que remuneram os seus outros investimentos e depósitos, em razão de:

- parte dos depósitos compulsórios do Devedor não rende juros;
- o Devedor ser obrigado a manter parte de seus depósitos compulsórios investidos em valores mobiliários emitidos pelo governo brasileiro, os quais podem render taxas de juros inferiores; e
- o Devedor ter de destinar parte dos depósitos compulsórios para financiar tanto um programa federal de moradia, transações de microcrédito quanto o setor rural.

As exigências de reserva foram utilizadas pelo Banco Central para o controle de liquidez, como parte da política monetária no passado, e o Devedor não tem controle sobre tais determinações. Qualquer aumento das exigências de depósitos compulsórios pode reduzir a capacidade de obter recursos e realizar investimentos e, como resultado, pode afetar adversamente as atividades do Devedor, o que poderia afetar negativamente sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, afetar adversamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

28. Requisitos de adequação de capital mínimo impostos ao Devedor em decorrência da implementação do Acordo da Basiléia III podem ter impacto negativo em seus resultados e condições financeiras;

O Conselho Monetário Nacional ("**CMN**") e o Banco Central do Brasil ("**BCB**") estabeleceram regras de regulação prudencial, aplicáveis às instituições financeiras, em linha com aquelas estabelecidas pelo Comitê de Supervisão Bancária de Basileia (*Basel Committee on Banking Supervision* – BCBS) - fórum mundial para discussão e cooperação em matéria de regulação bancária prudencial, cujo objetivo é reforçar a regulamentação, a supervisão e as melhores práticas no mercado financeiro.

Em 12 de setembro de 2010, o Grupo de Presidentes de Bancos Centrais e Chefes de Supervisão, órgão de controle do Comitê de Supervisão Bancária de Basileia, anunciou um substancial fortalecimento das exigências de capital então existentes, além de ratificar acordos anteriores, lançando as estruturas de um pacote de reformas referentes a capital e liquidez.

Neste sentido, o Comitê de Basileia publicou o Acordo de Basileia III, o qual foi homologado na reunião de cúpula do G-20 em Seul, em novembro de 2010, cujas diretrizes foram implementadas no Brasil por meio de um conjunto de normas editadas pelo CMN e pelo BCB a partir de 2013.

As recomendações do "Acordo Basileia III" visam melhorar a capacidade das instituições financeiras de resistir a choques nos setores financeiros ou de outros setores da economia, manter a estabilidade financeira geral e promover o crescimento econômico sustentável. O pacote de reformas do Comitê de Basileia visa aumentar os requisitos mínimos de capital e estabelece a exigência de os bancos manterem um *buffer* de conservação de capital e um *buffer* anticíclico para resistir a períodos de estresse e controlar o risco sistêmico.

Em março de 2013, o CMN e o BCB emitiram um novo marco regulatório para a implementação do Acordo de Basileia III no Brasil. Assim, a Resolução CMN 4.192/13, revogada e substituída em 3 de janeiro de 2022 pela Resolução CMN 4.955/21, estabeleceu

novas regras para o cálculo do capital regulatório (patrimônio de referência) ("**PR**"), cujos requisitos estão sendo gradualmente implementados pelo BCB desde 2013. Entre outras coisas, tal resolução determinou que as instituições financeiras brasileiras devem cumprir com os novos requisitos mínimos de capital.

Adicionalmente, a partir de 1º de janeiro de 2016, as instituições financeiras tornaram-se obrigadas a apresentar o seu Adicional de Capital Principal ("ACP"), composto por uma taxa adicional de Capital Principal, de acordo com a Resolução CMN 4.193/13, revogada e substituída em 3 de janeiro de 2022 pela Resolução CMN 4.958/21. O ACP é calculado aplicando-se determinadas taxas percentuais decorrentes dos Ativos Ponderados pelo Risco ("**RWA**"). De acordo com a Resolução CMN 4.958/21, o cálculo do ACP corresponde à soma dos seguintes fatores: Adicional de Conservação de Capital Principal + Adicional Contracíclico de Capital Principal + com relação a determinadas instituições financeiras, adicional de Importância Sistêmica de Capital Principal. A regulamentação estabelece os requisitos mínimos e métodos de cálculo de cada uma dessas parcelas do Adicional de Capital Principal.

Nos termos do art. 9° da Resolução CMN 4.958/21, o descumprimento dos limites do Adicional de Capital Principal, desde que a insuficiência dos ACP seja verificada, restringe: (i) o pagamento de remuneração variável aos diretores e administradores da respectiva instituição financeira; (ii) o pagamento de dividendos e juros sobre o capital próprio; (iii) o pagamento do excedente líquido e a remuneração anual aos acionistas de cooperativas de crédito; (iv) a recompra de ações, em qualquer valor; e (v) eventuais reduções de capital.

Em razão da pandemia do COVID-19, o CMN e o BCB editaram diversas normas, dentre elas a Resolução CMN 4.783/20 que modificou algumas das exigências de capital aplicáveis às instituições financeiras, a fim de aumentar a capacidade dos bancos de renegociarem operações de crédito e manter o fluxo de participação em novas operações. No entanto, após o fim da pandemia do COVID-19, as normas editadas pelo CMN e pelo BCB no enfrentamento dos efeitos da pandemia na economia brasileira foram sendo revogadas ou tiveram o término de seus efeitos. Nesse sentido, a Resolução CMN 4.783/20 foi revogada pela Resolução CMN 4.958/21, que incorporou o cronograma de reestabelecimento do ACP.

A revogação de tais normas e o retorno de exigências de capital aplicáveis às instituições financeira que tinham sido abrandadas em razão do cenário econômico da pandemia do COVID-19 exigiram que as instituições financeiras se adaptassem novamente a requisitos mínimos de capital, mesmo que tais requisitos já fossem exigidos anteriormente à pandemia do COVID-19.

Diante do acima exposto, o Devedor pode ter insuficiência de capital para se adequar às exigências de capital estabelecidas pelo CMN e pelo BCB e, assim, ser incapaz de cumprir os requisitos de adequação de capital mínimo impostos pela regulamentação.

Ainda, o Devedor não pode assegurar que será capaz de cumprir eventuais novos requisitos de adequação de capital mínimo que vierem a ser impostos pela regulamentação no futuro, seja pela mudança de diretrizes prudenciais ou em virtude de alterações relevantes no desempenho da economia brasileira.

Nesse sentido, a inadequação às regras de capital mínimo também poderá afetar adversamente a capacidade de operação e concessão de empréstimos do Devedor e fazer com que o Devedor tenha que vender ativos ou tomar outras medidas que podem afetar adversamente seus resultados operacionais e condição financeira.

O BCB poderá aplicar medidas sancionadoras ao Devedor pela inadequação de capital, incluindo processos administrativos, multas, inabilitação dos administradores e até mesmo a cassação da autorização de funcionamento, o que poderá ter um efeito material adverso sobre as condições operacionais e financeiras do Devedor. O Devedor não pode assegurar a obtenção de fontes de recursos capazes de atender suas necessidades futuras de capital. Futuramente, o Devedor poderá enfrentar exigências de capital adicional para responder a

oportunidades de negócios, necessidades de refinanciamento, desafios, aquisições ou outras circunstâncias imprevistas.

Por fim, caso o Devedor não seja capaz de obter fontes de recursos, ou que não o consiga de modo adequado ou em termos satisfatórios quando necessário, sua capacidade de crescer, de aprimorar seus negócios e de responder a desafios pode ser adversamente impactada, o que pode ocasionar uma deterioração de sua condição financeira e diminuição de seus resultados operacionais, afetando negativamente sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, afetando adversamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

29. Limites aplicáveis às taxas de juros praticadas em empréstimos bancários podem produzir efeitos adversos ao Devedor;

A Constituição Federal do Brasil estabelecia um teto de 12% a.a. às taxas de juros praticadas em empréstimos tomados junto a instituições financeiras. Em 2003, a Emenda Constitucional nº 40 extinguiu essa limitação. O Código Civil e o Decreto nº 22.626, de 7 de abril de 1933, conforme alterado (conhecido como Lei da Usura) determinam um teto para essas taxas de juros. A Lei nº 4.595, de 31 de dezembro de 1964, que regulamenta o Sistema Financeiro Nacional, conjuntamente com certas decisões judiciais, excluíram as instituições financeiras da aplicabilidade dessa limitação.

Mudanças na interpretação de tribunais brasileiros ou novas legislações e regulamentos impondo tetos ou limitando as taxas de juros praticadas em empréstimos bancários podem ter impacto negativo nas atividades, condição financeira e no resultado de operações do Devedor e, consequentemente, na sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, e, consequentemente, afetar adversamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

30. O Devedor está exposto a certos riscos que são específicos de mercados emergentes e demais mercados;

Ao conduzir seus negócios no Brasil, bem como em outros mercados emergentes, o Devedor está sujeito a riscos políticos, econômicos, legais, operacionais e outros que são inerentes à operação nesses Países. Esses riscos variam de dificuldades na liquidação de operações em mercados emergentes a uma eventual estatização, desapropriação, controles de preço e demais medidas governamentais restritivas.

O Devedor também enfrenta o risco de que eventuais controles cambiais ou restrições similares impostas por autoridades governamentais estrangeiras possam restringir sua capacidade de converter moeda local recebida ou detida pelo Devedor nesses Países em Dólares ou outras moedas, ou ainda na sua capacidade de remeter tais Dólares ou outras moedas para fora desses Países. Eventuais controles cambiais e restrições à capacidade de conversibilidade de moeda local poderia afetar negativamente a capacidade do Devedor de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, afetar adversamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

31. A deterioração das condições económicas e de mercado em outros países, particularmente nos Estados Unidos, China e em mercados emergentes, pode afetar adversamente a economia brasileira, os negócios e o preço de mercado das unidades do Devedor;

O mercado de valores mobiliários emitidos por empresas brasileiras é influenciado, em diversos graus, por fatores econômicos e condições de mercado na América Latina e em outros Países, incluindo os Estados Unidos, a China e outros mercados emergentes. Para exemplificar, a crise financeira nos Estados Unidos que emergiu durante o terceiro trimestre de 2008 causou uma recessão econômica global.

Mudanças nos preços das ações de emissão de companhias abertas, contração de crédito, deflação, desacelerações econômicas globais, taxas de câmbio flutuantes e inflação podem afetar adversamente, direta ou indiretamente, a economia e o mercado de capitais brasileiros. Crises nos Estados Unidos, China ou em mercados emergentes podem reduzir a demanda dos investidores por valores mobiliários de empresas brasileiras. Além disso, a economia brasileira é afetada pelas condições do mercado internacional e econômicas em geral, especialmente pelas condições econômicas dos EUA e da China. Notadamente, qualquer aumento na taxa de juros em outros países, especialmente nos Estados Unidos, pode reduzir a liquidez global e o interesse dos investidores em investir no mercado de capitais brasileiro.

Possíveis crises, instabilidades políticas ou qualquer outro acontecimento ainda imprevisto que afetem os principais parceiros globais do Brasil e/ou mercados emergentes poderão afetar adversamente o Devedor e sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, e, consequentemente, afetar adversamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

32. Eventos relacionados a mudanças climáticas podem afetar os negócios e o atendimento dos objetivos estratégicos do Devedor.

O Devedor está exposto a fatores de risco climático, relacionados tanto à efetiva mudança do clima no Brasil e no mundo, quanto à estratégia de sustentabilidade e negócios do Devedor, demandas de órgãos reguladores, mudanças de comportamento de clientes e tendências nacionais e internacionais, especialmente no tocante a possíveis obrigações relacionadas à adoção de políticas socioambientais para verificação de regularidade de atividades de clientes.

Entre os fatores de risco climático associados aos negócios do Devedor, destacam-se, mas não se limitam, o risco de redução da demanda por veículos (e consequente a redução da demanda por financiamentos de veículos), sanções administrativas (advertência, multa, etc.) e responsabilização civil decorrente de possível corresponsabilidade em desmatamento causado por atividades financiadas pelo Banco e emissões de poluentes realizados por clientes, parceiros ou fornecedores e piora na qualidade creditícia de clientes que atuam em setores expostos diretamente, ou indiretamente a efeitos climáticos (como setor de agronegócios), com consequente aumento das perdas de crédito.

Desta forma, a ocorrência de eventos de riscos climáticos pode afetar negativamente os resultados do Devedor, sua imagem, reputação e atendimento da estratégia, o que poderia afetar negativamente a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, afetar adversamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

33. O Devedor é vulnerável às perturbações e volatilidade dos mercados financeiros globais, bem como a medidas governamentais destinadas a aliviar os efeitos de crises financeiras;

As operações do Devedor acarretam a sua interação com um grupo diversificado de contrapartes, clientes e outras entidades localizadas em várias jurisdições. Rotineiramente, o Devedor negocia com diversas instituições financeiras globais como contrapartes comerciais em diversos acordos e contratos no setor de serviços financeiros, assim como corretores, distribuidores, bancos comerciais, bancos de investimento, fundos de investimento, fundos de *hedge* e outros clientes institucionais. Assim, como participante da economia global, o Devedor é suscetível a interrupções e desafios decorrentes de rupturas e instabilidades nos mercados financeiros globais. As condições econômicas e mercadológicas de outros Países, incluindo os Estados Unidos, China, Países da União Europeia e de mercados emergentes podem afetar significativamente a disponibilidade de crédito e o volume de investimentos estrangeiros no Brasil e nos demais Países em que o Devedor faz negócios, em diferentes níveis.

A título de exemplo, os efeitos diretos e indiretos decorrentes de eventos como a pandemia de COVID-19 ou a guerra entre a Rússia e a Ucrânia causaram e seguem causando impactos econômicos em diversas economias globais, em maior ou menor escala. Em alguns casos, a condição financeira dos devedores do Devedor foi afetada negativamente, aumentando os níveis de inadimplência e comprometendo a performance dos empréstimos e de outros ativos financeiros.

Outro exemplo foi a crise de crédito e liquidez de 2008, em que várias instituições financeiras relevantes, incluindo alguns dos maiores bancos comerciais globais, bancos de investimento, credores hipotecários, garantidores de hipotecas e seguradoras, enfrentaram enormes dificuldades, inclusive com episódios de quebras e falências. Em particular, os bancos atuantes em muitos mercados, incluindo o Brasil, enfrentaram liquidez reduzida ou completa ausência de liquidez, rápida deterioração de ativos financeiros em seus balanços e reduções em seus índices de capital, que restringiram severamente a sua capacidade de desenvolvimento em mais atividades de empréstimo.

Para mais, o Reino Unido deixou de ser membro da União Europeia em 31 de janeiro de 2020 e do mercado único e da união aduaneira da União Europeia em 31 de dezembro de 2020 – tais eventos juntos são comumente chamados de "Brexit". Apesar da entrada do Reino Unido e da União Europeia em um acordo comercial em 31 de dezembro de 2020, os efeitos do Brexit continuam incertos e, entre outras coisas, o Brexit contribuiu, e pode continuar a contribuir, para a volatilidade dos preços dos títulos emitidos por empresas localizadas na Europa e das taxas de câmbio de moedas, sobretudo o euro e a libra esterlina. Qualquer um desses efeitos do Brexit tem potencial para afetar negativamente o negócio, os resultados de operações, a liquidez e a condição financeira do Devedor.

Ainda, a eleição presidencial nos Estados Unidos, ocorrida em 3 de novembro de 2020, e a polêmica sobre seus resultados também tiveram efeitos desestabilizadores nas condições econômicas globais. Campanhas políticas e eleições presidenciais nos Estados Unidos podem gerar incertezas políticas e econômicas em todo o mundo, especialmente no Brasil, devido ao amplo relacionamento comercial existente. Além disso, o Presidente dos Estados Unidos tem considerável poder na determinação de políticas e ações governamentais locais, que podem ter um impacto adverso nas condições econômicas e de mercado globais e contribuir para um período de desaceleração econômica global.

Em suma, se contrapartes relevantes do Devedor enfrentarem problemas de liquidez ou se o setor de serviços financeiros em geral não for capaz de recuperar por completo os efeitos de uma crise financeira, tais fatos poderão causar um efeito adverso relevante para o Devedor. Outras perturbações e a volatilidade nos mercados financeiros globais podem ter efeitos negativos adicionais sobre o ambiente financeiro e econômico e sobre o Devedor. Por fim, uma desaceleração econômica prolongada resultaria em uma redução geral na atividade comercial e uma consequente perda de receita, o que também poderia ter um efeito adverso sobre o Devedor, afetando negativamente sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

34. O ambiente político exerceu, e continua a exercer, influência significativa sobre a economia brasileira;

Crises políticas afetaram, e continuam a afetar, a confiança dos investidores e do público em geral, o que resultou na desaceleração da economia do País e no aumento da volatilidade dos valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras.

A economia brasileira tem sido marcada por frequentes, e por vezes significativas, intervenções do Governo Federal, que ocasionalmente modificam as políticas monetárias, cambial, creditícia e fiscal do País. Para influenciar o curso da economia do Brasil, controlar a inflação e implementar outras políticas, o Governo tem tomado várias medidas comuns no mercado mundial, inclusive o uso de controles salariais e de preço, aumentos nas taxas de juros, mudanças na política fiscal, desvalorizações de moeda, controles do fluxo de capitais e limites sobre importações. Não é possível prever quais medidas ou políticas o

Governo poderá adotar ou criar no futuro, em especial, no que se refere aos seguintes temas:

- instabilidade social e política;
- regulação bancária;
- crescimento ou retração da economia brasileira;
- ambiente regulatório;
- flutuação cambial;
- inflação;
- taxas e juros;
- políticas monetárias;
- liquidez dos mercados financeiro, de capitais e de crédito;
- política fiscal e regime tributário, incluindo alterações na legislação tributária;
- reduções de salários e níveis de renda;
- aumentos nas taxas de desemprego;
- controles e restrições cambiais sobre remessas para o exterior;
- interpretações das leis trabalhistas e previdenciárias;
- expansão ou contração da economia global ou brasileira; e
- outras ocorrências políticas, diplomáticas, sociais ou econômicas no Brasil ou que o afetem.

A verificação de tais fatores ou circunstância poderá afetar negativamente a situação financeira, receitas, resultados operacionais e perspectivas do Devedor, reduzindo a sua capacidade de efetuar o pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, afetando adversamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

35. A instabilidade cambial pode afetar negativamente o Devedor;

A moeda brasileira tem sido objeto de frequente desvalorização nas últimas três décadas. Desde 1999, o Banco Central autorizou a taxa de câmbio flutuante do real frente ao dólar americano e, durante este período, a taxa de câmbio do real e do dólar sofreu variações frequentes e substanciais em relação ao dólar americano e outras moedas estrangeiras. Ao longo deste período, o governo brasileiro implementou vários planos econômicos e utilizou várias políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), controles de câmbio, mercados de câmbio duplo e um sistema de taxa de câmbio flutuante.

A depreciação do real ocorrendo em períodos mais curtos de tempo resultou em variações significativas na taxa de câmbio entre o real, o dólar dos EUA e outras moedas.

Após o início da pandemia da COVID-19, o real desvalorizou abruptamente em relação ao dólar, refletindo baixas taxas de juros, um cenário econômico em acentuada deterioração e uma crise política. A depreciação do real em relação ao dólar americano criou pressões inflacionárias adicionais no Brasil, que levaram ao aumento das taxas de juros, ao acesso limitado das empresas brasileiras aos mercados financeiros estrangeiros e levou à adoção de políticas de recessão pelo governo brasileiro. A depreciação do real pode também, no contexto de uma desaceleração econômica, levar à diminuição das despesas dos consumidores, pressões deflacionárias e redução do crescimento da economia brasileira como um todo. Por outro lado, a valorização do real em relação ao dólar americano e outras

moedas estrangeiras pode levar a uma deterioração das contas cambiais brasileiras, bem como a atenuar o crescimento impulsionado pela exportação. Dependendo das circunstâncias, tanto a depreciação quanto a valorização do real poderiam afetar materialmente e adversamente o crescimento da economia brasileira.

O Devedor não pode garantir que o real não continuará a apreciar ou depreciar substancialmente contra o dólar no futuro. Os custos do Devedor são denominados principalmente em reais. A depreciação do real contra o dólar americano pode gerar pressões inflacionárias adicionais no Brasil, o que pode afetar negativamente a economia brasileira como um todo e causar um efeito adverso sobre o Devedor e, consequentemente, em sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, afetar adversamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

36. A inflação e as medidas do governo brasileiro para reduzi-la podem contribuir para a incerteza econômica no Brasil, atingindo negativamente o Devedor;

Brasil historicamente experimentou taxas extremamente altas de inflação e, portanto, implementou políticas monetárias que resultaram em uma das maiores taxas de juros do mundo, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. A inflação e as medidas do governo brasileiro para combatê-la tiveram e podem ter efeitos significativos sobre a economia brasileira e os negócios do Devedor. No período recente, as medidas do governo brasileiro para controlar a inflação têm frequentemente incluído a manutenção de uma política monetária apertada com altas taxas de juros.

O Banco Central tem ajustado frequentemente a taxa de juros em situações de incerteza econômica e alcançar objetivos no âmbito da política econômica do governo brasileiro. Medidas futuras do governo brasileiro, incluindo reduções nas taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio estrangeiro e ações para ajustar ou fixar o valor do real, podem desencadear aumentos na inflação, afetando adversamente o desempenho geral da economia brasileira. Se o Brasil sofrer uma inflação ou deflação substancial no futuro, o Devedor e a sua capacidade de cumprir as suas obrigações podem ser adversamente afetadas.

Tais pressões também podem afetar a capacidade do Devedor de acessar os mercados estrangeiros e podem levar a políticas que possam afetar negativamente a economia brasileira e o Devedor. Além disso, o Devedor pode não ser capaz de ajustar os preços cobrados dos seus clientes para compensar o impacto da inflação nas despesas do Devedor, levando a um aumento de suas despesas e uma redução na margem operacional líquida, o que poderia afetar negativamente sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, afetar adversamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

37. A capacidade dos clientes e contrapartes do Devedor realizarem pagamentos pontuais pode ser comprometida pelas restrições de liquidez no Brasil;

Em 2015, o Brasil perdeu o seu *rating* de crédito soberano grau de investimento pelas três principais agências de classificação de risco baseadas nos EUA: Standard & Poor's, Moody's e Fitch. Em abril de 2020, a Standard & Poor's manteve o rating de crédito soberano do Brasil em BB. A Standard & Poor's rebaixou o *rating* de crédito soberano do Brasil de BBB- para BB-plus em setembro de 2015, posteriormente reduzindo para BB em fevereiro de 2016, e manteve sua perspectiva negativa sobre o *rating*, citando as dificuldades fiscais do Brasil e a contração econômica com sinais de piora da situação de crédito. Em dezembro de 2015, a Moody's colocou o rating de crédito de dívida soberana Baa3 do Brasil em revisão e rebaixou o *rating* de crédito soberano do Brasil em fevereiro de 2016 para Ba2 com perspectiva negativa, citando a perspectiva de deterioração adicional nos números de endividamento do Brasil em meio a uma recessão e ambiente político desafiador. A Fitch rebaixou o *rating* de crédito soberano do Brasil para BB-plus com perspectiva negativa em dezembro de 2015, citando o déficit orçamentário em rápida expansão do país e recessão

pior que o esperado, e rebaixou ainda mais o *rating* de crédito soberano do país em maio de 2016 para BB com perspectiva negativa. Em janeiro de 2018, a Standard & Poor's reduziu seu *rating* de longo prazo para a dívida soberana do Brasil para BB-, citando uma formulação de políticas menos oportuna e eficaz, e um risco de maior incerteza política após as eleições de 2018 no Brasil. A Fitch também manteve o rating de crédito soberano do Brasil para BB, mas com perspectiva negativa em maio de 2020, citando a deterioração dos cenários econômico e fiscal brasileiro e de riscos de piora para ambas às dimensões, diante da renovada incerteza política, além das incertezas sobre a duração e intensidade da pandemia de COVID-19, à época.

A continuação da atual recessão brasileira e a incerteza política podem levar a novos rebaixamentos de *ratings*. Qualquer rebaixamento adicional dos *ratings* de crédito soberano do Brasil pode aumentar a percepção de risco dos investidores e poderia afetar adversamente o Devedor. Esses eventos em andamento podem afetar negativamente capacidade do Devedor e a capacidade de outros bancos brasileiros de obter financiamento nos mercados de capitais globais, bem como enfraquecer a recuperação e o crescimento das economias brasileira e/ou estrangeira e causar volatilidade no mercado de capitais brasileiro. Além disso, para controlar a inflação em geral, governo brasileiro manteve uma política monetária restritiva, com altas taxas de juros associadas, e limitou o crescimento do crédito.

A combinação desses desenvolvimentos dificultou a obtenção de crédito e outros ativos líquidos por empresas e instituições financeiras no Brasil, com episódios de fracassos de instituições financeiras menos resilientes. Nenhuma garantia pode ser dada de que o desenvolvimento da economia brasileira não afetará negativamente a capacidade de algumas de contrapartes do Devedor em efetuar pagamentos tempestivos de suas obrigações, o que poderia afetar negativamente a capacidade do Devedor de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, afetar adversamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

38. Os valores mobiliários e instrumentos financeiros derivativos estão sujeitos a variações de preço de mercado e de liquidez, em função de alterações das condições econômicas, e poderão acarretar prejuízos relevantes para o Devedor;

Os instrumentos financeiros e os valores mobiliários representam um montante significativo dos ativos totais do Devedor. Quaisquer ganhos ou perdas futuras, realizados ou não realizados, decorrentes de tais investimentos ou estratégias de hedge, poderão causar um impacto significativo sobre a receita do Devedor. A contabilização e o reconhecimento de tais ganhos e perdas podem variar consideravelmente de um período para outro. Por exemplo, se o Devedor celebrar operações com derivativos para se proteger de desvalorização do Real (ou de qualquer outra moeda) ou das taxas de juros, o Devedor poderá incorrer em prejuízos financeiros se o Real (ou qualquer outra moeda) valorizar-se ou ainda se as taxas de juros subirem.

O Devedor não pode prever o valor dos ganhos ou das perdas em qualquer período no futuro, e, ainda, as variações experimentadas de um período para outro não representam necessariamente uma referência significativa, particularmente no Brasil. Ganhos ou perdas na carteira de investimento do Devedor podem criar volatilidade nos níveis de receitas líquidas e o Devedor pode não auferir retomo em sua carteira de investimento consolidada ou em parte da carteira no futuro. Quaisquer perdas em seus valores mobiliários e instrumentos financeiros derivativos podem afetar negativamente a capacidade de pagamento do Devedor e, consequentemente, os Titulares de CRI.

Além disso, o risco pode ser incrementado, considerando os impactos causados na economia brasileira e na economia global pela pandemia da COVID-19, pela guerra entre Rússia e Ucrânia e pelos efeitos decorrentes desses eventos, na medida em que a economia brasileira vem de prolongado período de recessão ou baixo crescimento, com considerável instabilidade política. Qualquer redução do valor de carteiras de valores mobiliários e de derivativos poderá acarretar uma redução dos coeficientes de capital do Devedor, o que poderia comprometer sua capacidade de empreender certas atividades, tais como empréstimos ou negociações de valores mobiliários nos níveis atualmente praticados, e

poderia também afetar adversamente a capacidade do Devedor de continuar a buscar suas estratégias de crescimento, o que, em última análise, poderá afetar negativamente a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, afetar adversamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

39. Uma crise de liquidez no Brasil pode afetar de forma adversa o Devedor;

Uma crise internacional ou doméstica pode implicar uma fuga de capitais do Brasil e/ou provocar o Banco Central do Brasil a aumentar drasticamente a taxa de juros, o que pode resultar em uma crise de liquidez no mercado brasileiro. Qualquer crise de liquidez pode implicar a escassez de fundos e de ativos líquidos entre as companhias e instituições financeiras no Brasil, o que pode prejudicar o mercado de crédito e os negócios do Devedor. Qualquer evento adverso aplicável à economia brasileira pode direta ou indiretamente restringir a habilidade dos clientes do Devedor de adimplir os seus débitos e, assim, afetar de forma adversa capacidade de pagamento do Devedor e, consequentemente, os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

40. Risco de Liquidez;

A liquidez é essencial para os negócios do Devedor. A liquidez do Devedor poderá ser prejudicada por sua incapacidade de acessar mercados de dívida com garantia e/ou quirografária, acessar os recursos de suas controladas, ou vender ativos ou resgatar seus investimentos, ou por saídas de caixa ou garantias não previstas.

Essa situação poderá decorrer de mudanças regulatórias ou outros eventos fora do controle do Devedor, como crises gerais no mercado ou problemas operacionais que afetem terceiros ou o Devedor ou mesmo da percepção entre os participantes do mercado de que o Devedor ou outros participantes do mercado estejam tendo restrições de liquidez. O risco de liquidez tende a aumentar na medida em que o Devedor detiver um estoque maior, comercializar um volume maior de instrumentos.

Os instrumentos financeiros que o Devedor detém e os contratos dos quais o Devedor é parte usualmente não têm mercados prontamente disponíveis que o Devedor possa acessar em tempos de crises de liquidez, como no caso de empréstimos e outros tipos de instrumentos de crédito e de outros instrumentos financeiros não negociados em mercados organizados (por exemplo, instrumentos financeiros de mercado de balcão).

Adicionalmente, a capacidade do Devedor de vender ativos ou de outra forma acessar mercados de dívida pode ser prejudicada, caso outros participantes do mercado tentem vender ativos semelhantes simultaneamente ou haja a ocorrência de uma crise geral de liquidez ou outra crise no mercado. Além disso, instituições financeiras com as quais o Devedor interage poderão exercer direitos de compensação ou o direito de exigir garantia adicional, incluindo em situações difíceis de mercado, o que pode prejudicar ainda mais o acesso à liquidez pelo Devedor.

As classificações de crédito do Devedor são importantes para sua liquidez. Uma redução nas classificações de crédito do Devedor pode afetar negativamente sua liquidez e posição competitiva, aumentar seus custos de empréstimos, limitar seu acesso aos mercados de capitais ou desencadear certas obrigações em disposições bilaterais em alguns contratos negociáveis e de financiamento garantidos. De acordo com essas disposições bilaterais, as contrapartes, por exemplo, possuem permissão para rescindir contratos com o Devedor ou exigir que o Devedor conceda garantia adicional.

A rescisão dos contratos negociáveis ou de financiamento garantido pode fazer com que o Devedor absorva perdas, prejudicando sua liquidez e forçando-o a encontrar outras fontes de financiamento ou realizar pagamentos à vista ou movimentações de valores mobiliários significativos, o que poderia afetar negativamente a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, afetar adversamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

41. Risco de Crédito;

O Devedor está exposto ao risco que terceiros que lhe devem dinheiro, valores mobiliários ou outros ativos e que podem não cumprir com as suas obrigações. Essas partes poderão inadimplir com as suas obrigações perante o Devedor em decorrência de regime de administração especial temporária, intervenção, liquidação extrajudicial, falta de liquidez, falha operacional ou outras razões. A falha de um importante participante de mercado ou mesmo preocupações acerca de inadimplência por um determinado participante de mercado, pode levar a problemas de liquidez, prejuízos ou inadimplência significativa por outras instituições, o que por sua vez, pode afetar negativamente a capacidade de pagamento do Devedor e, consequentemente, os Titulares de CRI.

O Devedor também está sujeito ao risco de que seus direitos contra terceiros não sejam exequíveis em todas as circunstâncias. Além disso, a deterioração na qualidade do crédito de terceiros, cujos valores mobiliários ou obrigações o Devedor é detentor ou credor, conforme o caso, pode resultar em prejuízos e/ou afetar negativamente sua capacidade de se valer desses valores mobiliários ou de obrigações para fins de liquidez. Um rebaixamento significativo nas classificações de risco de quaisquer contrapartes do Devedor também poderá ter um impacto negativo sobre os resultados do Devedor. Embora o Devedor tenha a faculdade, em determinados casos, de exigir garantia adicional de contrapartes que estejam com dificuldades financeiras, controvérsias poderão surgir quanto ao valor da garantia que o Devedor tem direito a receber e ao valor de ativos concedidos em garantia. Taxas de inadimplência, rebaixamentos e controvérsias com contrapartes quanto à avaliação de garantias aumentam significativamente em tempos de estresse de mercado e iliquidez.

Apesar de o Devedor analisar e gerir regularmente as exposições de crédito de clientes específicos e contrapartes de setores, Países e regiões específicos, o risco de inadimplência poderá resultar de eventos ou circunstâncias que são difíceis de detectar ou prever, principalmente em decorrência de novas iniciativas de negócio que impõem ao Devedor a necessidade de negociar com um maior portfólio de clientes e contrapartes, expondo-o a novas classes de ativos e a novos mercados. O aumento acima do esperado da inadimplência poderia afetar negativamente a capacidade de pagamento do Devedor e, consequentemente, os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

42. Risco Reputacional;

O sucesso dos negócios do Devedor depende de sua reputação e, tendo isso em vista, o Devedor mantém princípios e práticas que acredita estar em conformidade com os mais altos padrões éticos. O Devedor se esforça para revisar com cuidado e de forma seletiva transações e serviços antes de aceitar um compromisso, a fim de minimizar possíveis danos à sua reputação.

O Devedor acredita que danos à sua reputação podem resultar de: (i) negócios com contrapartes ou clientes controversos; (ii) o impacto social, ambiental ou público de uma transação realizada ou assessorada pelo Devedor; (iii) qualquer ação ou decisão que não esteja em conformidade com a lei e os regulamentos a que o Devedor e seus clientes estão sujeitos, ou que descumpram as políticas internas do Devedor; e (iv) as percepções dos clientes, contrapartes, investidores e reguladores do Devedor ou do público em geral, com relação ao acima exposto. Para garantir o monitoramento adequado dos riscos à reputação, o Devedor mantém um Código de Conduta, que estabelece seus princípios em relação aos padrões éticos dos negócios.

Além disso, o Devedor fornece orientações específicas sobre diversos tópicos na forma de políticas internas e manuais de procedimentos, além de oferecer treinamento extensivo a todos os seus funcionários. A deterioração da reputação do Devedor poderia afetar negativamente a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, afetar adversamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

43. A falha do Devedor em aderir à LGPD ou a outras leis de privacidade promulgadas no Brasil e/ou em outras jurisdições pode afetar adversamente sua reputação, negócios, condição financeira ou resultados de operações;

O Devedor está sujeito à legislação de proteção de dados pessoais, tais como a Lei nº 12.965/14 ("**Marco Civil da Internet**") e a Lei nº 13.709/2019 ("**Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais**" ou "**LGPD**") e seus regulamentos relacionados, incluindo aqueles a serem editados pela Autoridade Nacional de Proteção de Dados ("**ANPD**").

A LGPD estabelece um novo marco legal a ser observado nas operações de tratamento de dados pessoais e prevê, entre outros, os direitos dos titulares de dados pessoais, as bases legais que permitem o tratamento de dados pessoais, os requisitos para obtenção de consentimento, as obrigações e requisitos relativos a incidentes de segurança e vazamentos e a transferências de dados, inclusive internacional, bem como a autorização para a criação da ANPD.

Falhas na proteção dos dados pessoais tratados pelo Devedor, bem como a inadequação à legislação aplicável, podem acarretar em multas elevadas para o Devedor, divulgação do incidente para o mercado, eliminação dos dados pessoais da base, e até a suspensão de suas atividades, o que poderá afetar adversamente sua reputação, negócios, condição financeira ou resultados de operações, o que poderia afetar negativamente a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, afetar adversamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

44. O não aprimoramento dos sistemas de tecnologia do Devedor, a sua incapacidade de realizar os investimentos necessários, ou a realização de investimentos necessários de forma intempestiva, para acompanhar a evolução tecnológica do mercado bancário poderão afetar adversamente os seus negócios;

A habilidade de o Devedor manter sua competitividade e expandir os seus negócios depende de sua habilidade em aprimorar os sistemas de tecnologia da informação e aumentar sua capacidade de forma eficiente em termos de custos.

O Devedor pode não ser capaz de melhorar os sistemas de tecnologia da informação e aumentar a sua capacidade de forma eficiente, adequando-se e mantendo-se atualizado à demanda de processamento originada pelos negócios, incluindo eventos de disrupção tecnológica, como mudanças no comportamento e forma de aquisição e financiamento de veículos bem como às inovações no mercado de tecnologia, podendo afetar adversa e significativamente os seus resultados e o atendimento de seus objetivos estratégicos.

Adicionalmente, o Devedor não pode garantir que haverá recursos disponíveis no futuro para manter o nível de investimento necessário para respaldar a melhoria ou atualização de sua infraestrutura de tecnologia, a mitigação de interrupções, de ineficiência ou erros de processamento, o que pode acarretar uma perda de sua competitividade frente a seus principais concorrentes, bem como uma incapacidade do Devedor em conseguir acompanhar a evolução do setor e as necessidades dos clientes.

Ademais, não é possível prever os efeitos das mudanças tecnológicas nos negócios do Devedor. Além de suas próprias iniciativas, o Devedor depende, em parte, de terceiros para o desenvolvimento e acesso a novas tecnologias. Os serviços e tecnologias aplicáveis à indústria em que o Devedor opera podem surgir e tornar obsoletas as tecnologias atualmente utilizadas em seus produtos e serviços. Desenvolver e incorporar novas tecnologias em seus produtos e serviços podem exigir investimentos substanciais e um tempo considerável e, em última análise, podem não ser bem-sucedidas.

Além disso, a capacidade do Devedor de adotar novos produtos e serviços e desenvolver novas tecnologias pode ser inibida por padrões da indústria, mudanças em leis e regulamentações, resistência de clientes, direitos de propriedade intelectual de terceiros ou outros fatores. O sucesso do Devedor dependerá da sua capacidade de desenvolver e incorporar novas tecnologias, enfrentar os desafios representados pelo mercado em rápida evolução para serviços financeiros prestados por meio eletrônico e de adaptação a mudanças tecnológicas, e, se não puder fazê-lo de forma oportuna ou rentável, seus negócios e resultados operacionais podem ser adversamente afetados, o que poderia afetar negativamente a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, afetar adversamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

45. O Devedor está sujeito a riscos relacionados à concentração de crédito e receita;

A concentração em exposições significativas a um determinado componente de risco, como uma carteira, um segmento comercial, um produto, setor, região geográfica ou contraparte, pode potencializar perdas financeiras no Devedor, caso eventos adversos ocorram nestes componentes.

Por exemplo, entre os produtos e segmentos em que o Devedor atua, o financiamento de veículos usados possui relevante concentração em sua carteira de crédito e de receita. Eventos adversos relacionados a esta carteira ou setor, tais como aumento da inadimplência, queda na produção ou demanda por veículos, mudanças regulatórias ou piora do setor econômico automotivo (que por sua vez depende de diversos fatores externos, incluindo preços de petróleo e outros commodities, fatores macroeconômicos, incentivos fiscais e políticas públicas, entre outros fatores), incluindo queda no valor de mercado de veículos dados em garantia, podem aumentar perdas financeiras do Banco e afetar negativamente e significativamente a situação financeira e patrimonial do Devedor, bem como o preço da seus títulos mobiliários.

Outro exemplo seria a concentração em uma determinada contraparte (como uma empresa de grande porte), onde um atraso ou uma piora na sua qualidade creditícia pode aumentar as provisões de crédito de liquidação duvidosa, afetando negativamente os resultados do Devedor. Quaisquer um desses fatores pode limitar a capacidade do Devedor de gerar receitas, afetando adversamente os resultados das suas operações e a sua situação financeira.

Eventos adversos relacionados a esta carteira, tais como aumento da inadimplência, queda na produção, mudanças regulatórias e piora do setor econômico automotivo, podem afetar negativamente e significativamente a situação financeira e patrimonial do Devedor.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

46. Os controles de acesso a informações confidenciais podem não ser suficientes e/ou falharem;

O Devedor utiliza e trata informações confidenciais no curso de seus negócios e gestão, tais como, mas não se limitando, dados de clientes, fornecedores, colaboradores e parceiros, resultados financeiros intermediários, divulgações regulatórias e informações estratégicas de negócios atuais e futuros, entre outros.

Os controles atuais para a gestão de acesso as informações confidenciais podem não ser suficientes, podendo ser falhos e/ou passíveis de fraude. A divulgação indevida ou vazamento de informações confidenciais e/ou sensíveis podem afetar negativamente a imagem do Devedor, bem como acarretar multas e ações judiciais, afetando adversamente os seus negócios e resultados, o que poderia afetar negativamente a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, afetar adversamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

47. A perda de altos executivos, ou incapacidade do Devedor de atrair e manter outros profissionais, pode causar um efeito adverso relevante sobre o Devedor;

A capacidade do Devedor de manter uma posição competitiva e implementar sua(s) estratégia(s) depende de seus altos executivos e de sua capacidade de atrair profissionais qualificados nas diversas áreas de atuação, tais como, mas não se limitando, a área de tecnologia da informação (TI), a qual passa por um período de grande demanda de empregados em todo mercado (não se restringindo ao mercado financeiro).

O Devedor não pode assegurar que terá êxito em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua administração e nem que demandas de mercado por profissionais específicos (como profissionais da área de TI). A perda de membros da sua alta administração, ou sua incapacidade de manter e atrair outros profissionais poderá ter um efeito adverso relevante sobre as operações do Devedor e sua capacidade de implementar estratégias.

Além disso, instituições financeiras e outras instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central são obrigadas a cumprir com certas regras editadas pelo CMN a respeito da eleição, aprovação pelo Banco Central e remuneração de seus administradores estatutários. Membros do conselho de administração, diretores ou sócios-administradores de instituições financeiras e outras instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central devem possuir e comprovar capacitação técnica compatível com as atribuições do cargo que exercerão, o que pode impossibilitá-los de assumir funções nas instituições.

Ademais, administradores de instituições financeiras são submetidos à legislação federal e à regulação expedida pelo Banco Central. Caso aferido seu descumprimento no âmbito de processos administrativos sancionadores ou de processos judiciais, tais administradores poderão se sujeitar à aplicação de diversos tipos de sanções, desde multas até inabilitação para exercício do cargo. Isto pode afetar a capacidade do Devedor em contar com certos administradores, bem como pode restringir a capacidade de o Devedor encontrar novos profissionais de mercado dispostos a ocupar cargos em sua administração.

A capacidade do Devedor de atrair, manter e motivar estas pessoas depende da sua capacidade de oferecer incentivos atrativos. Os incentivos que o Devedor fornece ou oferece podem não ser eficazes para atrair, manter e motivar estas pessoas.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

48. O descasamento de taxas e prazos entre ativos e passivos pode afetar negativamente o resultado e a liquidez do Devedor.

O Devedor está exposto a determinadas divergências de taxas de juros, prazos de vencimento e divisas entre seus ativos e passivos. O descasamento de prazos de vencimento entre ativos do Devedor, como as operações de empréstimo e investimentos e suas fontes de financiamento (passivo), aumenta o efeito de qualquer divergência de taxas de juros e representa um risco de liquidez se o Banco não for capaz de obter financiamento contínuo.

Dado o descasamento de taxas de juros entre ativos e passivos do Devedor, variações destas taxas de juros podem resultar em uma redução da margem operacional, com o aumento do custo de captação. O descasamento de taxa de câmbio entre ativos e passivos do Devedor pode gerar perdas associadas a variações das taxas de câmbio do mercado. O descasamento de prazos ente ativos e passivos pode afetar negativamente sua liquidez e sua capacidade do Devedor honrar o pagamento de suas captações. A ocorrência desses eventos pode gerar efeitos adversos ao resultado e liquidez do Devedor. O aumento no custo total das fontes de captação poderá implicar em um aumento nas taxas de juros que o Devedor cobra sobre os créditos que concede, podendo, consequentemente, afetar sua capacidade de atrair novos clientes.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

49. As áreas de negócio de asset e wealth management podem ser afetadas pela baixa performance dos produtos ofertados;

Baixos retornos de investimento nas áreas de negócios de *asset* ou de *wealth management* em razão de performance abaixo da expectativa (em relação aos competidores ou aos indicadores de performance) pelos fundos ou contas sob a gestão do Devedor ou pelos produtos por ele ofertados ou estruturados, afetam a capacidade do Devedor de manter os ativos existentes e de atrair novos clientes ou ativos adicionais dos seus atuais clientes. Tal fator pode afetar adversamente as taxas de gestão e de performance recebidas pelo Devedor, o que poderá afetar negativamente o Devedor e, consequentemente, a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, e, consequentemente, afetando adversamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

50. A receita auferida pelo Devedor com taxas relativas às áreas de negócio de asset e wealth management pode ser reduzida em razão de eventos capazes de uma retração do mercado ou afetar a reputação do Devedor;

Uma retração do mercado pode levar a uma redução do volume de operações realizadas pelo Devedor para seus clientes e, por conseguinte, reduzir as receitas que recebe de suas operações de *asset* e de *wealth management*. Ademais, uma retração do mercado pode aumentar os resgates por parte de clientes que migram ativos para classes de ativos mais tradicionais e sujeita a riscos reduzidos, ou reduzir o valor das carteiras de clientes. A título de exemplo, como resultado dos efeitos da pandemia da COVID-19 e de uma redução do apetite ao risco pelos clientes do Devedor, os clientes realocaram seu portfólio, favorecendo investimentos de maior liquidez e menor risco.

Dessa forma, receitas decorrentes das atividades de *asset* e de *wealth management* poderão ser adversamente impactadas, na medida de um cenário de mercado negativo ou devido a eventos ou publicidade que afetam a reputação do Devedor, uma vez que as taxas da gestão de ativos e fortunas que o Devedor cobra são baseadas em função do valor do portfólio de tais clientes, o que poderá afetar negativamente o Devedor e, consequentemente, a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, e, consequentemente, afetando adversamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

a) Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo: (a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer anúncios relacionados à oferta; e (b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação, (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso, (iii) distribuição junto ao público investidor em geral, (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia, (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso, e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.

A Oferta seguirá o cronograma tentativo abaixo:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista [1]
1.	Protocolo do Pedido de Registro Oferta na CVM	06.06.2023
2.	Disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina[2]	06.06.2023
3.	Registro da Oferta pela CVM	06.06.2023
4.	Divulgação do Anúncio de Início	06.06.2023
5.	Divulgação do Comunicado de Modificação da Oferta Nova disponibilização do Prospecto Definitivo	10.06.2023
6.	Período de Subscrição[3]	Até 14.06.2023
7.	Data de Liquidação Financeira dos CRI (Data de Integralização)	14.06.2023
8.	Divulgação do Anúncio de Encerramento[4]	Até 03.12.2023
9.	Data de Início de Negociação dos CRI na B3[5]	15.06.2023

(1) Todas as datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Devedor e da Emissora. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69, da Resolução CVM 160.

(2) Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da CVM, da B3, da Emissora e dos Participantes Especiais (conforme abaixo definidos), nos termos previstos no artigo 13, da Resolução CVM 160.

(3) Período no qual ocorrerá a assinatura dos boletins de subscrição dos CRI pelos Investidores, sendo que integralização e a aceitação definitiva da Oferta ocorrerão, preferencialmente, em data única, conforme definido nos boletins de subscrição dos CRI.

(4) O anúncio de encerramento da Oferta, a ser disponibilizado nos *websites* da Emissora e dos Participantes Especiais, da CVM e da B3, nos termos do artigo 76, da Resolução CVM 160 ("**Anúncio de Encerramento**").

(5) A negociação dos CRI na B3 para o público em geral ocorrerá apenas após decorrido o período de 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Encerramento. Para mais informações sobre as restrições de negociação dos CRI consulte o fator de risco "*Restrição à negociação dos CRI no mercado secundário*", na página 33 deste Prospecto Definitivo.

Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado. Para maiores informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, sobre modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, ver item *"Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor"* da seção *"Restrições a direitos de investidores no contexto da oferta"* deste Prospecto Definitivo.

Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Valor Nominal Unitário dos CRI ("**Preço de Integralização**"), sendo a integralização dos CRI realizada em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, na Data de Integralização, a ser definida conforme os boletins de subscrição dos CRI, de acordo com os procedimentos operacionais da B3. A data de integralização dos CRI será considerada, para todos os fins legais, a data da aceitação da Oferta pelos Investidores. Caso algum CRI não seja integralizado na primeira data de integralização, os Investidores poderão realizar a integralização dos CRI em outras datas, sendo que, em tal caso, o Preço de Integralização dos CRI será o Valor Nominal

Unitário dos CRI Primeira Série ou Segunda Série, acrescido da Remuneração dos CRI Primeira Série ou Segunda Série, conforme aplicável, calculada de forma *pro rata temporis*, desde a primeira data de integralização até a efetiva integralização dos CRI. Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, conforme definido no ato de subscrição dos CRI, desde que seja aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI em cada data de subscrição, sendo certo que o ágio ou o deságio, conforme o caso, serão aplicados em função de condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: **(a)** alteração na taxa média dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia ("**Taxa SELIC**"); **(b)** alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou **(c)** alteração na Taxa DI; sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI da respectiva série subscritos em cada data de subscrição, nos termos do artigo 61, da Resolução CVM 160.

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

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

Não aplicável, tendo em vista que a Securitizadora está registrada na CVM como companhia securitizadora na categoria S1, nos termos do artigo 3º, inciso II, da Resolução CVM 60.

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

Não aplicável, tendo em vista que a Securitizadora está registrada na CVM como companhia securitizadora na categoria S1, nos termos do artigo 3º, inciso II, da Resolução CVM 60.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários

O início da negociação na B3 dos CRI ocorrerá apenas no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à divulgação do Anúncio de Encerramento, conforme a seção 5.1 *"Cronograma de Etapas da Oferta"*, na página 68 deste Prospecto Definitivo, observado também o disposto no artigo 54, da Resolução CVM 160, conforme fator de risco *"Indisponibilidade de negociação dos CRI no mercado secundário até o encerramento da Oferta"* constante da seção 4 "Fatores de Risco", na página 23 deste Prospecto Definitivo.

Conforme previsto no artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, a revenda dos CRI somente pode ser destinada ao público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses contados da data de disponibilização do Anúncio de Encerramento.

Adicionalmente, os Investidores devem estar cientes de que o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definido) poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário. **Para maiores informações, verificar o fator de risco *"A participação de investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas na Oferta poderá resultar na redução da liquidez dos CRI"*, constante da seção 4 "Fatores de Risco", na página 23 deste Prospecto Definitivo.**

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

O INVESTIMENTO EM CRI NÃO É ADEQUADO AOS INVESTIDORES QUE: (I) NECESSITEM DE LIQUIDEZ COM RELAÇÃO AOS TÍTULOS ADQUIRIDOS, UMA VEZ QUE A NEGOCIAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS NO MERCADO SECUNDÁRIO BRASILEIRO É RESTRITA; E/OU (II) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO RELACIONADO AO SETOR IMOBILIÁRIO; E/OU (III) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO CORPORATIVO DO DEVEDOR E DO SEU SETOR DE ATUAÇÃO.

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

7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

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

A não implementação de quaisquer dessas Condições Precedentes estabelecidas na Cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição e na seção 14 *"Contrato de Distribuição de Valores Mobiliários"*, na página 143 deste Prospecto Definitivo, poderá implicar o cancelamento da Oferta. A eventual dispensa, pelo Coordenador Líder, do cumprimento de qualquer condição precedente poderá ser tratada como modificação da Oferta.

Nos termos do artigo 68, da Resolução CVM 160, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos aceitantes os valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e condições a serem indicados neste Prospecto Definitivo.

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 67 a 69, da Resolução CVM 160: **(i)** a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e **(ii)** o Coordenador Líder e os Participantes

Especiais deverão se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

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

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

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

Nos termos do artigo 70, da Resolução CVM 160, a CVM: **(i)** poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; (b) estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro da Oferta; e **(ii)** deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido.

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

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

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

A liquidação financeira da Oferta está sujeita à verificação, pelo Coordenador Líder, do atendimento e cumprimento das Condições Precedentes, previstas na Cláusula 3.1 do *"Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 177ª (Centésima Septuagésima Sétima) Emissão, em 2 (Duas) Séries, da True Securitizadora S.A. e Outras Avenças"*, celebrado em 6 de junho de 2023, entre a Emissora, o Coordenador Líder e o Devedor, conforme alterado pelo "Primeiro Aditamento ao *Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 177ª (Centésima Septuagésima Sétima) Emissão, em 2 (Duas) Séries, da True Securitizadora S.A. e Outras Avenças",* celebrado em 9 de junho de 2023, entre a Emissora, o Coordenador Líder e o Devedor ("**Contrato de Distribuição**"), sendo que a não implementação de quaisquer dessas Condições Precedentes poderá implicar o cancelamento da Oferta.

A eventual dispensa, pelo Coordenador Líder, do cumprimento de qualquer Condição Precedente poderá ser tratada como modificação da Oferta. **Para maiores informações sobre as Condições de Distribuição da Oferta, verificar o item 14.1 deste Prospecto.**

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

A Oferta é destinada exclusivamente aos Investidores.

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

A Emissão e a Oferta dos CRI foram autorizadas pela Emissora, nos termos do seu estatuto social e da legislação aplicável, de forma genérica, pela Diretoria da Emissora, conforme a ata da reunião da Diretoria, realizada em 30 de setembro de 2022, arquivada na JUCESP em 19 de outubro de 2022 sob o nº 622.578/22-4 publicada no jornal Gazeta de S. Paulo em 25 de outubro de 2022, com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido jornal na internet, com a devida certificação digital da autenticidade do documento mantido na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), de acordo com o disposto no artigo 62, inciso I, e artigo 289, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, por meio da qual foi autorizada, nos termos do artigo 16 do estatuto social da Emissora, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora até o limite de R$100.000.000.000,00 (cem bilhões de reais) sendo que, até a presente data, todas as emissões de certificados de recebíveis imobiliários realizadas pela Emissora, considerando inclusive os CRI objeto desta Emissão dos CRI, não atingiu esse limite ("**Aprovação Societária da Emissora**").

8.4. Regime de Distribuição

Os CRI serão objeto de distribuição pública no montante de R$ 83.000.000,00 (oitenta e três milhões de reais), em regime de melhores esforços de distribuição, nos termos do Contrato de Distribuição, do Termo de Securitização, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, observado o plano de distribuição constante do Contrato de Distribuição.

Os CRI serão distribuídos com a intermediação do Coordenador Líder, que poderá contratar Participantes Especiais, nos termos da Cláusula 20 do Contrato de Distribuição, e poderão ser colocados junto aos Investidores somente após a concessão do registro da Oferta pela CVM, nos termos do artigo 59, da Resolução CVM 160.

O Coordenador Líder, com anuência da Emissora, organizará a colocação dos CRI perante os Investidores interessados, podendo levar em conta suas relações com clientes e outras

considerações de natureza comercial ou estratégica, conforme previsto no Contrato de Distribuição.

Observadas as condições previstas no Contrato de Distribuição, a Oferta terá início após: **(i)** a concessão do registro da Oferta pela CVM; **(ii)** a divulgação do Anúncio de Início; e **(iii)** a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores. Mediante o cumprimento desses requisitos, o Coordenador Líder poderá realizar apresentações a potenciais Investidores (*roadshow* e/ou apresentações individuais) sobre os CRI e a Oferta, conforme o artigo 12, da Resolução CVM 160. Os materiais publicitários e os documentos de suporte que o Coordenador Líder pretenda utilizar em tais apresentações aos Investidores deverão ser encaminhados à CVM em 1 (um) Dia Útil após a sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo sexto, da Resolução CVM 160.

A Emissora e o Coordenador Líder se responsabilizarão integralmente pelo conteúdo deste Prospecto Definitivo e de eventuais materiais de divulgação utilizados no âmbito do *roadshow* e/ou de apresentações individuais conduzidas no âmbito da Oferta, de forma a garantir a plena veracidade, completude, precisão e inexistência de omissões, nos termos do artigo 15, da Resolução CVM 160.

Ressalvado o disposto no artigo 56, da Resolução CVM 160, será admitida, sem qualquer limite máximo, a participação de "**Pessoas Vinculadas**" na Oferta, definição que abarca as seguintes pessoas: **(i)** controladores diretos ou indiretos, e/ou administradores do Devedor ou de outras pessoas vinculadas à Emissão ou à distribuição dos CRI, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; **(ii)** controladores diretos ou indiretos, e/ou administradores, bem como funcionários, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta (conforme abaixo definido); **(iii)** agentes autônomos que prestem serviços a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; **(iv)** demais profissionais que mantenham, com qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(v)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, por qualquer das Instituições Participantes da Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(vii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (iv); e **(viii)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

Para fins deste Prospecto Definitivo, as "**Instituições Participantes da Oferta**" significam, o Coordenador Líder e as instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários convidadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta na qualidade de participantes especiais, que tenham celebrado termos de adesão ao Contrato de Distribuição ("**Participantes Especiais**"), em conjunto.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta conforme o plano de distribuição adotado em conformidade com o disposto no artigo 49, da Resolução CVM 160, o qual levará em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais, sendo certo que o Coordenador Líder assegurará **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo, **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco do público alvo da Oferta, e **(iii)** que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares deste Prospecto Definitivo, os quais serão disponibilizados a mercado, nos termos dos artigos 57, parágrafo 4º, e 59, parágrafo 2º, da Resolução CVM 160, respectivamente para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 79, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160.

A subscrição dos CRI objeto da Oferta pelos Investidores deverá ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48, da Resolução CVM 160 ("**Prazo Máximo de Colocação**").

No âmbito da Oferta, será admitida a possibilidade de Distribuição Parcial dos CRI, nos termos dos artigos 73 e 74, da Resolução CVM 160, sendo que a manutenção da Oferta está

condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo, ademais, o valor total dos CRI distribuídos seja necessariamente um múltiplo de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

Na hipótese de, ao encerramento da Oferta, a demanda para subscrição e integralização dos CRI ser inferior à quantidade de CRI inicialmente ofertada, observado o Montante Mínimo, o Valor Total da Emissão dos CRI e, consequentemente, o valor total da emissão das Letras Financeiras, será reduzido para o valor dos CRI efetivamente colocados, o qual deverá ser necessariamente um múltiplo de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), com o consequente cancelamento dos CRI não integralizados e das Letras Financeiras correspondentes não integralizadas, a ser formalizado por meio de aditamentos ao Instrumento de Emissão, à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização, sem a necessidade de deliberação societária adicional do Devedor, da Securitizadora ou aprovação por assembleia especial de Titulares de CRI. Nesta hipótese, as quantidades e volumes de cada série dos CRI e de cada série das Letras Financeiras deverão ser igualmente reduzidos, na medida em que for necessário, de forma a refletir o balanço final da distribuição das séries dos CRI.

A eventual diminuição da quantidade de CRI alocada em qualquer série durante a Oferta para que seja um múltiplo de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) sempre será realizada mediante arredondamento para baixo do valor alocado, de forma a não permitir que haja frações de CRI de cada série após a conclusão da Oferta.

Cada pagamento referente à integralização dos CRI será feito pelo Valor Nominal Unitário dos CRI, preferencialmente na data única de integralização dos CRI. Caso os CRI sejam integralizados em data diversa e posterior à primeira data de integralização dos CRI, em virtude de questões operacionais ou por outro motivo, estes serão integralizados na Conta do Patrimônio Separado pelo Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI Primeira Série ou da Remuneração dos CRI Segunda Série, conforme aplicável, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização até a data de sua efetiva integralização, de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à B3.

A liquidação dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos adotados pela B3.

Após a integral colocação dos CRI ou o término do Prazo Máximo de Colocação, conforme aplicável, será disponibilizado o Anúncio de Encerramento.

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

Não será realizado procedimento de precificação ou recebimento de reservas para os fins da Oferta.

8.6. Formador de Mercado

Nos termos do inciso IV, do artigo 7º, do "*Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Oferta Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*", atualmente em vigor ("**Código ANBIMA**"), o Coordenador Líder recomendou à Emissora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para realização da atividade de formador de mercado para os valores mobiliários da Emissão. Com base em referida recomendação, não foi contratado formador de mercado**.**

8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver

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

8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, que será de 1 (um) CRI totalizando a importância de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

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

Nos termos do item 9.1, do Anexo E, da Resolução CVM 160, não há a possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos, de modo que não é aplicável a indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre a regularidade dos fluxos de pagamentos a serem distribuídos aos titulares dos valores mobiliários ofertados.

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

Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, tampouco contarão com quaisquer reforços de crédito pela Emissora.

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

Não serão utilizados, no âmbito da Oferta, instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os Investidores.

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

Os recursos do Fundo de Despesas (conforme definido no Termo de Securitização) estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que a Securitizadora, na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado, poderá aplicar tais recursos exclusivamente nas Aplicações Financeiras Permitidas (conforme abaixo definido), não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas (conforme definido no Termo de Securitização).

Para fins deste Prospecto Definitivo:

"**Aplicações Financeiras Permitidas**", significam os investimentos em aplicações de renda fixa com liquidez diária nos quais os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado poderão ser aplicados, a exclusivo critério da Securitizadora, de acordo com as opções de investimento que estejam disponíveis na plataforma do Banco Itaú Unibanco S.A., tais como **(i)** títulos públicos federais, **(ii)** certificados de depósito bancário emitidos por Instituições Autorizadas (conforme abaixo definido); **(iii)** operações compromissadas com lastro nos ativos indicados nos incisos (i) e (ii) acima contratadas com Instituições Autorizadas; ou **(iv)** fundos de investimentos de renda fixa de baixo risco, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo Banco Central do Brasil. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com o investimento do Fundo de Despesas (conforme definido no Termo de Securitização), bem como os benefícios fiscais desses rendimentos integrarão automaticamente o Patrimônio Separado, ressalvados à Securitizadora, na qualidade e emissora dos CRI, e, portanto, titular da Conta do Patrimônio Separado.

"**Instituições Autorizadas**", significam o Banco Bradesco S.A, inscrito no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12, o Banco do Brasil S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 00.000.000/0001-91, o Itaú Unibanco S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, o Banco Santander (Brasil) S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42 ou o Banco Votorantim S.A. inscrito no CNPJ sob o nº 59.588.111/0001-03.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10.1. Informações descritas das características relevantes dos Créditos Imobiliários, tais como:

a) Número de Créditos Imobiliários cedidos e valor total

Serão emitidas 1.660 (mil, seiscentas e sessenta) Letras Financeiras, sendo **(i)** 1.240 (mil, duzentas e quarenta) Letras Financeiras Primeira Série; e **(ii)** 420 (quatrocentas e vinte) Letras Financeiras Segunda Série, observado que a quantidade de Letras Financeiras poderá ser diminuída caso **(a)** a Oferta seja encerrada com Distribuição Parcial; e/ou **(b)** o valor total equivalente à quantidade de CRI efetivamente distribuída não seja um valor múltiplo de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), respeitado o disposto nas Cláusulas 3.5.2 e 3.5.3 do Instrumento de Emissão.

O Valor Total da Emissão das Letras Financeiras será de até R$ 83.000.000,00 (oitenta e três milhões de reais) na Data de Emissão das Letras Financeiras, sendo **(i)** R$ 62.000.000,00 (sessenta e dois milhões de reais), referente às Letras Financeiras Primeira Série; e **(ii)** R$ 21.000.000,00 (vinte e um milhões de reais) referente às Letras Financeiras Segunda Série, observado que o Valor Total da Emissão das Letras Financeiras poderá ser diminuído caso **(a)** a Oferta seja encerrada com Distribuição Parcial; e/ou **(b)** o valor total equivalente à quantidade de CRI efetivamente distribuída não seja um valor múltiplo de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

b) Taxas de juros ou de retornos incidentes sobre os Créditos Imobiliários cedidos

Atualização Monetária das Letras Financeiras Primeira Série. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras Primeira Série não será atualizado monetariamente.

Atualização Monetária das Letras Financeiras Segunda Série. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras Segunda Série não será atualizado monetariamente.

Remuneração das Letras Financeiras Primeira Série. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras Primeira Série incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 102% (cento e dois por cento) da Taxa DI ("**Remuneração das Letras Financeiras Primeira Série**").

A Remuneração das Letras Financeiras Primeira Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras da Primeira Série, desde a primeira data de integralização (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Letras Financeiras Primeira Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (Fator\ DI - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração das Letras Financeiras Primeira Série acumulada no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras Primeira Série, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator DI = produtório das Taxas DI-Over, com uso de percentual aplicado, desde a primeira Data de Integralização, inclusive, até a data de cálculo (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ DI = \prod_{k=1}^{n} \left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$$

Sendo que:

n = número total de Taxas DI-Over, consideradas para cálculo da Remuneração das Letras Financeiras Primeira Série;

k = número de ordem das Taxas DI-Over, variando de 1 (um) até "n";

p = é o percentual aplicado sobre a Taxa DI-Over, informado com 2 (duas) casas decimais, na forma decimal;

TDI_k = Taxa DI-Over, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, da seguinte forma:

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

Sendo que:

DI_k = Taxa DI-Over de ordem k, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais.

k = informado com 2 (duas) casas decimais, na forma decimal.

Observações:

- O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k \times \frac{P}{100})$ é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais sem arredondamento.
- Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k \times \frac{P}{100})$, sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.
- Estando os fatores acumulados, considera-se o fator resultante FatorDI com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.
- A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma.
- Para efeito do cálculo de TDI_k, será considerada a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração das Letras Financeiras Primeira Série no dia 13 (treze), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 11 (onze), considerando que os dias decorridos entre o dia 11 (onze) e 13 (treze) são todos Dias Úteis.
- Excepcionalmente na primeira data de pagamento das Letras Financeiras Primeira Série após a primeira Data de Integralização, deverá ser acrescido um prêmio de 2 (dois) Dias Úteis ao Fator DI apurado.

Define-se "**Período de Capitalização**" como sendo o intervalo de tempo que se inicia na primeira data de integralização da respectiva série, inclusive, e termina na Data de Vencimento da respectiva série, exclusive, correspondente ao período em questão.

Remuneração das Letras Financeiras da Segunda Série. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras Segunda Série incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 105% (cento e cinco por cento) da Taxa DI ("**Remuneração das Letras Financeiras Segunda Série"** e, quando em conjunto com a Remuneração das Letras Financeiras Primeira Série, a "**Remuneração das Letras Financeiras**").

A Remuneração das Letras Financeiras Segunda Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras Segunda Série, desde a primeira data de integralização (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Letras Financeiras Segunda Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

J = VNe x (Fator DI - 1)

onde:

J = valor unitário da Remuneração das Letras Financeiras Segunda Série acumulada no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras Segunda Série, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator DI = produtório das Taxas DI-Over, com uso de percentual aplicado, desde a primeira Data de Integralização, inclusive, até a data de cálculo (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ DI\ = \prod_{k=1}^{n}\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$$

Sendo que:

n = número total de Taxas DI-Over, consideradas para cálculo da Remuneração das Letras Financeiras Segunda Série;

k = número de ordem das Taxas DI-Over, variando de 1 (um) até "n";

p = é o percentual aplicado sobre a Taxa DI-Over, informado com 2 (duas) casas decimais, na forma decimal;

TDI_k = Taxa DI-Over, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, da seguinte forma:

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

Sendo que:

DI_k = Taxa DI-Over de ordem k, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais.

k = informado com 2 (duas) casas decimais, na forma decimal.

Observações:

- O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k \times \frac{P}{100})$ é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais sem arredondamento.
- Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k \times \frac{P}{100})$, sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.
- Estando os fatores acumulados, considera-se o fator resultante FatorDI com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.
- A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma.
- Para efeito do cálculo de TDI_k, será considerada a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração das Letras Financeiras Segunda Série no dia 13 (treze), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 11 (onze), considerando que os dias decorridos entre o dia 11 (onze) e 13 (treze) são todos Dias Úteis.
- Excepcionalmente na primeira data de pagamento das Letras Financeiras Segunda Série após a primeira Data de Integralização, deverá ser acrescido um prêmio de 2 (dois) Dias Úteis ao Fator DI apurado.

Para maiores informações sobre Indisponibilidade da Taxa DI, verificar as Cláusulas 4.10.2.2 a 4.10.2.5 do Instrumento de Emissão.

c) Prazos de vencimento dos créditos

As Letras Financeiras Primeira Série terão prazo de vencimento de 1.096 (mil e noventa e seis) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 9 de junho de 2026 ("**Data de Vencimento das Letras Financeiras Primeira Série**").

As Letras Financeiras Segunda Série terão prazo de vencimento de 1.827 (mil, oitocentos e vinte e sete) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 9 de junho de 2028 ("**Data de Vencimento das Letras Financeiras Segunda Série**" e, quando referida em conjunto com a Data de Vencimento das Letras Financeiras Primeira Série, a "**Data de Vencimento das Letras Financeiras**").

d) Períodos de amortização

Amortização das Letras Financeiras Primeira Série. O Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras da Primeira Série será amortizado em 1 (uma) única parcela, na Data de Vencimento das Letras Financeiras Primeira Série.

Amortização das Letras Financeiras Segunda Série. O Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras da Segunda Série será amortizado em 1 (uma) única parcela, na Data de Vencimento das Letras Financeiras Segunda Série.

e) Finalidade dos créditos

Os recursos líquidos obtidos e captados pelo Devedor com a integralização das Letras Financeiras serão destinados, pelo Devedor e comprovados ao Agente Fiduciário para pagamento dos Custos e Despesas Lastro relacionados com os Empreendimentos Lastro, observada a Destinação dos Recursos. **Para maiores informações ver a Seção 3 – "Destinações dos Recursos" nas páginas 17 a 21 deste Prospecto Definitivo.**

(f) Descrição das garantias eventualmente previstas para o conjunto de ativos

Não aplicável à estrutura da Oferta, uma vez que as Letras Financeiras não contarão com garantias de qualquer natureza, sendo da espécie quirografária.

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

Não haverá cessão dos Créditos Imobiliários considerando que as Letras Financeiras serão subscritas pela Securitizadora, por meio da assinatura de boletim de subscrição das Letras Financeiras. Portanto, não há o que se destacar sobre contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão.

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

Os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados em um único devedor, considerando que serão integralmente devidos pelo Devedor.

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

Não aplicável à estrutura da Oferta, tendo em vista que a operação não possui originador ou cedente.

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

A arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: **(i)** o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários

representados pelas CCI; **(ii)** a apuração e informação ao Devedor e ao Agente Fiduciário dos valores devidos pelo Devedor; e **(iii)** o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado.

A Emissora pode contratar agente de cobrança judicial ou extrajudicial para as Letras Financeiras inadimplidas, desde que tal contratação ocorra em benefício dos Titulares de CRI, podendo o Termo de Securitização atribuir os encargos decorrentes da contratação ao Patrimônio Separado. Os pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários inadimplidos objeto de cobrança judicial ou extrajudicial devem ser recebidos pela Emissora de acordo com o disposto no artigo 37, da Resolução CVM 60.

Nos termos do artigo 12, da Resolução CVM 17 e da Lei 14.430, no caso de inadimplemento de quaisquer condições da emissão, caso Emissora não faça, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI.

De acordo com o Termo de Securitização, foi instituído o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários, na forma do artigo 25 da Lei 14.430. Destacam-se do patrimônio da Emissora e constituem o Patrimônio Separado, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais.

Os pagamentos referentes às Letras Financeiras, bem como a quaisquer outras obrigações pecuniárias eventualmente devidas pelo Devedor no âmbito do Instrumento de Emissão, serão efetuados pelo Devedor, sem aplicação de qualquer dedução (exceto eventuais deduções previstas em leis tributárias) ou compensação, nos termos do artigo 368, do Código Civil, mediante crédito a ser realizado na Conta do Patrimônio Separado.

Nos termos previstos no Instrumento de Emissão, **(i)** o Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras da Primeira Série será amortizado em 1 (uma) única parcela, na Data de Vencimento das Letras Financeiras Primeira Série; e **(ii)** o Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras da Segunda Série será amortizado em 1 (uma) única parcela, na Data de Vencimento das Letras Financeiras Segunda Série.

Nos termos previstos no Instrumento de Emissão, **(i)** a Remuneração das Letras Financeiras Primeira Série será paga em 1 (uma) única parcela, devida na Data de Vencimento das Letras Financeiras Primeira Série; e **(ii)** a Remuneração das Letras Financeiras Segunda Série será paga em 1 (uma) única parcela, devida na Data de Vencimento das Letras Financeiras Segunda Série.

Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer montante devido, nos termos do Instrumento de Emissão, pelo Devedor, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o primeiro Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação não for um Dia Útil.

Sem prejuízo da Remuneração das Letras Financeiras, ocorrendo impontualidade no pagamento pelo Devedor de qualquer quantia devida aos titulares de Letras Financeiras, os débitos em atraso vencidos e não pagos pelo Devedor, ficarão sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e **(ii)** juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive); ambos calculados sobre o montante devido e não pago ("**Encargos Moratórios**").

O Devedor será responsável pelo custo de todos os tributos (inclusive na fonte), incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos na forma do Instrumento de Emissão, inclusive após eventual cessão, endosso ou qualquer outra forma de transferência das Letras Financeiras, nos termos da Cláusula 4.18 do Instrumento de Emissão.

O Devedor não será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI. Todavia, caso quaisquer tributos venham a incidir sobre os Titulares de CRI em decorrência da não destinação dos recursos decorrentes das Letras Financeiras, na forma prevista neste Prospecto Definitivo, observada a legislação aplicável, o Devedor será responsável pelo pagamento de tais tributos.

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

Os Créditos Imobiliários são representados pelas Letras Financeiras e devidos, por um único devedor, o Devedor. Neste contexto, o Devedor emitiu as Letras Financeiras exclusivamente e especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta, de forma que não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, uma vez que tais Letras Financeiras, conforme acima mencionado, foram emitidas especificamente e exclusivamente no âmbito da presente Oferta.

O Devedor não possui, na data deste Prospecto Definitivo, qualquer inadimplência em relação a obrigações assumidas em outras emissões de letras financeiras ou operações de financiamento imobiliário com características semelhantes às dos Créditos Imobiliários que lastreiam a presente emissão, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta.

Além das Letras Financeiras a serem utilizados como lastro para os CRI, existe em 31 de março de 2023 o saldo devedor no valor de R$ 29.600.000.000,00 (vinte e nove bilhões e seiscentos milhões de reais) em letras financeiras de titularidade do Devedor. Adicionalmente, esclarecemos que o resgate antecipado e/ou qualquer forma de pré-pagamento de letras financeiras estão sujeitos a limitações impostas pelo Conselho Monetário Nacional, em especial ao previsto na Resolução CMN 5.007, que estabelece que a recompra de letras financeiras por determinada instituição financeira está limitada a **(i)** 5% (cinco por cento) do valor contábil das letras financeiras por ela emitidas sem cláusula de subordinação, e **(ii)** 3% (três por cento) do valor contábil das letras financeiras por ela emitidas com cláusula de subordinação. Adicionalmente, a Resolução CMN 5.007 prevê que as letras financeiras com vencimento igual ou superior a 36 (trinta e seis) meses poderão contar com cláusula de recompra, em datas com intervalo mínimo de 180 (cento e oitenta) dias. Sendo assim, o percentual de letras financeiras emitidas pelo Devedor que foram resgatadas antecipadamente ou de qualquer outra forma pré-pagas não se mostra relevante, considerando todas as restrições impostas pelo CMN acima elencadas.

Ademais, a Emissora indica que pôde verificar que, no período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, aproximadamente 0,38% (trinta e oito centésimos por cento) dos CRI de sua emissão com lastro em dívidas de outras empresas (lastro corporativo), considerando o número de operações, foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento.

10.7. Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da Securitizadora ou do Coordenador Líder da Oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a Emissora e o Coordenador Líder tenham a respeito, ainda que parciais

Não obstante tenham envidado esforços razoáveis, a Emissora declara, nos termos do item 10.7 do Anexo E, da Resolução CVM 160, não ter conhecimento de informações estatísticas adicionais àquelas indicadas nos parágrafos acima, sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos Créditos Imobiliários, e não ter obtido informações adicionais consistentes e em formatos e datas-bases passíveis de comparação

relativas à emissões de certificados de recebíveis imobiliários que acreditam ter características e carteiras semelhantes às da presente Emissão e que lhes permita apurar informações com maiores detalhes.

Nos termos do item 2.1.16.13.9 do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, para maiores informações acerca dos indicadores financeiros do Devedor e o respectivo impacto nestes com a emissão das Letras Financeiras lastro da emissão de CRI objeto desta Oferta, vide seção "Informações sobre o Devedor e os Garantidores", bem como o fator de risco *"Risco Relacionado à Inexistência de Informações Estatísticas sobre Inadimplementos, Perdas e Pré-Pagamento"* da seção *"4. Fatores de Risco"*, ambos deste Prospecto Definitivo.

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

Nos termos do Instrumento de Emissão e da Resolução CMN 5.007, o Devedor poderá, nos casos descritos na Cláusula 4.18 do Instrumento de Emissão, recomprar de forma parcial ou total as Letras Financeiras de cada série, conforme o caso, mediante o pagamento do Valor de Recompra das Letras Financeiras Primeira Série e/ou do Valor de Recompra das Letras Financeiras Segunda Série (conforme abaixo definido), conforme o caso, observados os prazos, termos e condições estabelecidos na legislação aplicável e nas cláusulas 4.13 e seguintes do Instrumento de Emissão ("**Opção de Recompra das Letras Financeiras**").

Sem prejuízo do disposto acima, nos termos do Instrumento de Emissão, as Letras Financeiras poderão ser recompradas pelo Devedor de forma parcial, desde que observado o prazo mínimo de 180 (cento e oitenta) dias entre cada data de exercício parcial da opção de recompra pelo Devedor, nos termos da Resolução CMN 5.007 e legislação aplicável.

Valor de Recompra das Letras Financeiras Primeira Série. O valor a ser pago à Securitizadora a título de recompra das Letras Financeiras Primeira Série será equivalente ao Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras Primeira Série acrescido **(i)** da Remuneração das Letras Financeiras Primeira Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização, inclusive, até a data da recompra das Letras Financeiras Primeira Série, exclusive; e **(ii)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Letras Financeiras Primeira Série, devidos e não pagos até a data da recompra, se houver ("**Valor de Recompra das Letras Financeiras Primeira Série**"), o qual deverá ser pago pelo Devedor no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de comunicação do Devedor acerca da realização da oferta de recompra.

Valor de Recompra das Letras Financeiras Segunda Série. O valor a ser pago à Securitizadora a título de recompra das Letras Financeiras Segunda Série será equivalente ao Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras Segunda Série acrescido **(i)** da Remuneração das Letras Financeiras Segunda Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização, inclusive, até a data da recompra das Letras Financeiras Segunda Série, exclusive; e **(ii)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Letras Financeiras Segunda Série, devidos e não pagos até a data da recompra, se houver ("**Valor de Recompra das Letras Financeiras Segunda Série**"), o qual deverá ser pago pelo Devedor no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de comunicação do Devedor acerca da realização da oferta de recompra.

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

O resgate ou amortização extraordinária antecipada das Letras Financeiras, total ou parcialmente, será vedado.

As Letras Financeiras não serão objeto de repactuação programada.

As Letras Financeiras e, consequentemente, os CRI, não estarão sujeitos a vencimento antecipado, nos termos da legislação aplicável, incluindo, mas não se limitando, à Resolução CMN 5.007.

10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do Termo de Securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do Agente Fiduciário e demais prestadores de serviço, com destaque para:

Agente Fiduciário

São obrigações do Agente Fiduciário, além das demais obrigações previstas na Resolução CVM 17:

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

(ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que toda pessoa ativa e proba emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;

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

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

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

(vi) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI, no relatório anual, acerca de eventuais inconsistências ou omissões constantes de tais informações;

(vii) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, por meio das informações divulgadas e/ou encaminhadas pela Emissora sobre o assunto;

(viii) opinar sobre a suficiência das informações constantes de eventuais propostas de modificações nas condições dos CRI;

(ix) verificar a veracidade e a consistência das informações contidas no Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários;

(x) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, da localidade onde se situe o bem dado em garantia, conforme aplicável, ou o domicílio ou a sede da Emissora e/ou do Devedor, conforme o caso;

(xi) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou no Patrimônio Separado dos CRI;

(xii) convocar, quando aplicável ao Agente Fiduciário, Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos definidos no Termo de Securitização;

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

(xiv) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e de seus endereços, inclusive mediante gestão junto à Emissora e ao Escriturador dos CRI;

(xv) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no presente Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xvi) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas no presente Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a 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 Investidores e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, por meio de aviso a ser publicado em até 7 (sete) Dias Úteis contados da ciência do inadimplemento;

(xvii) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os direitos incidentes sobre as CCI, não sejam cedidos a terceiros, nos termos da Resolução CVM 17, cuja verificação será por meio de envio pela Emissora ao Agente Fiduciário, de cópia eletrônica da tela IF das CCI comprovando o bloqueio das CCI e da tela IF dos CRI comprovando o bloqueio das CCI vinculadas;

(xviii) colocar o relatório anual previsto no artigo 15, da Resolução CVM 17 à disposição dos Titulares de CRI no prazo máximo de 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora, ao menos em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo de 3 (três) anos;

(xix) adotar, quando cabível, medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos bens e direitos afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;

(xx) exercer, na hipótese de insolvência da Securitizadora, a administração do Patrimônio Separado;

(xxi) fornecer, nos termos do parágrafo 1º, do artigo 32, da Lei 14.430, à Emissora, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data do evento do resgate integral dos CRI na B3, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do artigo 18, da Lei 14.430;

(xxii) disponibilizar o Valor Nominal Unitário aos Titulares de CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou em seu *website*, qual seja, www.oliveiratrust.com.br;

(xxiii) acompanhar a destinação dos recursos captados por meio da Emissão das Letras Financeiras, de acordo com as informações prestadas pelo Devedor; e

(xxiv) promover, na forma do Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado.

Hipóteses de Substituição do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário poderá ser destituído: **(i)** pela CVM, nos termos da legislação em vigor; **(ii)** pelo voto dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, convocada pelos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação; **(iii)** por deliberação em Assembleia Gerais de Titulares de CRI, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 29, da Lei 14.430; **(iv)** nas hipóteses de descumprimento das incumbências mencionadas na Cláusula 12.3 do Termo de Securitização.

Substituição do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial de Titulares de CRI, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

No caso de renúncia de suas funções, em virtude da superveniência de conflitos de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão, o Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício dessas funções até sua substituição por novo agente fiduciário, devendo, ainda, fornecer à Emissora ou a quem esta indicar, em até 30 (trinta) dias da data de sua renúncia, cópia de toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções.

A substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à comunicação prévia à CVM e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos prescritos no artigo 7°, da Resolução CVM 17.

Em nenhuma hipótese a função de agente fiduciário poderá ficar vaga por período superior a 30 (trinta) dias, dentro do qual deverá ser realizada Assembleia Especial de Titulares de CRI para a escolha do novo agente fiduciário.

É vedado ao Agente Fiduciário ou partes a ele relacionadas prestar quaisquer outros serviços aos CRI, devendo a sua participação estar limitada às atividades diretamente relacionadas à sua função. **Para maiores informações sobre as funções e obrigações do Agente Fiduciário, verificar a Cláusula 12 do Termo de Securitização**.

Escriturador dos CRI

Foi contratado o **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, que atuará como escriturador dos CRI ("**Escriturador dos CRI**"), os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade dos CRI: **(i)** o extrato de posição de custódia expedido pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3, em nome de cada Titular de CRI; ou **(ii)** o extrato emitido pelo Escriturador dos CRI, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, em nome de cada Titular dos CRI.

Para maiores informações sobre as funções e obrigações do Escriturador dos CRI, verificar a Cláusula 7.2 do Termo de Securitização.

Banco Liquidante

Foi contratado o **ITAÚ UNIBANCO S.A**., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04344-902, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04 ("**Banco Liquidante**"), responsável pelas liquidações financeiras dos CRI e por operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI, executados por meio da B3.

Para maiores informações sobre as funções e obrigações do Banco Liquidante, verificar a Cláusula 7.3 do Termo de Securitização.

Auditor Independente do Patrimônio Separado

Foi contratada a **BLB AUDITORES INDEPENDENTES**, com sede Avenida Presidente Vargas, nº 2121, 6º andar, conjunto 603, bairro Jardim América, cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo ("**Auditor Independente do Patrimônio Separado**"), para auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM 60.

O Auditor Independente do Patrimônio Separado foi escolhido com base na qualidade de seus serviços e sua reputação ilibada. O Auditor Independente do Patrimônio Separado prestará serviços à Emissora e não será responsável pela verificação de lastro dos CRI.

Para maiores informações sobre as funções e obrigações do Auditor Independente do Patrimônio Separado, verificar a Cláusula 7.4 do Termo de Securitização.

Instituição Custodiante

A Instituição Custodiante será responsável pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, sendo-lhe devida, para tanto, remuneração conforme previsto na Cláusula 14 do Termo de Securitização.

Nos termos do parágrafo 4°, do artigo 18, da Lei n° 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, a Instituição Custodiante realizará a custódia eletrônica da Escritura de Emissão de CCI.

A Instituição Custodiante será responsável pela guarda dos documentos comprobatórios, dos créditos, bens e direitos vinculados à Emissão, sendo certo poderá contratar os serviços de depositário para os documentos comprobatórios, sem se eximir de sua responsabilidade pela guarda desses documentos.

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

Nos termos do parágrafo 2º, do artigo 34, da Resolução CVM 60, a Instituição Custodiante deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação dos documentos comprobatórios dos créditos, bens e direitos vinculados à Emissão.

A Securitizadora e a Instituição Custodiante poderão solicitar quaisquer documentos comprobatórios adicionais que julgarem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capaz de comprovar a origem e a existência do direito creditório e da correspondente operação que o lastreia.

Substituição dos Prestadores de Serviços. O Escriturador dos CRI, o Banco Liquidante, a Instituição Custodiante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado poderão ser substituídos automaticamente, sem a necessidade de convocação de Assembleia Especial de Titulares de CRI, nas seguintes hipóteses: **(i)** em caso de inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora ou prestação de serviços de forma insatisfatória, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador dos CRI, o Banco Liquidante, a Instituição Custodiante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado, conforme aplicável, para sanar o referido inadimplemento; **(ii)** na superveniência de qualquer norma ou instrução das autoridades competentes, notadamente do Banco Central do Brasil, que impeça a contratação objeto do contrato de escrituração, do contrato de custódia ou do contrato celebrado com o Auditor Independente do Patrimônio Separado; **(iii)** caso o Escriturador dos CRI, o Banco Liquidante, a Instituição Custodiante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; **(iv)** em caso de descredenciamento do Escriturador dos CRI, o Banco Liquidante, a Instituição Custodiante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado para o exercício da atividade de escrituração ou custódia de valores mobiliários e de auditoria independente, conforme aplicável; **(v)** se o Escriturador dos CRI, o Banco Liquidante, a Instituição Custodiante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 10 (dez) dias, ou por período inferior, após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador dos CRI, o Banco Liquidante, a Instituição Custodiante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado, conforme aplicável, para sanar o referido inadimplemento ou desde que impacte negativamente os Titulares de CRI; **(vi)** se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Escriturador dos CRI, Banco Liquidante, Instituição Custodiante e/ou Auditor Independente do Patrimônio Separado; **(vii)** se não houver o pagamento da remuneração devida ao Escriturador dos CRI, ao Banco Liquidante, à Instituição Custodiante e/ou ao Auditor Independente do Patrimônio Separado nos respectivos prazos, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência; **(viii)** de comum acordo entre o Escriturador dos CRI, o Banco Liquidante, a Instituição Custodiante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado e a Emissora, por meio de notificação prévia da Emissora, do Escriturador dos CRI, o Banco Liquidante, a Instituição Custodiante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado, com, pelo menos, 5 (cinco) dias de antecedência; e **(ix)** no caso de fim da vigência do contrato celebrado com o Escriturador dos CRI, o Banco Liquidante, a Instituição Custodiante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado, conforme o caso.

Nos casos previstos acima, o novo Escriturador dos CRI, o Banco Liquidante, a Instituição Custodiante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado devem ser contratados pela Emissora, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis, observado o dever do Escriturador dos CRI, do Banco

Liquidante, da Instituição Custodiante e/ou do Auditor Independente do Patrimônio Separado de manter a prestação dos serviços até sua efetiva substituição.

A substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado deve ser informada pela Emissora ao Agente Fiduciário, à B3 e à Superintendência de Supervisão de Securitização (SSE).

a) procedimentos para recebimento e cobrança dos créditos, bem como medidas de segregação dos valores recebidos quando da liquidação dos Créditos Imobiliários;

Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado. Conforme definido no Termo de Securitização e no Instrumento de Emissão, quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários, ao cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pelo Devedor, nos termos do Termo de Securitização e do Instrumento de Emissão, serão depositados até no máximo 2 (dois) Dias Úteis antes da respectiva data de pagamento. Caso a Emissora não recepcione os recursos na Conta do Patrimônio Separado até a referida data, esta não será capaz de operacionalizar, via Banco Liquidante e Escriturador dos CRI, o pagamento dos recursos devidos aos Titulares dos CRI, devidos por força do Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora estará isenta de quaisquer penalidades e descumprimento de obrigações a ela imputadas e o Devedor será responsabilizado pelo não cumprimento destas obrigações pecuniárias.

O Patrimônio Separado dos CRI, único e indivisível, será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 25, da Lei 14.430.

Os Créditos do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, nos termos do parágrafo 4º, do artigo 27, da Lei 14.430.

A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários representado pelas CCI e de pagamento da amortização do principal, remuneração e demais encargos acessórios dos CRI, observado que, eventuais resultados, financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários, não são parte do Patrimônio Separado.

Para fins do disposto na Resolução CVM 60, a Emissora declara que: **(i)** a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via original eletrônica, será realizada pela Instituição Custodiante; **(ii)** a guarda e conservação, em vias originais e/ou eletrônicas, dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários representado pelas CCI serão de responsabilidade da Emissora; e **(iii)** a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: **(a)** o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; **(b)** a apuração e informação ao Devedor e ao Agente Fiduciário dos valores devidos pelo Devedor; e **(c)** o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado.

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

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

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

Caso seja verificada a ocorrência da insolvência da Emissora ou de qualquer um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir imediatamente, de forma transitória, a administração do Patrimônio Separado e promover a liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de a Assembleia Especial de Titulares de CRI deliberar sobre tal liquidação, sendo certo que **(i)** caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(ii)** caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, o Agente Fiduciário poderá promover o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos seus titulares, na forma do parágrafo 1º, do artigo 31, da Lei 14.430.

Em até 15 (quinze) dias a contar da ciência dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Especial de Titulares de CRI, com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua realização, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e instalar-se-á, neste caso, em primeira e em segunda convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em Circulação, na forma do artigo 28, da Resolução CVM 60.

A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado será válida por maioria dos Titulares de CRI presentes, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da companhia Securitizadora na administração do Patrimônio Separado não poderá ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 30, da Resolução CVM 60.

A liquidação do Patrimônio Separado, poderá ser realizada mediante a transferência dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, das CCI e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI, em dação em pagamento e para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI, conforme deliberação dos Titulares de CRI: **(i)** administrar os Créditos Imobiliários representado pelas CCI, as CCI e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que integram o Patrimônio Separado; **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, das CCI e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos; **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, e **(iv)** somente após esgotar o subitem "ii" acima, transferir os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

A Emissora deverá notificar o Agente Fiduciário em até 2 (dois) Dias Úteis a ocorrência de qualquer dos eventos listados nas Cláusulas 13.1 e 13.2 do Termo de Securitização.

Nas hipóteses de insolvência da Securitizadora acima, o Agente Fiduciário, poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI de que trata esta cláusula não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou **(ii)** caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI de que trata esta Cláusula seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a Emissão dos CRI, não dará causa à declaração de sua quebra. Nessa hipótese, caberá à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI, por meio de edital publicado no sítio eletrônico da emissora, para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça na forma do parágrafo 1º, do artigo 30, da Lei 14.430, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, e será instalada **(i)** em primeira convocação, com a presença de Titulares CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, conforme inciso I, parágrafo 3º, do artigo 30, da Lei 14.430; ou **(ii)** em segunda convocação, com qualquer número de Titulares de CRI, conforme inciso II, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei 14.430.

Nos termos do parágrafo 2º, do artigo 30, da Lei 14.430, a Assembleia Especial de Titulares de CRI a que se refere a cláusula acima estará legitimada a adotar qualquer medida pertinente à administração ou à liquidação do Patrimônio Separado, inclusive a transferência dos bens e direitos dele integrantes para o Agente Fiduciário, para outra companhia securitizadora ou para terceiro que seja escolhido pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI, a forma de liquidação do Patrimônio Separado e a nomeação do liquidante.

c) Procedimentos do Agente Fiduciário e de outros prestadores de serviço com relação à verificação do lastro dos Créditos Imobiliários

Para maiores informações dos procedimentos do Agente Fiduciário com relação à verificação do lastro dos Créditos Imobiliários, ver o item 3.1 da Seção "Destinação de Recursos", a partir da página 17 deste Prospecto Definitivo.

d) Procedimentos de outros prestadores de serviço com relação à guarda da documentação relativa aos Créditos Imobiliários

Nos termos do parágrafo 2º, do artigo 34, da Resolução CVM 60, a Instituição Custodiante deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação dos documentos comprobatórios dos créditos, bens e direitos vinculados à Emissão.

A Securitizadora e a Instituição Custodiante poderão solicitar quaisquer documentos comprobatórios adicionais que julgarem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capaz de comprovar a origem e a existência do direito creditório e da correspondente operação que o lastreia.

Para fins do disposto na Resolução CVM 60, a Emissora declara que: **(i)** a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via original eletrônica, será realizada pela Instituição Custodiante; **(ii)** a guarda e conservação, em vias originais e/ou eletrônicas, dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários representado pelas CCI serão de responsabilidade da Emissora; e **(iii)** a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: **(a)** o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; **(b)** a apuração e informação ao Devedor e ao Agente Fiduciário dos valores devidos pelo Devedor; e **(c)** o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado

10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela Emissora na aquisição dos Créditos Imobiliários

Não aplicável à estrutura da Oferta, tendo em vista que não será aplicada taxa de desconto para fins da aquisição dos Créditos Imobiliários.

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES

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

Os Créditos Imobiliários são devidos unicamente pelo Devedor, possuindo, dessa forma, concentração de 100% (cem por cento) em um único devedor, cujas características estão descritas na seção 11 *"Informações sobre o Devedor e os Garantidores"*, na página 94 deste Prospecto Definitivo.

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

Não aplicável à estrutura da Oferta.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12. INFORMAÇÕES SOBRE O DEVEDOR E OS GARANTIDORES

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios

Não aplicável, tendo em vista que os Créditos Imobiliários são devidos unicamente pelo Devedor, possuindo, dessa forma, concentração de 100% (cem por cento) em um único devedor.

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

Os Créditos Imobiliários são devidos unicamente pelo Devedor, possuindo, dessa forma, concentração de 100% (cem por cento) em um único devedor.

O Devedor é o Banco Votorantim S.A., instituição financeira sem registro de companhia aberta perante a CVM, inscrita no CNPJ sob o nº 59.588.111/0001-03, com atos societários devidamente arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 35.300.525.353, que tem por objeto social a prática de todas as atividades bancárias em todas as modalidades permitidas, inclusive câmbio, na conformidade das disposições legais e regulamentares em vigor.

Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes das Letras Financeiras, em 2 (duas) séries, de emissão do Devedor, para distribuição privada, sem quaisquer garantias.

Observadas as disposições da Cláusula 4.13 do Instrumento de Emissão, o Devedor poderá recomprar de forma parcial ou total as Letras Financeiras de cada série, conforme o caso.

É vedado o resgate antecipado, bem como a amortização extraordinária antecipada das Letras Financeiras, nos termos da Cláusula 4.14 do Instrumento de Emissão.

Não há hipótese de vencimento antecipado das Letras Financeiras, conforme a Cláusula 7 do Instrumento de Emissão.

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

As demonstrações financeiras do Devedor relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022 e relativas ao período encerrado em 31 de março de 2023 são elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme a redação vigente, e a regulamentação editada pela CVM, bem como auditadas por auditor independente registrado na CVM, conforme legislação aplicável, incorporadas por referência a este Prospecto no item 15.3 da Seção "*Documentos ou Informações Incorporadas ao Prospecto Por Referência ou como Anexo*" deste Prospecto e devem ser lidas em conjunto com as mesmas e com a seção "*Informações sobre o Devedor e os Garantidores*" deste Prospecto.

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

Esta seção contém um sumário das principais informações financeiras do Devedor, obtidas com base nas demonstrações financeiras do Devedor relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022 e relativas ao período encerrado em 31 de março de 2023.

Para mais informações sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, veja o item 15.3 da Seção "*Documentos ou Informações Incorporadas ao Prospecto Por Referência ou como Anexo*" deste Prospecto.

As tabelas abaixo apresentam a capitalização total do Devedor, composta pela posição consolidada de instrumentos financeiros e patrimônio líquido e indicam **(i)** a posição histórica em 31 de dezembro de 2022 e 31 de março de 2023; e **(ii)** a posição ajustada segundo a posição de 31 de março de 2023 para refletir os recursos brutos que o Devedor espera receber com a presente Oferta, ou seja, o total de R$ 83.000.000,00 (oitenta e três milhões de reais), considerando o Valor Total da Emissão. As informações abaixo referentes à coluna "Efetivo", foram extraídas das demonstrações financeiras do Devedor relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022 e ao período encerrado em 31 de março de 2023, elaboradas em conformidade com as normas do Banco Central do Brasil e BR GAAP, incorporadas por referência a este Prospecto no item 15.3 da Seção "*Documentos ou Informações Incorporadas ao Prospecto Por Referência ou como Anexo*", na página 151 deste Prospecto e devem ser lidas em conjunto com as mesmas e com a seção "*Informações sobre o Devedor e os Garantidores*" deste Prospecto

	Em 31 de março de 2023	
	Efetivo	**Ajustado[1]**
	(Em milhões de reais – BACEN GAAP)	
Passivos financeiros	115.551,54	115.634,54
Depósitos	24.115,11	24.115,11
Captações no Mercado Aberto	20.060,81	20.060,81
Recursos de Aceites e Emissão de Títulos	37.969,11	38.052,11
Relações Interfinanceiras	3.268,85	3.268,85
Obrigações por Empréstimos e Obrigações por Repasses do País	7.892,32	7.892,32
Instrumentos Financeiros Derivativos	3.684,41	3.684,41
Dívidas subordinadas e Instrumentos de dívidas elegíveis a capital	2.656,64	2.656,64
Outros passivos financeiros	15.904,29	15.904,29

(1) *O Índice Ajustado foi calculado considerando os recursos brutos da Oferta de R$ 83.000.000,00 (oitenta e três milhões de reais).*

	Em 31 de dezembro de 2022
	Efetivo
	(Em milhões de reais – BACEN GAAP)
Passivos financeiros	**105.997,03**
Depósitos	23.425,33
Captações no Mercado Aberto	18.277,81
Recursos de Aceites e Emissão de Títulos	39.957,62
Relações Interfinanceiras	3.472,20
Obrigações por Empréstimos e Obrigações por Repasses do País	6.641,01
Instrumentos Financeiros Derivativos	1.805,60
Dívidas subordinadas e Instrumentos de dívidas elegíveis a capital	2.667,63
Outros passivos financeiros	9.749,84

Índice de Atividade

	Em 31 de março de 2023	
	Efetivo	Ajustado[1]
	(Em milhões de reais – BACEN GAAP)	
Resultado bruto referente à intermediação financeira, prestação de serviço e tarifas, nos últimos 12 meses	8.890,91	8.890,91
Ativo Total em 31 de março de 2023	132.961,28	133.044,28
Giro do Ativo Total [2]	6,69%	6,68%
Ativo Total Médio [3]	128.390,46	128.431,96
Giro do Ativo Total Médio [4]	6,92%	6,92%
Carteira de Crédito – em 31 de dezembro de 2022	64.720,80	64.720,80
Carteira de Crédito – em 31 de março de 2023	65.867,75	65.867,75
Carteira de Crédito Média [5]	65.294,27	65.294,27
Funding – em 31 de dezembro de 2022	84.955,96	84.955,96
Funding – em 31 de março de 2023	89.705,79	89.788,79
Funding médio [6]	87.330,87	87.372,37

(1) O Índice Ajustado foi calculado considerando os recursos brutos da Oferta de R$ 83.000.000,00 (oitenta e três milhões de reais).

(2) Giro do Ativo Total corresponde ao quociente da divisão do resultado bruto de intermediação financeira + receitas de serviços e tarifas dos últimos 12 meses findos em 31 de março de 2023 pelo Ativo Total.

(3) Ativo Total Médio corresponde à média dos ativos dos últimos dois trimestres (1T23 e 4T22).

(4) Giro do Ativo Total Médio significa o quociente da divisão do resultado bruto de intermediação financeira + receitas de serviços e tarifas dos últimos 12 meses findos em 31 de março de 2023 pelo Ativo Total Médio.

(5) Operações de crédito + Outros créditos com características de concessão de crédito - Provisão para créditos de liquidação duvidosa.

(6) Passivo com clientes + títulos emitidos médio dos últimos dois trimestres.

Índice de Atividade

	Em 31 de dezembro de 2022
	Efetivo
	(Em milhões de reais – BACEN GAAP)
Resultado bruto referente à intermediação financeira, prestação de serviço e tarifas, nos últimos 12 meses	9.143,13
Ativo Total em 31 de dezembro de 2022	123.819,64
Giro do Ativo Total [1]	7,38%
Ativo Total Médio [2]	121.992,57
Giro do Ativo Total Médio [3]	7,49%
Carteira de Crédito – em 30 de setembro de 2022	61.834,84
Carteira de Crédito – em 31 de dezembro de 2022	64.720,80
Carteira de Crédito Média [4]	63.277,82
Funding – em 30 de setembro de 2022	82.811,84
Funding – em 31 de dezembro de 2022	84.955,96
Funding médio [5]	83.883,90

(1) *Giro do Ativo Total corresponde ao quociente da divisão do resultado bruto de intermediação financeira + receitas de serviços e tarifas do ano de 2022 pelo Ativo Total.*

(2) *Ativo Total Médio corresponde à média dos ativos dos últimos dois anos (2022 e 2021).*

(3) *Giro do Ativo Total Médio significa o quociente da divisão do resultado bruto de intermediação financeira + receitas de serviços e tarifas do ano de 2022 pelo Ativo Total Médio.*

(4) *Operações de crédito + Outros créditos com características de concessão de crédito - Provisão para créditos de liquidação duvidosa.*

(5) *Passivo com clientes + títulos emitidos médio dos últimos dois trimestres.*

Índice de Liquidez

	Em 31 de março de 2023	
	Efetivo	Ajustado[1]
	(Em milhões de reais – BACEN GAAP)	
Liquidez Corrente [2]	0,82	0,83
Disponibilidades	572,12	655,12
Aplicações financeiras de liquidez imediata	2.549,33	2.549,33
Títulos e valores mobiliários	20.413,87	20.413,87
Instrumentos financeiros derivativos	1.360,80	1.360,80
Relações interfinanceiras - ativo	2.566,58	2.566,58
Relações interdependências - ativo	-	-
Carteira de crédito	34.116,95	34.116,95
Outros ativos	4.216,15	4.216,15
Ativos não financeiros mantidos para venda	149,43	149,43
Ativos fiscais	195,92	195,92
Ativo Circulante	66.141,14	66.224,14
Passivo Circulante	80.254,84	80.254,84

(1) *O Índice Ajustado foi calculado considerando os recursos brutos da Oferta de R$ 83.000.000,00 (oitenta e três milhões de reais).*

(2) *Liquidez Corrente corresponde ao quociente da divisão do Ativo Circulante pelo Passivo Circulante.*

Índice de Liquidez

	Em 31 de dezembro de 2022
	Efetivo
	(Em milhões de reais – BACEN GAAP)
Liquidez Corrente [1]	0,82
Disponibilidades	291,85
Aplicações financeiras de liquidez imediata	1.473,06
Títulos e valores mobiliários	17.073,76
Instrumentos financeiros derivativos	1.205,80
Relações interfinanceiras - ativo	1.961,38
Relações interdependências - ativo	-
Carteira de crédito	32.877,13
Outros ativos	2.989,58
Ativos não financeiros mantidos para venda	138,00
Ativos fiscais	49,70
Ativo Circulante	58.060,26
Passivo Circulante	70.820,20

(1) *Liquidez Corrente corresponde ao quociente da divisão do Ativo Circulante pelo Passivo Circulante.*

Índice de Endividamento

	Em 31 de março de 2023	
	Efetivo	Ajustado[1]
	(Em milhões de reais – BACEN GAAP)	
Ativo Total	132.961,28	133.044,28
Endividamento Geral [2]	0,89	0,89
Patrimônio Líquido	14.150,53	14.150,53
Grau de Endividamento [3]	8,40	8,40
Passivo Circulante	80.254,84	80.254,84
Passivo Não Circulante	38.555,91	38.638,91
Composição do Endividamento [4]	0,68	0,68
Ativo Total	132.961,28	133.044,28

(1) *O Índice Ajustado foi calculado considerando os recursos brutos da Oferta de R$ 83.000.000,00 (oitenta e três milhões de reais).*

(2) *Endividamento Geral significa o Passivo Circulante (+) Passivo Não Circulante (/) Ativo Total.*

(3) *Grau de Endividamento significa o Passivo Circulante (+) Passivo Não Circulante (/) Patrimônio Líquido.*

(4) *Composição do Endividamento significa o Passivo Circulante (/) Passivo Circulante (+) Passivo Não Circulante.*

Índice de Endividamento

	Em 31 de dezembro de 2022
	Efetivo
	(Em milhões de reais – BACEN GAAP)
Ativo Total	123.819,64
Endividamento Geral [1]	0,88
Patrimônio Líquido	14.789,75
Grau de Endividamento [2]	7,37
Passivo Circulante	70.820,20
Passivo Não Circulante	38.209,69
Composição do Endividamento [3]	0,65
Ativo Total	123.819,64

(1) *Endividamento Geral significa o Passivo Circulante (+) Passivo Não Circulante (/) Ativo Total.*

(2) *Grau de Endividamento significa o Passivo Circulante (+) Passivo Não Circulante (/) Patrimônio Líquido.*

(3) *Composição do Endividamento significa o Passivo Circulante (/) Passivo Circulante (+) Passivo Não Circulante.*

Índice de Lucratividade

	Em 31 de março de 2023	
	Efetivo	Ajustado[1]
	(Em milhões de reais – BACEN GAAP)	
Lucro Líquido	280,94	280,94
Ativo Total	132.961,28	133.044,28
Retorno sobre Ativo [2]	0,88%	0,87%
Patrimônio Líquido	14.150,53	14.150,53
Retorno sobre Patrimônio Líquido [3]	7,8%	7,8%

(1) *O Índice Ajustado foi calculado considerando os recursos brutos da Oferta de R$ 83.000.000,00 (oitenta e três milhões de reais).*

(2) *Retorno sobre Ativo significa o quociente da divisão do Lucro Líquido anualizado do trimestre de 31 de março de 2023 pelo Ativo Total médio dos últimos dois trimestres.*

(3) *Retorno sobre o Patrimônio Líquido significa o quociente da divisão do Lucro Líquido anualizado do trimestre de 31 de março de 2023 pelo Patrimônio Líquido médio dos últimos dois trimestres.*

Índice de Lucratividade

	Em 31 de dezembro de 2022
	Efetivo
	(Em milhões de reais – BACEN GAAP)
Lucro Líquido	1.461,47
Ativo Total	123.819,64
Retorno sobre Ativo (1)	1,20%
Patrimônio Líquido	14.789,75
Retorno sobre Patrimônio Líquido (2)	10,94%

(1) *Retorno sobre Ativo significa o quociente da divisão do Lucro Líquido anual de 2022 pelo Ativo Total médio dos últimos dois anos (2022 e 2021).*

(2) *Retorno sobre o Patrimônio Líquido significa o quociente da divisão do Lucro Líquido anual de 2022 pelo Patrimônio Líquido médio dos últimos dois anos (2022 e 2021).*

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

12.5.1. Descrever sumariamente o histórico do Devedor

O Devedor é um dos maiores bancos privados do Brasil tanto em ativos quanto em carteira de crédito, conforme o *ranking* do Banco Central publicado no mês de dezembro de 2022[1]. Em seu DNA, está a união de uma das maiores instituições financeiras da América Latina, o Banco do Brasil, e um dos maiores conglomerados do mundo, a Votorantim. Essa união permite o Devedor fazer mais e melhor, além de garantir que seja um banco digital multiprodutos com soluções inovadoras em todos os segmentos em que o Devedor atua: conta, cartões, empréstimo e financiamento para pessoas físicas, seguros e assistências, investidores institucionais, veículos e *Corporate & Investment Banking* ("**CIB**").

O Devedor foi fundado no dia 28 de setembro de 1988 como uma distribuidora de títulos e valores mobiliários, constituída pela família Ermírio de Moraes sob a forma de sociedade limitada, com o nome de Baltar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. – nome posteriormente alterado para Votorantim Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Em fevereiro de 1991, tornou-se uma sociedade por ações e, em agosto obteve a autorização do Banco Central do Brasil para funcionar como um banco múltiplo, com o nome de Banco Votorantim S.A.

Após adotar a configuração de banco múltiplo, em abril de 1996 foi criada a BV Financeira S.A. para atuação no financiamento a consumidores pessoas físicas. Ainda nesse mesmo ano, o Devedor passou a atuar também em atividades de intermediação, com a constituição da Votorantim Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("**BV Asset**").

A fim de complementar ainda mais os produtos e serviços oferecidos aos seus clientes, em 1997 o Devedor iniciou as operações da BV Leasing Arredondamento Mercantil S.A., tendo como atividade principal a prática de operações de arrendamento mercantil.

Em 1999, o Devedor criou a Votorantim Asset Management DTVM Ltda., como sua subsidiária, para atuar na administração e gestão de fundos.

[1] Fonte: https://www3.bcb.gov.br/ifdata/index.html. Neste site, no campo "Data-base", selecionar "12/2022"; em "Tipo de instituição", selecionar "Conglomerados financeiros e instituições independentes"; em "Tipo de relatório", selecionar "Ativo" e/ou, ainda, neste site, no campo "Data-base", selecionar "12/2022"; em "Tipo de instituição", selecionar "Conglomerados financeiros e instituições independentes"; em "Tipo de relatório", selecionar "Carteira de crédito ativa – por indexador".

Em 2002, o Devedor iniciou sua expansão internacional marcada pela obtenção da licença dada pelo Banco Central das Bahamas, habilitando-o a realizar operações bancárias neste país.

Buscando ainda ampliar a oferta de produtos e serviços aos seus clientes, em 2 de agosto de 2007 o Devedor criou a Votorantim Corretora de Seguros S.A., para atuação no mercado de corretagem de seguros.

Em janeiro de 2009 foi feita uma parceria com o Banco do Brasil, que adquiriu 49,99% do capital votante da Votorantim Finanças S.A., correspondente a 50% do capital social do Banco Votorantim. A parceria foi estabelecida com forte racional estratégico e visão de longo prazo, permitindo a exploração de oportunidades de negócios em diversos segmentos.

Em 2012, após um período de crise de inadimplência, os acionistas do Devedor decidiram realizar um aumento de capital social no montante de R$ 2 bilhões, com o objetivo de manter a capitalização em níveis adequados para a operação.

O ano de 2014 marcou o início da transformação digital do Devedor, que começou a ampliar investimentos em dados e tecnologia, na mudança da cultura corporativa e na diversificação dos negócios para se tornar cada vez mais conectados com o ecossistema de *fintechs* e *startups*. Sua trajetória de inovação tem sido implementada por investimentos diretos e parcerias estratégicas que impulsionam a transformação digital do Devedor.

Em 2016, o Devedor realizou um aporte no fundo de *venture capital* BR Startups, que possuía investimentos em diversas empresas como: QueroQuitar, Yalo, Olivia e Carflix. Em 2017, estabelecemos parcerias com Portal Solar e Guiabolso.

Em 2018, foram iniciadas parcerias com a Yalo, Olivia, Avonale e Weel, além de aporte no fundo de venture capital Monashees. Também em 2018, foi criado o BV Lab, laboratório de inovação dedicado a conectar a instituição com novas tecnologias e a melhorar a experiência dos usuários dos nossos serviços. Em maio deste mesmo ano, foi divulgado o início de parceria estratégica com a Neon Pagamentos, pela qual o Devedor assumiu os serviços de custódia e movimentação das contas de pagamento da Neon. Pelos termos da parceria, as partes se comprometeram a desenvolver um conjunto de iniciativas no mercado de banco digital, mantendo independência nas operações e buscando alavancar suas fortalezas, dando um importante passo na estratégia de diversificação de negócios e transformação digital do Banco.

Ainda em 2018, houve a integração das atividades da Votorantim Corretora com a BV Asset, que passou a atuar, adicionalmente, como participante de negociação pleno ("**PNP**") admitido na B3. No final deste mesmo ano, a BV Leasing submeteu pedido de alteração do objeto social e natureza da companhia ao Banco Central, para que o conglomerado passe a contar com dois bancos múltiplos em seu grupo, o que possibilitou a segregação de banco comercial digital da atuação de banco comercial tradicional.

Em 2019, foram consolidados investimentos relevantes, dentre os quais se destaca a aquisição da plataforma de empréstimo pessoal *online* Just. Neste ano, o Devedor iniciou também o piloto da plataforma de revenda automotiva NaPista. Ao final do ano de 2019, o Devedor comunicou seu reposicionamento de marca, de Banco Votorantim para banco BV.

A reestruturação da identidade visual e a adoção da marca banco BV tiveram como um de seus objetos evidenciar ainda mais o cliente como centro dos negócios e do propósito do Devedor. Por isso, além de um posicionamento de comunicação mais próximo e focado nas pessoas, a instituição criou a Diretoria de Clientes e Inteligência de Dados. Também houve o lançamento da BV^{X}, uma unidade de inovação, com o objetivo de gerar valor por meio da conexão com o ecossistema de startups, através de cocriação, desenvolvimentos proprietários e investimentos em parcerias.

Em 2020 o Devedor lançou a Nova Conta Digital BV. Por meio dela, o banco reforça o seu compromisso em oferecer uma vida financeira mais leve e tranquila para os seus clientes com uma conta 100% digital e sem mensalidade que funciona como um *hub* de relacionamento em que o cliente poderá controlar todos os produtos do banco.

Ainda em 2020, o Devedor se tornou signatário do Pacto Global, iniciativa das Nações Unidas ("**ONU**") para mobilizar a comunidade empresarial na adoção e promoção, em suas práticas de negócios, de dez princípios universalmente aceitos nas áreas de direitos humanos, trabalho, meio ambiente e combate à corrupção.

Neste mesmo ano, o Devedor foi o 1º banco privado brasileiro a emitir um Green Bond[2], cujos recursos foram destinados a ativos ou projetos relacionados à geração de energia renovável, como financiamento de painéis solares e desenvolvimento de parques eólicos.

Em 2021, o Devedor anunciou os "Compromissos 2030 para um futuro mais leve", que reúne 5 metas públicas, alinhadas com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável ("**ODS**") da ONU. Essas metas direcionaram as ações do banco nas áreas ambiental, social e de governança ("**ESG**") e estão pautadas em três pilares de atuação: 1) Neutralizar o impacto ambiental decorrente de sua atividade; 2) Acelerar a inclusão social e; 3) Mobilizar recursos para fomentar negócios sustentáveis.

Também em 2021, o Devedor emitiu R$ 750 milhões em Letras Financeiras Verdes, ampliando sua atuação em ESG, cujos recursos destinam-se para financiamento de painéis de energia solar, consolidando-o como principal participante no segmento de financiamento de painéis solares no Brasil[3].

O Banco Digital do Devedor atingiu 2 milhões de clientes, e já conta com uma estrutura robusta de oferta de produtos e serviços que tornem a vida financeira dos nossos clientes mais leve e tranquila.

Fortalecendo um dos seus pilares estratégicos, a centralidade do cliente, em 2021 do Devedor foi premiado com o 1° lugar no Prêmio Respeito[4], que reconhece empresas que mais respeitam o consumidor, segundo o site Consumidor Moderno. O Devedor foi classificado no *Top* 5 no Prêmio Reclame Aqui na categoria Bancos, e consistentemente registra os menores números de reclamações entre os grandes bancos no *Ranking* do Banco Central do Brasil[5], um grande reconhecimento para as empresas que oferecem o melhor atendimento aos seus clientes.

Também em 2021, o Devedor ampliou suas parcerias estratégicas, firmou uma importante parceria estratégica com o S3 Bank, plataforma de *Banking as a Service* ("**BaaS**") que oferece soluções financeiras e de pagamento integradas de maneira modular, segura e escalável.

O Devedor ampliou sua participação no Portal Solar, consolidando-se como um dos principais participantes no segmento de financiamento de painéis solares no Brasil. Além do grande potencial da energia solar no país, o investimento está em linha com a agenda ESG do Devedor. Foram realizados investimentos na *fintech* Trademaster, com o objetivo de reforçar a estratégia do Devedor no segmento de Pequenas e Médias Empresas ("**PME(s)**").

Por fim, o Devedor firmou parceria com o Google Cloud, através de um acordo de longo prazo, que irá combinar a inteligência reconhecida do banco BV em crédito ao consumidor, com as soluções e conhecimento do cliente digital do Google.

O Devedor atingiu 5,0 milhões de clientes pessoas físicas em 2022, com 66% dos clientes já convertidos para o banco digital. O Devedor continua buscando pelo engajamento do cliente com ampliação da oferta de produtos e serviços por meio de aplicativo, em conjunto com o aperfeiçoamento contínuo da experiência do cliente.

[2] Fonte: https://www.climatebonds.net/2020/06/banco-bv-1%C2%BA-banco-privado-do-brasil-emitir-t%C3%ADtulos-verdes-tem-certifica%C3%A7%C3%A3o-climate-bonds#:~:text=Banco%20BV%3A%201%C2%BA%20Banco%20Privado,tem%20Certifica%C3%A7%C3%A3o%20Climate%20Bonds%20Standards

[3] Fonte: https://ri.bv.com.br/informacoes-aos-investidores/relatorio-de-sustentabilidade/

[4] Fonte: https://consumidormoderno.com.br/2021/12/10/premio-respeito-empresas-categoria/

[5] Fonte: https://www.reclameaqui.com.br/premio/anosanteriores/2021/

Também em 2022, o Devedor anunciou algumas parcerias estratégicas importantes como:

a) Parceria com a Méliuz, empresa de tecnologia que desenvolve um ecossistema de compra, impulsionando vendas de lojas parceiras por meio da oferta de *cashback*, cupons de desconto e outros benefícios. A aliança fortalece teses importantes que estão nos planos do Devedor, vinculadas principalmente à atração e engajamento dos clientes. Com essa parceria, o Devedor espera dedicar-se ainda mais na experiência do cliente, oferecendo produtos e serviços financeiros integrados à plataforma da Méliuz.

b) Parceria com DrCash, *fintech* de crédito especializada no financiamento de procedimentos médicos, odontológicos e estéticos não cobertos por planos de saúde. Com a parceria, o Devedor espera prover recursos para os clientes da *fintech* e, consequentemente expandir e diversificar o portfólio do Banco.

c) Parceria com a Klavi, plataforma de Software as a Service ("**SaaS**") que oferece soluções de sistema financeiro aberto ("**Open Finance**"). A Klavi é uma empresa com operação engajada na geração de ideias e soluções a partir de dados obtidos do Open Finance no Brasil. O objetivo do Devedor com a parceria é fortalecer a expansão de soluções de Open Finance no Brasil, fazendo com que seus clientes possam ter produtos financeiros adequados ao seu perfil.

d) Parceria com a Darwin Seguros, *insurtech* que atua no segmento de seguros, utilizando uma tecnologia que capta dados de comportamento de motoristas gerados pelo seu celular, para determinar qual o preço mais justo do seguro do usuário. A parceria com a Darwin alia a especialização do Devedor no setor de veículos com o mercado de seguros.

e) Parceria com a Parcelex, plataforma que permite pagamentos online por meio de parcelamento através de boletos bancários, possibilitando a realização de compras online sem cartão de crédito, parcelando qualquer produto através de boletos bancários em até 24 vezes. Com a parceria, o Devedor marca o seu ingresso no mercado de "*buy now pay later*".

O Devedor busca ser um banco parceiro de *fintechs* e *startups*, e todas essas parcerias fortalecem a criação de um ecossistema completo. Entre investidas diretas e parcerias para co-criação e coordenação ou distribuição de produtos, no encerramento do ano de 2022 o Devedor contava com aproximadamente 30 empresas inovadoras enriquecendo seu ecossistema.

12.5.2. Descrever sumariamente as atividades principais desenvolvidas pelo Devedor e suas controladas:

O Devedor se empenha em fornecer produtos e serviços inovadores aos seus clientes. Ao longo de sua história, prestou serviços financeiros a mais de 18 milhões de cidadãos brasileiros e continua a simplificar as atividades diárias de seus clientes corporativos, oferecendo-lhes soluções de crédito sob medida.

O Devedor é reconhecido por forte presença no setor de financiamento de veículos leves usados no Brasil entre os anos de 2013 e 2022. Mais recentemente, o Devedor passou a ser reconhecido por sua capacidade de inovar e firmar parcerias com *fintechs* e *startups* no Brasil.

A cultura do Devedor é definida pelo empreendedorismo e, por isso, aposta na dinâmica das *startups* e *fintechs* para resolver os principais desafios de seus clientes com relação ao setor financeiro tradicional. Pela sua forte interligação com *startups* e *fintechs*, o Devedor possui um significativo potencial de geração de resultados por meio de suas linhas de negócios existentes, bem como novas linhas de negócios. Além disso, o Devedor possui alta capacidade de *cross-sell*, impulsionada por sua forte presença no setor de financiamento de veículos, que por sua vez potencializa sua posição de destaque no mercado de corretagem de seguros, sendo uma das maiores corretoras de seguros do Brasil segundo dados de 2021 da Empresas Mais[6].

[6] Fonte: https://publicacoes.estadao.com.br/empresasmais/servicos-financeiros/corretora-de-seguros/

No trimestre findo em 31 de março de 2023, o Devedor intermediou R$ 313 milhões em prêmios de seguros, batendo recorde trimestral interno, e no fechamento de 2022 o Devedor atingiu R$ 926 milhões em prêmios de seguros. Também conseguiu alavancar sua experiência em concessão de crédito para financiamentos ao consumidor no Brasil e expandiu para outros segmentos, como financiamento de painéis solares, cartões de crédito, empréstimos com veículo em garantia, empréstimos pessoais, estudantis e financiamentos de procedimentos médicos.

No segmento de atacado do banco, o Devedor construiu uma posição sólida, com credenciais relevantes em *Corporate & Investment Banking*, no qual atua nos segmentos **(i)** *Corporate*, que contempla empresas com faturamento entre R$ 300 milhões e R$ 1,5 bilhão; **(ii)** *Large Corporate*, com empresas com faturamento acima de R$ 1,5 bilhão + Instituições Financeiras. O Devedor mantém sua estratégia de crescer no segmento *Corporate* e ter uma atuação mais seletiva e individualizada dentro do *Large Corporate*. Essa estratégia, aliada à ampliação na oferta de serviços como *debt capital markets* ("**DCM**") *cash management*, câmbio etc., levou ao maior retorno ("**ROE**") histórico do portfólio do setor Atacado do BV em 2022. Também em 2022, o Devedor coordenou e distribuiu, no âmbito de operações de DCM, mais de R$ 31 bilhões, volume recorde do BV. Dentro do CIB, o Devedor tem a estratégia de diversificação em PME(s), que vem mostrando avanços consistentes, e possui um portfólio colateralizado com foco em antecipação de recebíveis.

O Devedor continua buscando eficiência e rentabilidade em todos os seus negócios e acelerando sua transformação digital para melhorar continuamente a experiência de seus clientes. Em 2020, o Devedor lançou seus serviços de contas digitais ("**Conta Digital BV**") com o objetivo de estreitar o relacionamento com clientes e melhorar oportunidades de *cross-sell*. Isso levou a um crescimento sólido na base de clientes e a métricas de engajamento positivas. Em 31 de março de 2023, o Devedor tinha aproximadamente 4,8 milhões de clientes pessoas físicas, dentre os quais 64% já são *banking clients* (clientes que possuem contas digitais e/ou cartões de crédito). O Devedor criou, também, a BV^X, uma unidade de negócios inovadora que cria valor conectando os ecossistemas de *startups* e *fintechs* com sua infraestrutura de tecnologia da informação, compartilhando métodos de cocriação, desenvolvimento de *software* proprietário e investimentos em seus parceiros, gerando novas fontes de receita e abordando novos mercados. A BV^X oferece suporte às linhas de negócios de varejo e atacado.

O modelo de negócios diversificado do Devedor incentiva a diversificação das fontes de receita e importantes sinergias entre as diversas linhas de negócios em que atua, conforme abaixo:

Varejo: por meio de seu ecossistema de soluções para financiamento de veículos, o Devedor criou um modelo de negócios sólido e rentável, que permite-o diversificar suas fontes de receitas e fortalecer o relacionamento com os clientes em um ecossistema horizontal. Em 31 de março de 2023, o Devedor tinha, aproximadamente, 4,8 milhões de clientes no varejo. O Devedor diversificou suas fontes de receita, oferecendo soluções de pagamento, seguros e outros produtos de crédito, como financiamento de painéis solares, empréstimo com veículo em garantia, crédito consignado privado, cartões de crédito e outros produtos de financiamento ao consumo, que podem ser oferecidos exclusivamente pelo Devedor ou em conjunto com parceiros comerciais que são reconhecidos nos respectivos mercados em um ecossistema horizontal.

Atacado: o Devedor atua no mercado de atacado, através do segmento de CIB com foco em corporações com forte atuação no mercado de DCM no Brasil, câmbio, *cash management* e antecipação de recebíveis para PMEs, além do business de plataforma onde o devedor oferece sua infraestrutura bancária para seus clientes

Forças Competitivas: o devedor possui diversos *capabilities* tecnológicos, que proporcionam uma proposta de valor diferenciada. O devedor possui vantagens competitivas, listadas abaixo, que o permitiu; **(i)** estabelecer uma posição de destaque no segmento de financiamento de veículos leves usados no Brasil; **(ii)** operar seus negócios com agilidade; e **(iii)** continuar a inovar, expandir seus serviços e crescer. Os pontos fortes competitivos do devedor incluem:

1. Cultura Empreendedora Centrada no Cliente

O Devedor tem foco em desenvolver uma cultura empreendedora que enfatize o seu forte compromisso com seus clientes e atendê-los com alta qualidade. Essa abordagem o diferencia em suas soluções e fideliza seus clientes em um mercado no qual os serviços financeiros são altamente concentrados nos grandes e tradicionais bancos que normalmente cobram taxas mais altas. À medida em que seu negócio cresceu, o Devedor manteve esse objetivo como uma base importante para sua empresa e uma estratégia fundamental para se diferenciar no mercado.

Durante sua transformação na última década, o Devedor continuou a nutrir essa cultura, adaptando proativamente a experiência do cliente e buscando inovar para melhorar o engajamento de seus clientes. Em 2019, o Devedor mudou sua marca para "banco BV" e reposicionou sua empresa por meio do novo slogan "Leve para a vida", enfatizando sua estratégia de colocar seus clientes no centro de seus negócios e desafiar-se para melhorar a relação entre as pessoas e o capital. Além do reposicionamento de marca, o Devedor criou uma liderança com foco no cliente e definiu seu propósito, ou seja, simplificar a vida financeira de pessoas e empresas. Além disso, fez investimentos significativos em tecnologia e infraestrutura para transformar sua organização e fornecer aos seus clientes e parceiros experiências digitais convenientes em seus diferentes canais e ambientes comerciais.

Esse posicionamento do Devedor tem proporcionado continuamente, até o fechamento de 2022, um dos menores números de reclamações procedentes por milhão de clientes entre os grandes bancos do país no Ranking de Reclamações do Banco Central do Brasil[7]. Também garantiu uma das melhores avaliações junto aos principais portais de avaliação dos consumidores, como Reclame Aqui, onde a nota do BV no encerramento de 2022 era de 7,2/10, destaque entre os principais players do setor financeiro brasileiro[8], e Consumidor.gov.br[9], onde também encerrou o ano com uma das melhores avaliações na indústria financeira.

Durante o ano de 2022, o Devedor ganhou o Prêmio Ouvidorias Brasil[10], promovido pela Associação Brasileira das Relações Empresa-Cliente (Abrarec), que tem o propósito de reconhecer e premiar organizações que trabalham para fortalecer e expandir o instituto da Ouvidoria no Brasil e no mundo. O Devedor também foi o vencedor do Prêmio ABT 2022 na categoria Gestão de Qualidade. Com o tema "Governança de Reclamações - Um olhar estratégico para reduzir reclamações: como o trabalho de melhoria contínua e a sinergia de equipes multidisciplinares podem trazer resultados estruturais na experiência do cliente", o Devedor explicou sobre a maturidade que atingiu ao longo de 2021 para trabalhar as dores dos clientes em suas diversas áreas.

O uso da tecnologia direcionada a melhorias nos canais, treinamento das equipes de atendimentos, ofertas de produtos e serviços contextualizados e personalizados também vêm contribuindo para o aumento na satisfação dos seus clientes.

Suas constantes evoluções de Net Promoter Score (NPS) também são fatores de peso, que fortalecem ainda mais o seu propósito. O NPS é uma metodologia de pesquisa amplamente utilizada para medir a satisfação do cliente. Seus avanços nesse indicador também refletem os esforços contínuos do Devedor para entregar uma melhor experiência. O Devedor tem grandes avanços de NPS transacional em seus diversos canais de interação com clientes: no atendimento ao cliente, encerrou o 1T23 com NPS médio de 75, contra 73 no 1T22 e mantendo-se estável em relação ao trimestre anterior. Já no setor de cobrança, o NPS médio foi de 72 no 1T23, comparado a 75 no 1T22 e 4T22. O Devedor segue melhorando também seu NPS relacional, saltando de 50,0 no 4T22 para 53,4 no 1T23.

[7] Fonte: https://www.reclameaqui.com.br/premio/anosanteriores/2021/
[8] Fonte: https://www.reclameaqui.com.br/empresa/bv-financeira/
[9] Fonte: https://www.consumidor.gov.br/pages/empresa/20140731000017601/perfil
[10] Fonte: https://www.abrarec.com.br/premioouvidoriasbrasil-2021/

Esse avanço está atrelado a uma melhora da experiência do cliente na utilização de seu aplicativo "BV" e na condução do atendimento ao cliente por um time especializado, que implementou ações de melhoria contínua nas operações aumentando a resolutividade e assertividade no canal de atendimento ao consumidor.

Além da melhora nos indicadores de NPS, suas ações voltadas para melhoria da experiência do cliente garantiu ao Devedor uma das melhores avaliações junto ao portal Consumidor.gov, onde o Devedor encerrou o primeiro trimestre de 2023 com a melhor nota do consumidor entre os grandes bancos brasileiros.

2. Transformação digital e mentalidade de inovação e tecnologia

Desde 2014, o Devedor vem aumentando os investimentos em tecnologia e dados, mudando sua cultura corporativa e diversificando seus negócios para se manter cada vez mais conectado ao ecossistema de *fintechs* e *startups*. O Devedor adota uma estratégia voltada para a tecnologia em sua cultura. Sua trajetória de inovação tem sido reforçada por meio de investimentos diretos e/ou parcerias estratégicas com empresas que complementam estrategicamente seus negócios e potencializam sua transformação digital.

Como parte de sua transformação digital, o Devedor desenvolveu uma plataforma de tecnologia avançada baseada em nuvem, à qual se referem internamente como "Brain^{V}" para os ajudar a atender e apoiar seus ecossistemas de clientes (indivíduos, mutuários, empresas e investidores), hospedar seu mecanismo de crédito, capacitar seu conjunto de soluções e distribuição *omni-channel* e gerenciar seus sistemas bancários centrais internos de maneira mais flexível e integrada. Esta nova plataforma os proporciona diversas vantagens operacionais, entre elas:

a) **Arquitetura mais ágil:** o Brain^{V} utiliza uma arquitetura modular e aberta que permite aos clientes o uso da nuvem privada do Devedor para (1) aproveitar os dados de forma mais eficaz em seus negócios; (2) inovar e desenvolver soluções mais eficientes usando metodologias de desenvolvimento ágil; e (3) lançar e implantar novos códigos e recursos de maneira mais rápida e fácil em toda a sua organização;

b) **Microsserviços mais flexíveis:** sua arquitetura baseada em nuvem permitiu que os clientes migrassem para um modelo de microsserviços mais eficiente, usado para gerenciar os aplicativos principais na nuvem. Também aproveitam esse modelo para configurar recursos mais modulares e selecionar novas soluções para clientes de maneira mais rápida e flexível. Isso os ajudou a reduzir processos duplicados e caros e os permitiu focar seus recursos de desenvolvimento em outras prioridades;

c) **Integração:** o Brain^{V} os permitiu construir e implantar um amplo conjunto proprietário de interfaces de programação de aplicativos ("**API**"), hospedado em sua biblioteca acessível por parceiros, chamada BV Open. Esta biblioteca fornece ferramentas de integração simplificadas para revendedores, parceiros e clientes comerciais, e é o aspecto central de sua solução de serviços de plataforma que permite que *fintechs* e parceiros iniciantes se beneficiem de sua infraestrutura, experiência, produtos e serviços bancários em um *white label* para oferecer aos seus clientes serviços bancários digitais em suas próprias plataformas. Suas *fintechs* e *startups* parceiras e/ou clientes atuam nos mais variados segmentos como educação, energia, saúde e e-commerce. Em 31 de março de 2023, o Devedor tinha 110 parceiros conectados plataforma BV Open; e

d) **Segurança:** o Brain^{V} também permite que os clientes operem em ambientes e canais de terceiros com mais segurança. À medida que continuam consumindo mais dados, desenvolvendo novos serviços e expandindo seu ecossistema BV^{X}, obtiveram uma vantagem competitiva importante para expandir sua presença com a segurança cibernética necessária.

O Devedor adotou metodologia ágil para desenvolvimento de *software*, o que o ajudou a acelerar sua transformação. Metodologia ágil consiste em um conjunto de técnicas e ferramentas de gerenciamento para ganhar flexibilidade e velocidade no desenvolvimento de *software*. O Devedor atua com a metodologia ágil há mais de quatro anos, aplicando amplamente o modelo "*squad*", onde equipes multidisciplinares desenvolvem soluções em conjunto. Em 31 de março de 2023, o Devedor tinha 164 equipes trabalhando com diversas áreas internas, para entregar soluções que garantam uma experiência centrada no cliente e alinhada aos seus pilares de planejamento estratégico.

Essa evolução foi potencializada por meio do desenvolvimento de seu ambiente tecnológico e da implantação de melhores práticas e ferramentas de engenharia de software, que permitem a construção rápida de um ecossistema moderno, baseado em padrões arquiteturais que garantem o uso de tecnologias baseadas em nuvem, gerando eficiência e permitindo o crescimento da capacidade computacional, acompanhando a velocidade e escalabilidade do seu negócio.

Além de sua relação histórica com o ecossistema de *fintechs* e *startups*, mas recentemente o Devedor estabeleceu uma conexão com o ecossistema de grandes empresas de tecnologia - "*bigtechs*" - e fez investimentos significativos em inteligência artificial ("**IA**") e inteligência analítica – "*analytics"*. Reuniu uma equipe de cerca de 45 profissionais com diferentes formações dedicados a trabalhar com dados que suportam os seus vários negócios, implementando soluções de *machine learning* e *deep learning*. Estes profissionais utilizam a IA para criar e aprimorar algoritmos capazes de mapear o perfil de cada cliente que o Devedor atende, avaliando riscos e seu potencial de solvabilidade para que o Devedor possa atendê-los de forma mais rápida e eficaz com soluções direcionadas. O Devedor também implantou IA em toda a sua organização para melhorar seus processos, como gerenciamento de relacionamento com o cliente ("**CRM**"), cobrança, recursos jurídicos e humanos, que criaram valor e eficiência operacional significativos.

Em fevereiro de 2022, o Devedor expandiu sua parceria estratégica com o Google Cloud. Essa parceria começou em 2020 quando o Devedor adotava o Google Cloud como plataforma de processamento de dados, o que trouxe mais escalabilidade, flexibilidade e segurança aos seus processos. As tecnologias de nuvem permitiu o Devedor fortalecer sua estratégia de longo prazo, focada em Open Finance. A expansão da parceria de longo prazo foi centrada na co-inovação. Por meio do uso intensivo de dados, adoção de soluções de IA e *machine learning*, a parceria visa reimaginar a experiência do cliente, expandir o potencial de plataformas abertas, criar produtos digitais e refinar seu parque de modelos de ciência de dados. O Devedor firmou essa parceria em um momento importante, em que o setor financeiro passa por transformações, impulsionadas tanto pelas demandas quanto pelas expectativas das mudanças regulatórias do consumidor.

Com essa base tecnológica, o Devedor pretende explorar novas oportunidades na criação de produtos de crédito, pagamento e investimento para pessoas físicas e jurídicas. Esses produtos podem ser oferecidos diretamente pelo Devedor ou por meio de parceiros, em sua maioria formados por *startups* que estão de alguma forma conectadas ao seu ecossistema. Com a evolução dessa jornada, todas as suas transações e operações bancárias críticas poderão ser processadas pelo Google Cloud. O Devedor também começou a adotar as soluções do Google como pilares de sua estratégia de tecnologia.

3. Mecanismo proprietário de inteligência artificial e crédito baseado em dados

O Devedor considera que a análise de crédito é uma das suas principais habilidades. A experiência que acumulou em seus 30 anos de história, nos quais enfrentaram limitações significativas em termos de dados estruturados disponíveis para seu processo de tomada de decisão, e diferentes ciclos econômicos no Brasil, contribuíram para o desenvolvimento de métodos de concessão de crédito que são muito eficazes e difíceis de replicar. Com a transformação digital da indústria, o seu conhecimento e experiência foram ainda mais transformados de forma que agora o Devedor se encontra bem posicionado no mercado brasileiro para escalar suas operações e contribuir para a diversificação da indústria financeira no Brasil.

O Devedor desenvolveu modelos de crédito robustos e complexos o suficiente para permiti-lo conceder empréstimos com eficiência, por meio de canais terceirizados e para pessoas com as quais não possuía relacionamento anteriormente. Embora inicialmente o Devedor tenha desenvolvido esse modelo de crédito em seu negócio de financiamento de veículos, atualmente ele está utilizando o mesmo modelo por meio dos canais digitais e novas parcerias. Sua agenda de digitalização aliada ao sistema bancário aberto ("**Open Banking***")* e à crescente inclusão digital da população brasileira tem os proporcionado uma expertise cada vez maior em crédito, que desenvolveram ao longo de nossa história operacional.

Seu mecanismo de crédito consiste principalmente nos seguintes pontos:

a) **Geração de valor através de uso de dados:** o Devedor incorporou quantidades significativas de dados coletados ao longo de muitos anos de concessões de empréstimos em um *data lake* proprietário que continua a crescer em tamanho e valor à medida em que originam novos empréstimos, tanto para seus clientes existentes quanto para novos. Além disso, utilizam 9 *bureaus* (fontes de informações externas), bem como o histórico de relacionamento e comportamento de consumo e pagamento de seus clientes (bureau BV) para alimentar algoritmos de inteligência artificial e *machine learning* para uso em escala;

b) **Análise de dados mais eficaz:** à medida que a quantidade de seus dados proprietários crescem, o Devedor consegue melhorar seus processos internos de análise de dados e ferramentas para sintetizar e analisar esses dados com mais eficiência. Isso o permitiu desenvolver percepções sobre seus clientes ou clientes em potencial de forma diversificada e em todo o país. Com base na relação que o Devedor mantem com os seus clientes e no histórico dos produtos contratados, aplicam inteligência analítica para determinar o melhor produto de crédito para cada cliente num determinado momento, bem como o risco de crédito e qual o canal de preferência (telefonema, mensagens de texto, notificações via *push*, e-mail etc.). Com isso, o Devedor é capaz de antecipar necessidades e melhorar ainda mais a experiência para com seus clientes;

c) **Inteligência Artificial sofisticada:** atualmente, seu mecanismo de crédito proprietário envolve o uso intensivo de dados, *machine learning* e inteligência artificial para garantir a detecção rápida e eficiente de fraudes em seu processo de análise de crédito. O Devedor utiliza 185 algoritmos para *machine learning* nesse processo, 30% dos quais consistem em modelos avançados e sofisticados (IA, tecnologias inovadoras como análise de fala, reconhecimento de imagem, entre outros). Para a gestão de crédito, existem 55 algoritmos de modelos de crédito, com 15% de modelos avançados e IA e mais de 1.000 perfis de precificação flexíveis e baseados em risco. Atuam proativamente na captação de dados internos e externos, sempre respeitando os direitos de privacidade de nossos clientes; e

d) **Subscrição e Aprovações de Crédito Mais Rápidas e Eficientes:** o Devedor criou processos de análise e aprovação de crédito mais rápidos e automatizados, o que o permitiu obter ganhos significativos de produtividade em toda a sua organização. Seu mecanismo de crédito garante um processo de análise muito eficiente. Por exemplo, 96% da análise de financiamento de veículos é automatizada com tempo de resposta inferior a um segundo. Em 2022, o Devedor recebeu em média 2 milhões de pedidos de financiamento de veículos por mês, sendo 80% deles de clientes com os quais não tinham relacionamento anterior. Sua taxa de contratos fraudulentos de financiamento de veículos em 2022 foi de 0,01%, o que equivale a um contrato fraudulento a cada 10.000 contratos, demonstrando a credibilidade de sua máquina de crédito.

4. O Modelo de Negócios BV Diferenciado

O modelo de negócios do Devedor é um modelo de entrada no mercado exclusivo e ágil que cria diferenciação material e vantagens competitivas ao combinar três ecossistemas de negócios distintos com soluções flexíveis que são alimentadas pelo Brain^{V} e um sofisticado mecanismo de crédito baseado em dados de IA. Os principais pontos fortes e vantagens de seu modelo incluem: **(i)** seu profundo e proprietário ecossistema vertical específico de soluções de financiamento de veículos; **(ii)** seu amplo ecossistema horizontal de ofertas de crédito e serviços financeiros; e **(iii)** seu ecossistema BV^{X} hiper expansivo de *fintechs* e parcerias estratégicas de *startups* e soluções de integração.

Esses diferentes ecossistemas são fundidos em uma rede multifacetada diferenciada que é alimentada por: **(i)** sua cultura empreendedora centrada no cliente e atendimento ao cliente de alta qualidade; **(ii)** seus amplos recursos de distribuição *omni-channel* que fornecem ampla rede em canais físicos, digitais e de parceiros; **(iii)** Brain^{V}, que gerencia sua sofisticada inteligência artificial e mecanismo de crédito baseado em dados; **(iv)** seu *data lake* proprietário; e **(v)** sua solução BV como plataforma.

Coletivamente, esses fatores permitem o Devedor atingir e adquirir novos clientes com eficiência em suas linhas de negócios de varejo e atacado, vender uma ampla e crescente gama de serviços financeiros complementares e escalar exponencialmente ao promover e capacitar a próxima geração de *fintechs* disruptivas e *startups* que se integram com o Devedor para usar seus vários serviços bancários digitais.

(i) **Ecossistema de Financiamento de Veículos Próprios Vertical Específico:** O Devedor criou o maior ecossistema proprietário de soluções de financiamento de veículos usados no Brasil com uma posição de destaque sustentável no financiamento de veículos leves usados por mais de dez anos consecutivos. Em 31 de março de 2023, o Devedor tinha aproximadamente 1,6 milhão de clientes ativos e uma carteira de financiamento de veículos de R$ 42,0 bilhões. O Devedor comercializa essas soluções de financiamento de veículos em uma rede *omni-channel* de canais físicos e digitais que os fornecem um funil de aquisição de clientes de varejo altamente eficaz com uma base de custo fixo baixo e custos marginais de aquisição de clientes ("**CAC**") eficientes. Este ecossistema inclui:

- **Revendedores de veículos** – seu foco vertical no setor automobilístico os permitiu obter novos clientes de financiamento de veículos de forma eficiente por meio de seus relacionamentos com a rede de revendedores que incluem aproximadamente 23.700 lojas e concessionárias de veículos multimarcas e construir relacionamentos valiosos e insights de dados de seus clientes. Esses relacionamentos próximos e seu suporte contínuo a essas lojas e concessionárias de veículos são um fator de diferenciação entre nossos pares. Em 31 de março de 2023, seu histórico médio de relacionamento com os parceiros da rede de concessionárias era de 7 anos e contavam com aproximadamente 800 gerentes de relacionamento para atender as concessionárias que atendem.

- **Soluções complementares de veículos** – O Devedor ampliou seu portfólio de serviços desenvolvendo e oferecendo uma gama de produtos que complementam suas soluções de financiamento de veículos. Por exemplo, oferecem aos seus consumidores de financiamento de veículos serviços complementares, como seguro de automóveis, seguro de crédito e seguro de vida, que alavancam sua eficiente base de custos de aquisição de clientes, aumentam seus pontos de contato com clientes e aumentam a fidelidade e retenção de seus clientes. Em 31 de março de 2023, 80% dos seus clientes de financiamento de veículos haviam adquirido algum tipo de seguro (crédito, veículo e/ou outro) e no 1T23 o Devedor intermediou a emissão de mais de R$ 313 milhões em seguros, volume trimestral recorde.

- ***Marketplaces* de veículos e aplicativos** – O Devedor ampliou sua atuação desenvolvendo e investindo, direta ou indiretamente, em um conjunto de apps e *marketplaces* focados no mercado automotivo, além de seu modelo principal priorizar a parceria com concessionárias e oferecer financiamento de veículos diretamente ao consumidor final consumidores, como: **(i) "Meu Carro Novo"** - um portal de mercado digital voltado para o consumidor que permite que os consumidores comprem e vendam automóveis online em um modelo *business-to-consumer* ("**B2C**"). Os usuários podem simular e ter seu financiamento BV pré-aprovado diretamente na plataforma; **(ii) "Na Pista"** - um mercado digital voltado para negócios que permite que concessionárias e empresas comprem ou troquem automóveis em um modelo business-to-business ("**B2B**"); **(iii) Parcerias com plataformas de tecnologia para compra e venda de veículos** - o Devedor ampliou seu leque de parcerias para captação de leads digitais. Atualmente, sua base de parceiros inclui empresas como UsadosBr, SoCarrão e Karvi, e os usuários podem simular o financiamento de veículos.

(ii) **Ecossistema Horizontal de Ofertas de Crédito e Serviços Financeiros:** Através da plataforma Brain^{V} e sua inteligência artificial proprietária e mecanismo de análise de crédito orientado a dados para fornecer uma gama muito mais ampla de soluções de serviços financeiros para seus clientes por meio de uma conta digital integrada e experiência do usuário, incluindo:

- **Varejo** – Por meio de seus relacionamentos, conhecimento de seus clientes de varejo e seus algoritmos de mecanismo de crédito orientados por IA, o Devedor oferece aos seus clientes uma gama crescente de produtos e serviços financeiros digitais adicionais que não estão diretamente relacionados ao negócio de financiamento de veículos, como financiamento de painéis solares, cartões de crédito, empréstimo com veículo em garantia, empréstimos pessoais, empréstimos consignados, financiamentos de procedimentos médicos e serviços bancários digitais. Também construiu parcerias com empresas inovadoras que carecem de seus dados proprietários de financiamento de veículos e experiência em modelos de crédito e optam por revender suas soluções mais especializadas. Adicionalmente, o Devedor investiu no Portal Solar, o maior marketplace de energia solar do Brasil. Essa capilaridade de canais digitais aliada a uma presença física espalhada por todo o país os coloca em uma posição diferenciada para acessar um setor que tem grande potencial de crescimento dados os fatores geográficos benéficos do Brasil e dos clientes. Também desenvolveu relacionamento com cerca de 12.000 integradores de painéis solares, diretamente ou por meio de seu parceiro Meu Financiamento Solar. Em 2020 o Devedor lançou sua conta digital com o objetivo de estreitar o relacionamento com seus clientes e melhorar as oportunidades de *cross-sell*. Por meio de sua conta digital como hub oferecem serviços como: pagamentos, transferências, crédito, investimentos em CDBs, cartão de crédito etc. Em 31 de março de 2023, o Devedor atingiu 4,8 milhões de clientes em seu banco de varejo, sendo que 64% são *banking clients*, ou seja, possuem uma conta digital e/ou um cartão de crédito BV.
- **Atacado** – o Devedor também aproveita seu ecossistema horizontal de crédito e ampla oferta de serviços financeiros em seu segmento de atacado. Constrói relacionamento direto com mais de 700 empresas, que classificam internamente como *Growing Corporate* (negócios com faturamento anual entre R$ 300 milhões e R$ 1,5 bilhão), *Large Corporate* (negócios com faturamento anual superior a R$ 1,5 bilhão) e Instituições Financeiras. Em 31 de março de 2023, sua carteira de crédito para pessoas jurídicas atingiu R$ 27,7 bilhões. O Devedor oferece serviços financeiros a essas empresas por meio de canais e serviços digitais que proporcionam uma experiência ágil e integrada aos usuários em seus departamentos de tesouraria ou finanças, como serviços de gestão de caixa, serviços de câmbio, financiamento de recebíveis e soluções de mercado de capitais de dívida. Ao longo dos anos, focou-se no reposicionamento de seu portfólio, aumentando sua penetração no segmento *Growing Corporate* e adotando uma abordagem mais seletiva para *Large Corporates*, visando obter maior diversificação de seu portfólio e melhorar a rentabilidade. Continuam diversificando seu relacionamento corporativo e recentemente reforçaram sua estratégia de financiamento de recebíveis, focada em atender PMEs. Em 31 de março de 2023, sua carteira de PME atingiu R$ 2,3 bilhões, um aumento de 89,8% em relação a 31 de março de 2022. Por meio desse negócio, alavancam suas capacidades de finanças corporativas, soluções de cadeia de suprimentos e parcerias fintechs para ajudar as PMEs a antecipar e gerenciar seus recebíveis de forma mais eficaz e gerenciar seus riscos com mais eficiência.

(iii) **Ecossistema BV^X de inovação por meio de *fintechs*** – O Devedor alavanca a escala e as eficiências operacionais de seus ecossistemas verticais e horizontais para criar seu ecossistema BV^X. A BV^X compreende o BV Lab (seu laboratório de inovação), um fundo de venture capital e um departamento de novos negócios e parcerias, que busca novas fontes de receitas que complementem suas ofertas de produtos e serviços existentes, incluindo BV Open (área responsável pelo Open Banking) por meio de:

Parcerias Estratégicas – O Devedor construiu parcerias estratégicas com aproximadamente 35 empresas, incluindo parcerias para apoiar e potencializar seus negócios, ampliar o alcance de suas soluções e, ao mesmo tempo, enriquecer sua criação, oferta e distribuição de produtos para clientes. Também realiza investimentos por meio de *Corporate Venture Capital* e *M&As*. Foram feitas parcerias com diversas *fintechs* e startups por meio de diversas modalidades, como: (1) financiamento para compra de painéis solares; (2) empréstimos estudantis; (3) crédito para serviços de saúde; (4) empréstimos pessoais; (5) financiamento de recebíveis para pequenas e médias empresas; e (6) serviços de liquidação, custódia e contas de pagamento para bancos digitais; entre outros serviços.

- **BV Open** – O Devedor acredita no conceito de Open Banking e formou uma área, chamada de BV Open. A equipe BV Open é responsável por coordenar a implementação do Open Banking regulatório e por acelerar sua estratégia de expansão das soluções "*BV as a platform*" (BV como plataforma). Além do compartilhamento de dados, o Open Banking também se beneficia da aceleração de uma tendência muito importante: maior disponibilidade e conectividade de serviços financeiros por meio da tecnologia API. O BV Open reúne um conjunto de APIs proprietárias, um conjunto robusto de soluções alavancadas pelo Brain[V], *expertise* em crédito e cultura empreendedora. Isso permite que *fintechs* e *startups* se integrem de forma ágil e eficaz e aproveitem sua estrutura bancária, serviços de liquidação e custódia e outros produtos financeiros, por meio de uma base "*white label*" para oferecer a seus clientes serviços de banco digital com marcas próprias. Seus parceiros e clientes atuam nos mais variados segmentos como educação, energia, saúde e *e-commerce* e compõem o grupo de 110 parceiros externos consumidores de APIs do Devedor:

(i) **BV Bank-as-a-Service** – que permite que *fintechs*, bancos digitais e emissores forneçam a seus clientes serviços de gestão de caixa, como contas correntes digitais, transferências de contas e pagamentos de boletos, bem como liquidação bancária serviços como custódia e liquidação de contas digitais e serviços de gestão e liquidação de contas. Durante o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022, o Devedor registrou o maior crescimento histórico em volume de BaaS, atingindo mais de 495 milhões de transações de processamento financeiro (por exemplo, pagamento de boletos, TED e Pix) realizadas por meio de sua plataforma, volume 10 vezes superior ao volume registrado em 2020;

(ii) **BV Credit-as-a-Service ("CaaS")** – que permite *fintechs* utilizem suas reconhecidas capacidades de análise de crédito para oferecer a seus clientes cartões de crédito e empréstimos. O Devedor desenvolveu essa solução de crédito como serviço aproveitando sua experiência na concessão de crédito por meio de canais de terceiros;

(iii) **BV Investment-as-a-Service ("IaaS")** – Assim como as outras soluções, o Devedor está desenvolvendo uma solução relacionada a investimentos. Uma vez implementado, este serviço permitirá que *fintechs* e *startups* ofereçam aos seus clientes acesso *online* à sua plataforma de investimentos, contendo uma ampla gama de serviços e produtos.

- **BV Lab** – O Devedor criou um laboratório de inovação para nutrir e fazer crescer seu ecossistema BV[X]. Seus objetivos mais amplos são: (1) experimentar tecnologias emergentes com potencial impacto no setor financeiro (por exemplo, *blockchain* e *quantum*); (2) integração e incubação de novas parcerias com *startups*; e (3) conexão com ecossistemas de inovação. Algumas dessas iniciativas bem-sucedidas incluem:

(i) ***Marketplaces* e Aplicativos*:*** Por meio do BV Lab, o Devedor desenvolveu e investiu em soluções inovadoras de *marketplace* e apps como Na Pista;

(ii) **Inclusão social:** o Devedor se conecta com a Signunweb, *startup* que oferece comunicação para pessoas com deficiência auditiva por meio de intérpretes fluentes certificados em Língua Brasileira de Sinais (Libras), que hoje é uma de suas parceiras. A ferramenta tem sido utilizada em suas reuniões e eventos internos, um passo importante para se tornar ainda mais inclusivo e alinhado à sua agenda ESG.

O BV Lab também tem a missão de ser um catalisador de inovação aberta para o seu grupo empresarial, ampliando continuamente as conexões com os ecossistemas de inovação no Brasil e no exterior. Nesse contexto, o Devedor se uniu a alguns dos maiores nomes do ecossistema de inovação para colaborar com o empreendedorismo nacional, incentivar a cultura de inovação e transformar o mercado de soluções financeiras: Distrito, ABFinTechs (Associação Brasileira de *FinTechs*) e a Abstartups (Associação Brasileira de *Startups*), responsável pela CASE - Conferência Anual de *Startups* e Empreendedorismo, com o objetivo de incentivar o empreendedorismo nacional e transformar a setor financeiro por meio da inovação. Também se conectou com o ecossistema internacional: BRIL Chamber (Brazil-Israel for Trade and Industry), e estão construindo uma versão do BV Lab em Israel com agentes locais e irão apoiar o programa BayBrazil para se conectar com o Vale do Silício.

Ao longo do ano de 2022 o Devedor vivenciou a inovação na prática em seu dia a dia junto do ecossistema de inovação. Expandiu o seu relacionamento com o mercado e estabelecendo novas parcerias que aceleraram ainda mais a inovação na organização. Alcançaram grandes resultados como:

(i) Realizações de 47 iniciativas propostas por colaboradores do Devedor sobre inovação interna;

(ii) Mais de 70 participações em eventos de inovação;

(iii) Realização de mais de 60 iniciativas de inovação aberta com *startups*, das quais sete foram contratadas.

Em busca da geração de valor para os seus *stakeholders*, por meio da inovação com o ecossistema, o Devedor entende que é fundamental garantir que os processos de inovação funcionem bem - envolvendo desde os processos de compra e contratação, aplicação da Lei Geral de Proteção de Dados ("**LGPD**"), a um trabalho de transformação da cultura interna. O resultado foi uma maior eficiência interna, que corresponde a uma redução total de 85% do tempo para experimentação com *startups*.

Além de alavancar e potencializar os negócios já existentes, o Devedor sabe que o mercado financeiro está em constante transformação e existem frentes de trabalho internas que buscam soluções disruptivas e escaláveis. Para isso, iniciou a sua entrada no universo de *blockchain* por meio da emissão de recebíveis tokenizados com parceria com a Liqi (empresa tokenizadora de ativos). Iniciativas como essa apresentam possibilidades na redução das ineficiências internas e demonstram o enorme potencial que a inovação tecnológica pode agregar valor a longo prazo, em todas as esferas.

Por todos esses motivos, o Devedor se consagrou em 3 *rankings* de inovação no final de 2022:

(i) Startup Awards (conduzido pelo Associação Brasileira de Startups) [11];

(ii) Ranking das Melhores Empresas para o Ecossistema Brasileiro de Startups (conduzido pela The Bakery Brasil)[12]; e

(iii) TOP Bancos – 100 Open Corp (conduzido pela 100 Open Startups)[13].

Esses reconhecimentos mostram que as suas decisões focadas em oferecer experiências inovadoras para os clientes e parceiros já estão trazendo resultados positivos.

O ano de 2022 também trouxe grande maturidade acerca do Open Finance no Brasil, com a simplificação da experiência de compartilhamento de dados e o lançamento das primeiras propostas de valor para o cliente. Para o Devedor não foi diferente: desenvolveu novas soluções, com destaque para sua inteligência de crédito que, com dados de Open Finance, que resultou no aumento de limite para os clientes que trouxeram seus dados para o BV.

Por fim, o Devedor foi reconhecido no prêmio "*Banking Transformation*" da Cantarino Brasileiro[14], premiação de uma das mais respeitadas empresas de comunicação e marketing de relacionamento para o setor financeiro no Brasil. O reconhecimento no prêmio foi na categoria Open Banking, com o case "*Analytics* para *Open Finance*", uma importante validação do mercado de sua estratégia de Open Finance.

5. Engajamento de pessoas e governança e cultura corporativa

O Devedor possui uma equipe de gestão forte com: (1) sucesso na transformação de seus negócios e marca nos últimos dez anos; (2) um forte histórico de execução; e (3) profunda experiência nos setores de serviços financeiros e tecnologia. O Devedor tem consciência de que nenhuma empresa pode se transformar significativamente sem a participação e esforço de seu capital humano. Por isso, continua investindo fortemente em seus colaboradores, que são a base de sua cultura. Valoriza a diversidade e reconhece que a diversidade gera resultados para a organização.

[11] Fonte: https://www.startupawards.com.br/indicados
[12] Fonte: https://thebakery.com/pt-br/ranking/#ranking
[13] Fonte: https://www.openstartups.net/site/ranking/rankings-categories-corps.html?cat=Top%2010%20Bancos%202022
[14] Fonte: https://cantarinobrasileiro.com.br/wp-content/uploads/2022/08/ABB_2022_V2.pdf

O Devedor fortalece sua cultura através de seus princípios: correto, simples, parceiro e corajoso. Diversidade, inovação, meritocracia e ESG são valores que estão embutidos em sua cultura. Sua cultura os orienta sobre como realizar seus negócios, gerar resultados e interagir uns com os outros. Buscam facilitar a vida de seus parceiros e clientes, e aplicam a mesma filosofia aos seus colaboradores.

O Devedor foi eleito o segundo melhor lugar para trabalhar de acordo com o Ranking GPTW 2022 na categoria Instituições Financeiras e garantiu o selo GPTW pelo quarto ano consecutivo[15]. Da mesma forma, foi eleito como a quinta melhor empresa para trabalhar de acordo com o relatório da pesquisa "As 50 melhores empresas para trabalhar no Brasil em 2020" da Glassdoor, que leva em consideração a avaliação voluntária de seus colaboradores nesta plataforma[16].

Em termos de engajamento, na Pesquisa de Engajamento e Satisfação dos Funcionários 2022, realizada pelo GPTW, o Devedor alcançou um Employer Net Promoter Score (e-NPS) de 77 e favorabilidade de 87%, classificando-se como o 2º lugar no ranking das melhores instituições financeiras pra se trabalhar, que mede a satisfação e a lealdade dos funcionários dentro de suas organizações[17]. Além disso, de acordo com os dados de 2022 da Glassdoor, 93% de seus funcionários recomendariam o trabalho a um amigo, e o Devedor recebeu uma pontuação de 4,4 em 5 dos funcionários[18].

6. Agenda ESG (*Environmental, Social and Governance)* - ASG (Ambiental, Social e Governança)

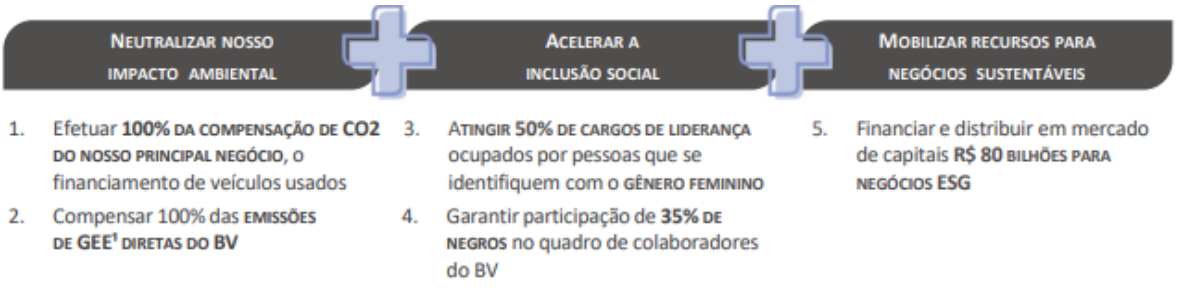
O Devedor vê a sustentabilidade como um processo contínuo de desenvolvimento e execução de ações para reafirmar seu compromisso com o desenvolvimento do Brasil, reduzir o impacto no meio ambiente e garantir uma gestão mais leve e ampliada de riscos e oportunidades para seus clientes e colaboradores. Essa aspiração inclui quatro pilares: **(i)** neutralizar seu impacto ambiental; **(ii)** acelerar a inclusão social; **(iii)** multiplicar e humanizar o conhecimento financeiro; e **(iv)** mobilizar recursos para fomentar negócios sustentáveis.

Para atuar com eficiência em cada um desses pilares: **(i)** em 2020, o Devedor criou um comitê de sustentabilidade, com a participação de seus diretores e principais colaboradores, atualmente o comitê de sustentabilidade foi renomeado para Comitê ASG, reportando-se diretamente ao Conselho de Administração do Devedor; **(ii)** aprimorou sua estratégia ESG desde a criação desse comitê; e **(iii)** desde 2021 passou a inserir metas de sustentabilidade na remuneração variável dos executivos e em seu planejamento estratégico, e atualizou sua política de sustentabilidade, responsabilidade social e ambiental em 2022.

Em 2020, se tornou signatário do Pacto Global, uma iniciativa da ONU para mobilizar as empresas a adotar e promover dez princípios universalmente aceitos nas áreas de direitos humanos, trabalho, meio ambiente e combate à corrupção em suas práticas. O foco estará nos seguintes ODS: crescimento econômico, promoção da inclusão e melhoria da infraestrutura, redução das desigualdades e criação de iniciativas para combater as mudanças climáticas.

[15] Fonte: https://certificadas.gptw.com.br/59588111000103
[16] Fonte: https://www.glassdoor.com.br/Pr%C3%AAmio/Melhores-Lugares-para-Trabalhar-Brasil-LST_KQ0,38.htm
[17] Fonte: https://certificadas.gptw.com.br/59588111000103
[18] Fonte: https://www.glassdoor.com.br/Vis%C3%A3o-geral/Trabalhar-na-banco-BV-EI_IE333951.13,21.htm

Em 2021, em linha com os ODS da ONU, anunciou cinco compromissos públicos em ações ESG a serem alcançados até 2030:



O primeiro compromisso de compensar a totalidade das emissões de CO2 de sua carteira principal (financiamento de veículos), por meio da compra de créditos de carbono, foi uma iniciativa pioneira entre os bancos brasileiros. Desde o início do programa até o período de três meses findo em 31 de março de 2023, o Devedor já compensou mais de 2,4 milhões de toneladas de CO2 referentes aos veículos que financiaram. Em relação ao segundo compromisso, em 2021 compensaram 100% de suas emissões de gases de efeito estufa ("**GEE**") em 2020, totalizando 3.100 toneladas de GEE incluindo emissões causadas por suas operações (escopo 1), emissões causadas por seu uso de eletricidade durante a operação (escopo 2) e emissões indiretas causadas por suas operações, como deslocamento de funcionários, resíduos, serviços de transporte utilizados por seus funcionários (escopo 3).

O Devedor classifica suas emissões de acordo com padrões internacionais de emissões de GEE, que, por sua vez, são amplamente utilizados como guia na produção de inventários de GEE. O Devedor segue no caminho do terceiro e quarto compromisso: em 31 de dezembro de 2022, 38% de seus cargos de liderança eram ocupados por mulheres e 23% do seu quadro de funcionários eram ocupados por pessoas negras. Em relação ao quinto compromisso de mobilização de recursos para fomentar negócios sustentáveis, desde o início do programa até o período de três meses findo em 31 de março de 2023, o Devedor já havia financiado e distribuído R$ 16,4 bilhões para negócios de varejo e atacado identificados por eles como ESG.

Em termos de inclusão e diversidade, o Devedor tem um programa de estágio exclusivo para mulheres e a nova edição do programa de jovens aprendizes para candidatas afrodescendentes. Adicionalmente, também possui um programa de recrutamento exclusivo para mães desempregadas e um programa de incentivo à parentalidade ativa para todos os seus colaboradores com filhos.

Em 2020, o Devedor emitiu seus nossos primeiros títulos verdes internacionais, tornando-se o primeiro banco privado brasileiro a emitir títulos verdes certificados no mercado internacional. Os títulos de US$ 50 milhões, com prazo de quatro anos, foram colocados de forma privada a um investidor institucional estrangeiro, e seus recursos foram direcionados a projetos de geração de energia renovável, como o financiamento de painéis solares e o desenvolvimento de parques eólicos. Em 2021, emitiram R$ 750 milhões em letras financeiras verdes e seus recursos foram aplicados no financiamento de painéis de energia solar, carteira essa que atingiu R$ 4,7 bilhões em 31 de março de 2023.

Em 2023, o Devedor foi destaque na pesquisa "Melhores para o Brasil" realizada pela Humanizadas, a primeira empresa de avaliação em ESG. De acordo com a pesquisa, o Devedor atingiu percentuais positivos acima da média do mercado em todos os indicadores[19]. A pesquisa serve como um índice de qualidade das práticas da instituição e pode ser utilizada por diversos de seus *stakeholders* como investidores e fundos de investimento, colaboradores, governança e gestão, parceiros de negócios, clientes, consumidores e sociedade.

[19] Fonte: https://d335luupugsy2.cloudfront.net/cms%2Ffiles%2F85015%2F1680210908HSM156_Caderno_especial.pdf

7. Modelo operacional eficiente e resiliente

A combinação de sua cultura empreendedora centrada no cliente, seu modelo próprio de negócios, sua plataforma de tecnologia baseada em nuvem Brain[V] e seu mecanismo de crédito baseado em dados de IA fornece ao Devedor eficiência operacional altamente sustentável e vantagens competitivas. Esses incluem:

a) **Diversificação de Receitas** – seu modelo de negócios diferenciado permitiu diversificar sua base de receita em fontes adicionais de receita de (1) novas soluções complementares em seu negócio de financiamento de veículos; (2) expansão e sinergias em seus ecossistemas horizontais e seus serviços financeiros para mutuários (pessoas físicas), empresas e investidores; e (3) novas oportunidades de negócios de seu ecossistema BV[x] de *fintechs* e parceiros de *startups*. Nos últimos anos, o Devedor investiu na diversificação e hoje possui uma carteira completa de varejo que inclui posição de destaque em financiamento de veículos leves usados, aliada a uma sólida posição no banco de atacado. Em 31 de março de 2023, sua Carteira de Crédito Ampliada atingiu R$ 84,4 bilhões, representando um aumento de 10,7% em relação a 31 de março de 2022 e, sendo composta por 50% de financiamento de veículos, 30% por *Corporate*, *Large* e Instituições Financeiras (Atacado), e 20% por negócios *growth*, compostos por cartões de crédito, financiamento de painéis solares, empréstimos com veículo em garantia, PMEs, crédito pessoal, consignado privado, crédito estudantil, crédito para procedimentos médicos e empréstimo FGTS.

b) **Menor Custo de Aquisição de Clientes (CAC)** – Sua profunda especialização vertical no setor de financiamento de veículos permitiu construir uma forte posição de mercado e infraestrutura de distribuição que cria um modelo eficiente para conquistar novos clientes a um CAC marginal relativamente baixo. Essa abordagem permite o Devedor vender serviços financeiros adicionais, como cartões de crédito, produtos de financiamento ao consumidor e outros empréstimos para seus clientes existentes, ou conquistar novos clientes com custos incrementais relativamente baixos, mas potencial de *lifetime value* ("**LTV**") significativamente maior, ou seja, a receita média gerada pelo cliente multiplicada pelo tempo médio que o cliente permanece com o Devedor. Esses efeitos, quando combinados, criam um modelo econômico vantajoso para o Devedor.

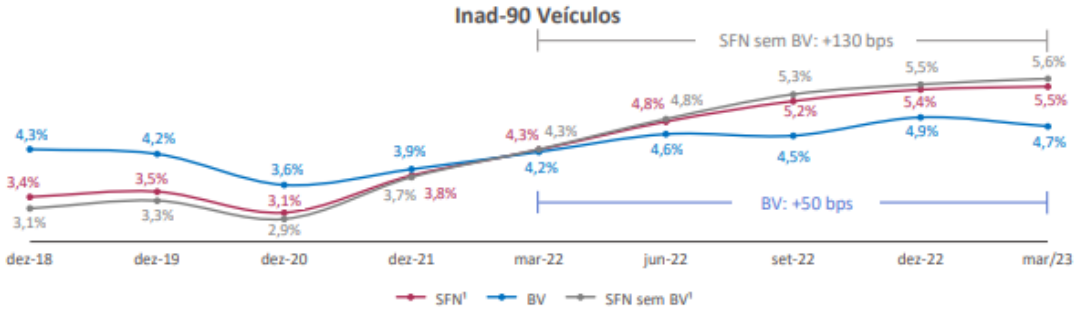
c) **Modelo operacional de baixo custo fixo –** Sua estratégia de transformação digital, distribuição *omni-channel* e novas tecnologias permite alcançar seus clientes e operar com custos fixos relativamente baixos. O Devedor não concentra suas operações em agências bancárias tradicionais, que aumentam os custos operacionais dos grandes bancos tradicionais, e isto o permite gerar despesas em menor escala e redistribuir o fluxo de caixa livre de forma mais eficiente para alimentar seu crescimento. No período de três meses findo em 31 de março de 2023, o Devedor teve um Índice de Eficiência Operacional Ajustado (excluindo investimentos no banco digital) de 34,3%, abaixo da média de 39,0% do índice de eficiência operacional dos principais bancos incumbentes no Brasil, de acordo com seus dados financeiros relatados durante o período de três meses findo em 31 de março de 2023. Apesar de seus crescentes investimentos em tecnologia, o Devedor conseguiu sustentar melhorias contínuas em seus índices de eficiência. Esse fato sugere que sua transformação digital e ganhos de escala em seu principal negócio de financiamento de veículos promoveram novos caminhos de diversificação de forma lucrativa e sustentável;

d) **Resiliência em ciclos econômicos mais pressionados –** O principal negócio do Devedor, financiamento de veículos, é altamente resiliente aos ciclos econômicos e, portanto, fornece ao seu negócio proteção significativa contra desacelerações econômicas. Durante a desafiadora recessão econômica de 2014 a 2016, o PIB brasileiro contraiu em média 2,4% ao ano, enquanto o mercado de financiamento de veículos manteve o volume médio de 3,8 milhões de veículos novos financiados por ano. No mesmo período, o Devedor conseguiu aumentar sua carteira de financiamento de veículos acima da média do mercado. O mesmo comportamento foi observado durante a pandemia de COVID-19, quando sua originação de financiamento de veículos caiu 80% nas primeiras semanas após o início da pandemia

de COVID-19 no Brasil. Em maio de 2020, iniciou-se uma recuperação gradual e, em julho de 2020, os níveis de originação já eram equivalentes ao período pré-pandemia do COVID-19. No quarto trimestre de 2020, o financiamento de veículos do Devedor aumentou 11,9% em relação ao quarto trimestre de 2019, superando os níveis pré-crise e atingindo seu maior patamar histórico.

O ano de 2022 foi marcado por desafios macroeconômicos com grandes impactos no mercado de financiamento de veículos. Juros altos, inflação e maior comprometimento de renda das famílias, que atingiu nível recorde desde o início da série histórica do Bacen em 2005 e provocou forte retração no consumo de bens duráveis no país. O setor de financiamento de veículos sofreu a maior queda anual na demanda dos últimos 10 anos. Segundo dados da B3, a quantidade de veículos leves financiados em 2022 foi de 3,6 milhões de unidades, recuo de 12,2% vs 2021. Já os dados do BACEN mostram uma queda de 3,1% na concessão de financiamento de veículos na comparação anual (2022 versus 2021). O Devedor começou a atuar sobre esse cenário desde o final de 2021, fazendo revisões e ajustes na política de concessão de crédito que foram implementados para fazer frente ao cenário econômico adverso, e conseguiu antecipar tendências de inadimplência, trazendo seus indicadores para patamares abaixo da média do mercado, ao passo que encerrou o ano de 2022 com forte posicionamento no setor de financiamento veículos leves usados pelo 10º ano consecutivo e manteve, também, a posição no primeiro trimestre de 2023.

Vale destacar que historicamente o Devedor sempre operou com Inad-90 de veículos acima do Sistema Financeiro Nacional devido ao seu foco em veículos leves usados. Desde março de 2022, o Devedor está operando com o indicador abaixo do mercado, tendo registrado um aumento de 50 bps nos últimos 12 meses, ao passo que o Sistema Financeiro Nacional registrou alta de 130 bps no mesmo período – isto é, o Devedor demonstrou manter o controle de seu ciclo de crédito mesmo em momentos adversos.



e) Resultados e Balanço Consistentes – O Devedor possui um *core business* sólido e resiliente e um mecanismo de crédito combinado com uma estratégia de diversificação contínua bem-sucedida que, juntamente com uma política de balanço patrimonial conservadora, o levou-o a uma melhoria contínua de suas métricas financeiras, mesmo em cenários econômicos adversos. O lucro líquido do Devedor, no período findo em 31 de dezembro de 2022 totalizou R$ 1.465 milhões, o segundo maior resultado de sua história. Seu retorno sobre patrimônio médio ajustado atingiu 12,2% no período findo em 31 de dezembro de 2022, contra 14,0% em 2021.

Seu histórico na concessão de crédito garantiu *spreads* estáveis durante diferentes ciclos de taxas de juros, e suas taxas de empréstimos inadimplentes permaneceram em níveis razoáveis, levando em consideração as condições macroeconômicas adversas. Mesmo diante das últimas condições macroeconômicas, seu balanço patrimonial manteve-se sólido e robusto, refletindo a resiliência do seu negócio aliado à sua capacidade de operar crédito em condições macroeconômicas adversas. Por exemplo, o Índice de Cobertura permaneceu em níveis aceitáveis e sua carteira de crédito é altamente colateralizada. Em 31 de dezembro de 2022, o Índice de Cobertura do Devedor era de 166%, inferior ao de 31 de dezembro de 2021, mas permanece acima dos níveis anteriores à pandemia de COVID-19. Nos últimos dois anos o Devedor constituiu provisões adicionais para resguardar seus negócios em um período de maiores incertezas na atividade econômica.

Da mesma forma, manteve uma forte disciplina de capital, corroborada por seu índice de Basiléia. Em 31 de dezembro de 2022, o Índice de Basiléia do Devedor era de 14,6%, sendo 13,2% de Capital Nível I, 12,5% de Capital Principal de Nível I e 0,7% de Adicional de Capital Nível I. O Capital Nível II foi de 1,2%, comparado a um índice de Basileia de 15,9%, um Capital Nível I de 14,8%, um Capital Principal de Nível I de 12,6%, Capital Adicional de Nível I de 2,2% e um Capital Nível II de 1,0% em 31 de dezembro de 2021. Vale ressaltar que no último trimestre de 2022 o Devedor realizou o exercício da opção de recompra do instrumento de dívida subordinada perpétuo emitido no exterior compensado parcialmente com nova emissão local de capital complementar no montante de R$ 500 milhões.

O Devedor também possui sólida base de captações por meio de instrumentos e fontes diversificadas. O total de captações do Devedor atingiu R$ 84,9 bilhões em 31 de dezembro de 2022, 5,4% acima do montante total do fechamento do ano de 2021. Seus recursos captados por meio de plataformas digitais alcançaram R$ 7,7 bilhões em 31 de dezembro de 2022 (representando 9,1% de sua captação total), em comparação com R$ 4,2 bilhão e 5,2% de sua captação total em 31 de dezembro de 2021. Sua estrutura de captação permanece altamente diversificada e possui uma estratégia de descentralização de vencimentos. Os instrumentos de captação estáveis, com vencimento superior a 2 anos, representaram 58% do total de recursos captados em 31 de dezembro de 2022.

8. Estratégia do Devedor

O devedor pretende continuar a se beneficiar de suas vantagens competitivas e aprimorar as vantagens estratégicas criadas por meio do Modelo de Negócios BV, para manter seu crescimento e expansão dos negócios. Além disso, para expandir ainda mais seus negócios nos segmentos e produtos em que atuam atualmente, pretendem explorar um mercado vertical de produtos correlatos, para alavancar seus lucros, gerando receitas adicionais. Seu modelo de parceria desenvolvido com as principais empresas de tecnologia do mercado é parte importante dessa estratégia, que amplia a oferta de produtos e acesso a novos mercados e uma base adicional de clientes. Também consideram aquisições e combinações de negócios estratégicos como boas oportunidades de estratégicas de tempos em tempos, bem como desinvestimentos de ativos não essenciais ou unidades de negócios. Com base nesses princípios, planejam expandir sua empresa:

a) Aprimorar sua atuação em seus principais mercados – o Devedor continuará em busca de uma posição de liderança no segmento de veículos leves usados, para se beneficiarem de sua sólida *expertise* e relacionamento consolidado com concessionárias de automóveis. O mercado de atuação do Devedor tem grande potencial de expansão. A estratégia do Devedor de distribuição *omni-channel* e modelo direcionado ao cliente, apoiado em decisões de crédito rápidas e automatizadas, procedimentos formais definidos sem meios físicos e expansão de interfaces digitais, os ajudará a superar o crescimento do mercado;

b) Continuar a diversificar seus negócios - uma posição bem estabelecida em seus *core businesses* com forte balanço patrimonial constrói um ciclo virtuoso para a diversificação em outros segmentos. A estratégia de diversificação do Devedor continua. Por exemplo, sua carteira de "*Growth*", que inclui cartões de crédito, financiamento de painéis solares, empréstimos com veículo em garantia, PMEs e outros empréstimos de varejo, totalizou R$ 17,0 bilhões ou 20% da carteira total de empréstimos em 31 de dezembro de 2022, em comparação com R$ 5,0 bilhões e 7,5% da carteira de crédito total em 31 de dezembro de 2019. O Devedor também continua a diversificar sua receita de serviços em outros segmentos como os de *fee-based*, representados por seguros e *Banking as a Service*. Sua estratégia de diversificação inclui a oferta de novos produtos desenvolvidos internamente e em parceria com *fintechs* e *startups*, bem como a consideração de aquisições estratégicas ou oportunistas (seja por participação majoritária ou minoritária) de tempos em tempos. Assim, o Devedor continua avaliando periodicamente aquisições estratégicas ou oportunistas de empresas ou ativos que tenham fortes sinergias com seus negócios. Além disso, vale ao Devedor, de tempos em tempos, considerar combinações de negócios que os ajudem a fortalecer suas estratégias; e

c) Fortalecer sua base de clientes e melhorar as métricas de clientes – A utilização de canais digitais e a criação de novos relacionamentos de distribuição são fatores-chave para fortalecer ainda mais sua base de clientes. A conta digital lançada em 2020 aprimora o relacionamento com seus clientes e melhora as métricas do cliente, como fidelidade do cliente, *cross-sell* e *lifetime value*. Além disso, o Devedor pretende aprimorar suas vendas por meio dos canais digitais de seus parceiros, que apoiem sua base de clientes e possibilitem um relacionamento mais próximo com seus parceiros.

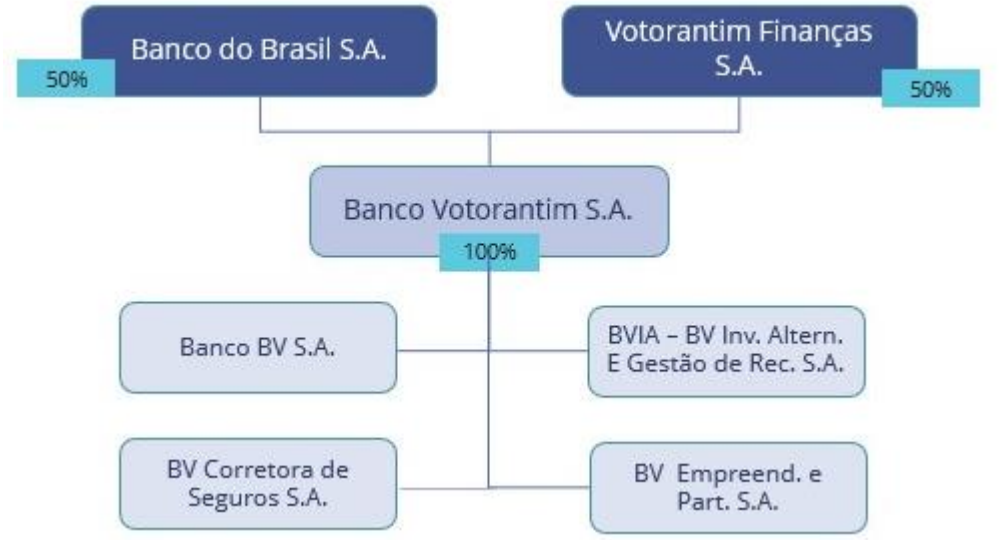
12.5.3. Indicar a aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios do Devedor:

Em 24 de agosto de 2022, o Devedor firmou uma parceria estratégica com o Bradesco para a formação de uma gestora de investimentos independente, que terá marca própria a ser definida. Na transação, o Bradesco, por meio de uma de suas controladas, adquiriu 51% do capital da BV DTVM, controlada do Devedor, que concentra a gestão de recursos de terceiros e a atividade de *private banking*.

Em 9 de novembro de 2022, o Devedor celebrou um contrato de compra e venda de ações com a Wiz Soluções e Corretagem de Seguros S.A., por meio do qual a Wiz ou uma de suas controladas adquiriu a Promotiva S.A., controlada do Devedor que atuava como prestadora de serviços como correspondente bancário ao Banco do Brasil S.A..

Em 30 de dezembro de 2022, o Devedor firmou aliança estratégica com Méliuz S.A.. A aliança fortalece teses importantes que estão nos planos do Devedor, vinculadas principalmente à atração e engajamento dos clientes.

Abaixo está a estrutura societária do Devedor após a conclusão dos movimentos citados acima:



12.5.4. Indicar alterações significativas na forma de condução dos negócios do Devedor:

Durante os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, e 31 de março de 2023 não ocorreram quaisquer alterações significativas na forma de condução dos negócios do Devedor.

12.5.5. Identificar o acionista ou grupo de acionistas controladores, indicando em relação a cada um deles: (a) nome; (b) nacionalidade; (c) CPF/CNPJ; (d) quantidade de ações detidas, por classe e espécie; (e) percentual detido em relação à respectiva classe ou espécie; (f) percentual detido em relação ao total do capital social; (g) se participa de acordo de acionistas; (h) se o acionista for pessoa jurídica, lista contendo as informações referidas nos subitens "a" a "d" acerca de seus controladores diretos e indiretos, até os controladores que sejam pessoas naturais, ainda que tais informações sejam tratadas como sigilosas por força de negócio jurídico ou pela legislação do país em que forem constituídos ou domiciliados o sócio ou controlador; (i) se o acionista for residente ou domiciliado no exterior, o nome ou denominação social e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do seu mandatário ou representante legal no País; (j) data da última alteração:

O Devedor possui base acionária constituída pela Votorantim Finanças S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 01.386.256/0001-41, *holding* financeira do Grupo Votorantim, e pelo Banco do Brasil S.A, inscrita no CNPJ sob o nº 00.000.000/0001-91. Cada um dos acionistas detém participação de 50,00% do capital social do BV.

O Banco do Brasil, por sua vez, é controlado pela União Federal, que possui 50,0% do total das ações da sociedade, e 49,6% compõem o *Free Float*, composto por capital estrangeiro (23,1%) e por capital nacional (26,5%), sendo os 0,4% restantes compostos por ações em tesouraria.

A Votorantim Finanças S.A. é controlada em sua totalidade pela Votorantim S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 03.407.049/0001-51, que por sua vez é controlada, também em sua totalidade, pela Hejoassu Administração S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.148/0001-07.

A Hejoassu Administração S.A. possui quatro acionistas pessoas jurídicas em sua composição acionária, cada uma detendo 25% do capital da companhia, sendo elas: (i) AEM Participações S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 05.062.403/0001-89; (ii) ERMAN Participações S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 05.062.376/0001-44); (iii) JEMF Participações S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 05.062.394/0001-26; e (iv) MRC Participações S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 05.062.355/0001-29, todas compostas exclusivamente por pessoas físicas, listadas abaixo:

Acionistas indiretos (todos brasileiros e detentores de ações ordinárias):

AEM Participações S.A.		
Nome	**CPF**	**Percentual de Ações Detidas**
Antonio Ermírio de Moraes Filho	033.973.968-16	11,11
Eugênio Ermírio de Moraes	353.047.918-78	5,06
Fabiana de Moraes Martin Bianco	355.162.308-29	2,82
Julia Recio de Moraes Haddad	353.047.898-90	5,06
Luís Ermírio de Moraes	051.558.168-23	11,11
Marcia Regina Recio de Moraes	037.674.038-89	0,99
Maria Lúcia Costa de Moraes	260.315.798-12	11,11
Maria Regina Ermírio de Moraes	262.505.588-02	11,11
Mário Ermírio de Moraes Filho	355.162.298-12	2,82
Natália Faustino Costa de Moraes Zambrone	355.162.288-40	2,82
Nídia Maria Faustino Claro Moraes	037.436.888-08	2,66
Rosa Helena Costa de Moraes	285.180278-02	11,11
Rubens Ermírio de Moraes	154.303.818-29	11,11
Vera Regina Costa de Moraes	146.618158-31	11,11

ERMAN Participações S.A.		
Nome	**CPF**	**Percentual de Ações Detidas**
Ricardo Ermirio de Moraes	042.879.868-30	14,29
Fabio Ermirio de Moraes	083.358.948-25	14,29
Marcos Ermirio de Moraes	772.326.826-20	14,29
Claudio Ermirio de Moraes	116.005.728-12	14,29
Luciana Moraes de Ulhoa Rodrigues	264.477.438-19	14,29
Ana Paula de Moraes Rizkallah	256.179.308-77	14,29
Ana Helena de Moraes Vicintin	317.265.148-70	14,29

JEMF Participações S.A.		
Nome	**CPF**	**Percentual de Ações Detidas**
José Ermírio de Moraes Neto	817.568.288-49	16,67
José Roberto Ermírio de Moraes	029.080.178-81	33,33
Neide Helena de Moraes	041.978.048-30	33,33
Liana Maria Carraro de Moraes*	096.640.958-26	16,67

**Ingresso do bloco de controle em fase final de aprovação pelo Banco Central.*

MRC Participações S.A.		
Nome	**CPF**	**Percentual de Ações Detidas**
Maria Helena Moraes Scripilliti Noschese	105.047.788-03	25
Clovis Ermirio de Moraes Scripilliti	023.290.828-19	25
Carlos Eduardo Moraes Scripilliti	104.056.958-70	25
Regina Helena Scripilliti Velloso	174.502.798-00	25

12.5.6. Descrever as principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal do Devedor, identificando:

a. principais características das políticas de indicação e preenchimento de cargos, se houver, e, caso o Devedor a divulgue, locais na rede mundial de computadores em que o documento pode ser consultado

b. se há mecanismos de avaliação de desempenho, informando, em caso positivo:

i. a periodicidade das avaliações e sua abrangência

ii. metodologia adotada e os principais critérios utilizados nas avaliações

iii. se foram contratados serviços de consultoria ou assessoria externos

c. regras de identificação e administração de conflitos de interesses

d. por órgão:

i. número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de gênero

ii. número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de cor ou raça

iii. número total de membros agrupados por outros atributos de diversidade que o Devedor entenda relevantes

e. se houver, objetivos específicos que o Devedor possua com relação à diversidade de gênero, cor ou raça ou outros atributos entre os membros de seus órgãos de administração e de seu conselho fiscal

f. papel dos órgãos de administração na avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidades relacionados ao clima

A estrutura de Governança Corporativa do Conglomerado Financeiro Votorantim ("**Conglomerado**") envolve a direção e monitoramento dos relacionamentos entre o Devedor, suas controladas, seus acionistas, o Conselho Fiscal, o Conselho de Administração, os Comitês a ele subordinados, as Auditorias Interna e Externa, a Diretoria e os Comitês Internos.

Cada órgão de governança tem papel, escopo e composição definidos na lei, Estatuto Social, Regimento Interno e em Instrução Normativa (IN), conforme o caso.

Conselho de Administração

O Devedor é administrado por um Conselho de Administração composto por, no mínimo, 7 (sete) e, no máximo, 11 (onze) membros, todos eleitos e destituíveis pela Assembleia Geral, com mandato unificado de 2 (dois) anos, que se estenderá até a posse de seus substitutos, sendo permitida a reeleição.

Dos membros do Conselho de Administração, no mínimo 20% (vinte por cento) devem ser Conselheiros Independentes, assim entendidos aqueles que preencham as características previstas no Artigo 77 do Estatuto Social do Devedor, e expressamente declarados como tais na ata da Assembleia Geral que os eleger.

O Conselho de Administração tem 1 (um) Presidente e 1 (um) Vice-Presidente, eleitos pela maioria absoluta dos presentes, na primeira reunião do Conselho de Administração que ocorrer imediatamente após a posse de tais membros, ou sempre que ocorrer renúncia ou vacância naqueles cargos.

O Conselho de Administração reunir-se-á, ordinariamente, no mínimo 06 (seis) vezes ao ano, e sempre que convocado pelo Presidente do Conselho de Administração ou por quem este indicar.

Nos termos do Estatuto Social do Devedor, compete ao Conselho de Administração:

(i) fixar a orientação geral dos negócios do Banco;

(ii) fiscalizar a gestão dos diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis do Banco, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração e quaisquer outros atos;

(iii) convocar a Assembleia Geral quando julgar conveniente ou nas situações previstas na legislação e no Estatuto;

(iv) manifestar-se sobre os relatórios da administração, as contas da Diretoria e as demonstrações financeiras do Banco;

(v) deliberar sobre a emissão por meio de oferta pública ou privada, pelo Banco, de valores mobiliários representativos de endividamento, conversíveis (desde que respeitado o capital autorizado) ou não em ações;

(vi) deliberar sobre a emissão de valores mobiliários por qualquer sociedade controlada vinculada do Banco, exceto derivativos;

(vii) deliberar sobre a emissão, por meio de oferta pública ou privada, de bônus de subscrição, dentro do limite do capital autorizado;

(viii) deliberar sobre o aumento do capital social, dentro do limite do capital autorizado, independentemente de reforma estatutária, mediante a subscrição de novas ações ou mediante a capitalização de lucros ou reservas, com ou sem a emissão de novas ações;

(ix) deliberar sobre a outorga, dentro do limite do capital autorizado, e de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral, de opção de compra de ações a administradores ou empregados, ou a pessoas naturais que prestem serviços ao Banco ou a sociedade sob seu controle;

(x) deliberar sobre a criação de programas de outorga de opções de compra de ações, ações restritas ou outra remuneração baseada em ações do Banco, observados os limites e condições gerais aprovados pela Assembleia Geral;

(xi) fixar o prazo de pagamento de dividendos aos acionistas do Banco nos casos em que tal prazo não seja fixado pela Assembleia Geral;

(xii) deliberar sobre a prática, pelo Banco ou por suas controladas, de qualquer ato gratuito que envolva valores superiores a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);

(xiii) aprovar a participação, do Banco ou sociedades controladas vinculadas do Banco, em outras sociedades, exceto aquelas que compõem a carteira típica de investimento, nos termos da regulamentação aplicável;

(xiv) aprovar e rever o orçamento anual e o plano de negócios (o qual deverá incluir o planejamento estratégico) do Banco ou das controladas vinculadas do Banco;

(xv) autorizar a contratação, pelo Banco, de qualquer operação que envolva valores superiores a 1% (um por cento) do patrimônio líquido do Banco, relacionada à aquisição, alienação ou oneração de bens do ativo fixo do Banco, inclusive marcas e propriedade intelectual, exceto se expressamente previsto no plano anual de negócios do Banco ou se a operação em questão envolver bens não de uso próprio (BNDU) do ativo fixo do Banco;

(xvi) aprovar a celebração de contratos entre o Banco e/ou suas controladas vinculadas e acionistas controladores ou partes relacionadas, cujo valor envolvido na contratação seja igual ou superior a 1% (um por cento) do patrimônio líquido do Banco, exceto por operações bancárias, de mercado de capitais e demais atividades inerentes às instituições financeiras, em condições de mercado e no curso ordinário dos negócios do Banco;

(xvii) aprovar a realização de atos que importem renúncia e/ou restrição, pelo Banco e/ou pelas controladas vinculadas do Banco, de direitos em valor superior a 0,5% (cinco décimos por cento) do patrimônio líquido do Banco, considerando um único ato ou operação ou uma série de atos ou operações relacionadas entre si;

(xviii) autorizar o desenvolvimento de novos negócios pelo Banco e/ou por controladas vinculadas, exceto por novas atividades a serem desenvolvidas no âmbito dos negócios já existentes;

(xix) escolher, demitir e substituir os auditores independentes do Banco e/ou de controladas vinculadas do Banco;

(xx) estabelecer e alterar políticas do Banco que o Conselho de Administração estabeleça como sendo de sua competência ou que sejam exigidas nos termos da regulamentação aplicável;

(xxi) estabelecer e alterar a política de operações entre o Banco e suas partes relacionadas;

(xxii) deliberar sobre a criação, a extinção e o funcionamento de comitês de assessoramento do Conselho de Administração, bem como aprovar ou alterar seus respectivos regimentos de funcionamento, conforme o caso;

(xxiii) eleger e destituir, a qualquer tempo, os diretores do Banco e de controladas vinculadas do Banco;

(xxiv) eleger e destituir, a qualquer tempo, os membros dos comitês de assessoramento do Conselho de Administração, inclusive do Comitê de Auditoria e definir sua remuneração;

(xxv) aprovar ou alterar o regimento interno do Conselho de Administração, as políticas de negociação de valores mobiliários de emissão do Banco e de divulgação de informações, bem como o código de conduta do Banco;

(xxvi) autorizar a negociação pelo Banco com suas próprias ações e com instrumentos financeiros referenciados em ações de emissão do Banco, observada a legislação e regulamentação aplicáveis;

(xxvii) apreciar as matérias a serem submetidas à Assembleia Geral do Banco, quando o caso, de modo que o Conselho de Administração emita seu posicionamento a respeito da deliberação acerca dessas matérias;

(xxviii) autorizar a submissão de operações de fusão, incorporação, ou cisão envolvendo Controladas Vinculadas do Banco às suas respectivas Assembleias Gerais, bem como a transformação de controladas vinculadas do Banco em outro tipo societário, ou qualquer outra operação de reorganização societária envolvendo controladas vinculadas do Banco ou seus negócios atuais ou futuros;

(xxix) autorizar o requerimento de falência, recuperação judicial ou extrajudicial, liquidação ou dissolução de qualquer Controlada Vinculada do Banco;

(xxx) manifestar-se favorável ou contrariamente a respeito de qualquer oferta pública de aquisição de ações que tenha por objeto as ações de emissão do Banco, por meio de parecer prévio fundamentado, divulgado em até 15 (quinze) dias da publicação do edital da oferta pública de aquisição de ações, que deverá abordar, no mínimo (i) a conveniência e oportunidade da oferta pública de aquisição de ações quanto ao interesse do conjunto dos acionistas e em relação à liquidez dos valores mobiliários de sua titularidade; (ii) as repercussões da oferta pública de aquisição de ações sobre os interesses do Banco; (iii) os planos estratégicos divulgados pelo ofertante em relação ao Banco; (iv) outros pontos que o Conselho de Administração considerar pertinentes, bem como as informações exigidas pelas regras aplicáveis estabelecidas pela CVM;

(xxxi) autorizar a criação de dependências sediadas no exterior;

(xxxii) autorizar a constituição de novas Controladas, pelo Banco, ou por Controladas Vinculadas do Banco;

(xxxiii) aprovar a definição de Pessoas que venham a ser Controladas pelo Banco como Controladas Vinculadas ou não; e

(xxxiv) aprovar as diretrizes para adoção de políticas de indenização e indenidade aos administradores do Banco e a formalização de compromissos de indenidade entre o Banco e seus administradores.

Além dos Comitês Estatutários descritos a seguir, o Banco pode, por deliberação de seu Conselho de Administração, criar comitês de assessoramento com objetivos restritos, devendo para tanto indicar seus respectivos membros.

Por se tratar de órgão cuja indicação e eleição é tema de alçada dos acionistas, as políticas de indicação e preenchimento de cargos são definidas no âmbito de tais acionistas, e não são divulgadas publicamente.

O Conselho de Administração realiza anualmente a autoavaliação de seu desempenho, por meio de questionário aplicado aos seus membros, que contempla os principais aspectos de sua estrutura, governança, funcionamento e exercício de competências e atribuições. Atualmente, não há contratação de assessor ou consultor para auxílio nesta atividade, que é realizada internamente pela equipe de Governança Corporativa do Devedor.

O Conselho de Administração do Banco possui Regimento Interno, aprovado 14 de janeiro de 2021 e disponível para consulta em www.ri.bv.com.br.

Conselho Fiscal

O Banco possui um Conselho Fiscal que funciona em caráter permanente, composto por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 5 (cinco) membros e por igual número de suplentes, eleitos pela Assembleia Geral, sendo permitida a reeleição.

O Conselho Fiscal possui um Presidente, eleito pela Assembleia Geral que eleger os membros do Conselho Fiscal.

O Conselho Fiscal do Banco tem as competências e atribuições que lhes são conferidas pela Lei das Sociedades por Ações, bem como pela regulamentação expedida pelo CMN, BACEN e pela CVM, aplicáveis ao Banco.

Por se tratar de órgão cuja indicação e eleição é tema de alçada dos acionistas, as políticas de indicação e preenchimento de cargos é definida no âmbito de tais acionistas, e não são divulgadas publicamente.

Não há processo formal de avaliação para o Conselho Fiscal do Devedor.

Diretoria

A Diretoria é responsável, em conjunto com o Conselho de Administração, pela administração do Conglomerado, de acordo com as atribuições e poderes conferidos pela legislação aplicável, pelo Acordo de Acionistas e pelos Estatutos Sociais das sociedades do Conglomerado.

Os diretores têm plenos poderes para praticar todos os atos necessários ou convenientes à administração e gestão do Devedor.

Observados os limites estabelecidos pela legislação aplicável e as disposições do Estatuto Social do Devedor, compete à Diretoria, especialmente:

(i) zelar pela observância da lei e do Estatuto;

(ii) cumprir e fazer cumprir as deliberações da Assembleia Geral, do Conselho de Administração e das reuniões da própria Diretoria;

(iii) administrar, gerir e superintender os negócios sociais;

(iv) submeter, anualmente, à apreciação do Conselho de Administração, o relatório da administração e contas da Diretoria, acompanhados do relatório dos auditores independentes, bem como a proposta para destinação dos lucros apurados no exercício anterior; e

(v) representar o Devedor perante quaisquer repartições e órgãos federais, estaduais e municipais, entidades financeiras e terceiros em geral, observadas as disposições constantes do Estatuto Social do Devedor.

Os Diretores são selecionados dentre profissionais de mercado, com experiência comprovada em temas afetos às suas atividades no Conglomerado. Não há qualquer ingerência dos acionistas nos processos na indicação ou escolha dos diretores, os quais são conduzidos integralmente pela área de Pessoas e Cultura do próprio Devedor.

A Diretoria realiza anualmente processos de avaliação de seu desempenho, por meio de verificação de métricas e indicadores alcançados, questionários respondidos por pares e subordinados, além de autoavaliação de cada membro. Atualmente, não há contratação de assessor ou consultor para auxílio nesta atividade, que é realizada internamente pela área de Pessoas e Cultura do Devedor.

Comitê de Auditoria

O Comitê de Auditoria ("**COAUD**") é disciplinado pela Resolução CMN nº 4.910/2021 e tem por finalidade assessorar o Conselho de Administração no que concerne ao exercício das suas funções de auditoria e de fiscalização. Pelo menos um dos membros do Comitê de Auditoria deve possuir comprovados conhecimentos nas áreas de contabilidade e auditoria que o qualifiquem para a função.

Compete ao Comitê de Auditoria:

(i) estabelecer as regras operacionais para seu próprio funcionamento, as quais devem ser aprovadas pelo Conselho de Administração;

(ii) recomendar ao Conselho de Administração do Devedor a entidade a ser contratada para prestação de serviços de auditoria independente, bem como a substituição do prestador de serviços, caso considere necessário;

(iii) revisar, previamente à publicação, as demonstrações contábeis semestrais, inclusive notas explicativas, relatórios da administração e parecer do auditor independente;

(iv) avaliar a efetividade das auditorias independentes e interna, inclusive quanto à verificação do cumprimento de dispositivos legais e normativos aplicáveis ao Devedor, além de regulamentos e códigos internos;

(v) avaliar o cumprimento, pela administração do Devedor, das recomendações feitas pelos auditores independentes ou internos;

(vi) estabelecer e divulgar procedimentos para recepção e tratamento de informações acerca do descumprimento de dispositivos legais e normativos aplicáveis ao Devedor, além de regulamentos e códigos internos, inclusive com previsão de procedimentos específicos para proteção do prestador e da confidencialidade da informação;

(vii) recomendar à Diretoria e ao Conselho de Administração correção ou aprimoramento de políticas, práticas e procedimentos identificados nos âmbitos das suas atribuições;

(viii) reunir-se, no mínimo trimestralmente com a Diretoria, com o Conselho de Administração, com a auditoria independente e com a auditoria interna para verificar o cumprimento de suas recomendações ou indagações, inclusive no que se refere ao planejamento dos respectivos trabalhos de auditoria, formalizando, em atas, os conteúdos de tais reuniões;

(ix) reunir-se com o Conselho Fiscal e Conselho de Administração, por solicitação deles, para discutir acerca de políticas, práticas e procedimentos identificados no âmbito das suas respectivas competências; e

(x) realizar outras atribuições necessárias para cumprimento de legislação e regulamentação pertinentes, bem como aquelas que o próprio Comitê de Auditoria entender relevantes.

Por se tratar de órgão cuja indicação e eleição é tema de alçada dos conselheiros de administração, por indicação dos acionistas aos quais estão vinculados, as políticas de indicação e preenchimento de cargos é definida no âmbito de tais acionistas, e não são divulgadas publicamente.

O COAUD realiza anualmente a autoavaliação de seu desempenho, por meio de questionário aplicado aos seus membros, que contempla os principais aspectos de sua estrutura, governança, funcionamento e exercício de competências e atribuições. Além disso, o órgão é avaliado pelo Conselho de Administração, também por meio de questionário, que aborda a qualidade dos trabalhos realizados e sua relevância no apoio

às atividades do Conselho, bem como a organização e contribuição para o Conglomerado. Atualmente, não há contratação de assessor ou consultor para auxílio nesta atividade, que é realizada internamente pela área de Governança Corporativa do Devedor.

Comitê Remuneração e RH

O Comitê de Remuneração e Recursos Humanos ("**CRRH**"), criado nos termos da Resolução CMN nº 3.921/2010 por deliberação da Assembleia Geral do Devedor, é único para o Devedor e suas controladas. É responsável por elaborar, supervisionar e revisar a política de remuneração dos administradores do Conglomerado, nos termos da regulamentação vigente.

Compete ao Comitê de Remuneração e Recursos Humanos, além de outras atribuições que lhe venham a ser conferidas por lei, norma regulamentar ou pelo Conselho de Administração:

(i) elaborar a política de remuneração de administradores da Companhia e suas Controladas Vinculadas, propondo ao Conselho de Administração as diversas formas de remuneração fixa e variável, além de benefícios e programas especiais de recrutamento e desligamento;

(ii) supervisionar a implementação e operacionalização da política de remuneração de administradores da Companhia e de suas controladas vinculadas;

(iii) revisar anualmente a política de remuneração de administradores da Companhia e de suas controladas vinculadas, recomendando ao Conselho de Administração a sua correção ou aprimoramento;

(iv) propor ao Conselho de Administração o montante da remuneração global dos administradores da Companhia e de suas controladas vinculadas a ser submetido à Assembleia Geral, na forma do Artigo 152 da Lei das Sociedades por Ações;

(v) avaliar cenários futuros, internos e externos, e seus possíveis impactos sobre a política de remuneração de administradores da Companhia e de suas controladas vinculadas;

(vi) analisar a política de remuneração de administradores do Devedor e de suas controladas vinculadas em relação às práticas de mercado, com vistas a identificar discrepâncias significativas em relação a empresas congêneres, propondo os ajustes necessários;

(vii) zelar para que a política de remuneração de administradores do Devedor e de suas controladas vinculadas esteja permanentemente compatível com a política de gestão de riscos, com as metas e a situação financeira atual e esperada do Devedor e com o disposto na legislação vigente;

(viii) assessorar o Conselho de Administração em todas as questões relacionadas a remuneração e recursos humanos que sejam de competência do Conselho de Administração; e

(ix) avaliar meios de monitoramento do clima organizacional.

Por se tratar de órgão cuja indicação e eleição é tema de alçada dos conselheiros de administração, por indicação dos acionistas aos quais estão vinculados, as políticas de indicação e preenchimento de cargos é definida no âmbito de tais acionistas, e não são divulgadas publicamente.

O CRRH realiza anualmente a autoavaliação de seu desempenho, por meio de questionário aplicado aos seus membros, que contempla os principais aspectos de sua estrutura, governança, funcionamento e exercício de competências e atribuições. Além disso, o órgão é avaliado pelo Conselho de Administração, também por meio de questionário, que aborda a qualidade dos trabalhos realizados e sua relevância no apoio às atividades do Conselho, bem como a organização e contribuição para o Conglomerado. Atualmente, não há contratação de assessor ou consultor para auxílio nesta atividade, que é realizada internamente pela área de Governança Corporativa do Devedor.

Comitê de Transações com Partes Relacionadas

O Comitê de Transações com Partes Relacionadas ("**CPR**") é único para o Devedor e para suas controladas. Tem como objetivo examinar o cumprimento das diretrizes e normas aplicáveis na celebração e divulgação das transações com partes relacionadas.

São atribuições do Comitê de Partes Relacionadas:

(i) observar os critérios e definições sobre partes relacionadas, tipos de negociações e objetivos estabelecidos na Política de Transações com Partes Relacionadas;

(ii) manter o Conselho de Administração informado e atualizado sobre as atividades desempenhadas pelo Comitê;

(iii) avaliar e elaborar recomendações sobre operações relevantes com partes relacionadas;

(iv) avaliar previamente todos os contratos mencionados no Artigo 10 (v) do Estatuto Social do Devedor;

(v) supervisionar o cumprimento de políticas e normativos relativos a partes relacionadas;

(vi) manter registro de suas recomendações e avaliações;

(vii) reportar ao Conselho de Administração sobre a qualidade dos processos referentes ao controle de operações com partes relacionadas; e

(viii) cumprir outras determinações do Conselho de Administração relacionadas à sua esfera de atuação.

Por se tratar de órgão cuja indicação e eleição é tema de alçada dos conselheiros de administração, por indicação dos acionistas aos quais estão vinculados, as políticas de indicação e preenchimento de cargos é definida no âmbito de tais acionistas, e não são divulgadas publicamente.

O CPR não possui processo formal de avaliação de seus membros.

Comitê de Riscos e de Capital

O Comitê de Riscos e de Capital ("**CRC**") é órgão colegiado de caráter permanente, tendo por finalidade assessorar o Conselho de Administração, a quem se reporta, no desempenho das atividades relativas à gestão de riscos e de capital.

O Comitê de Riscos é único, e, também, exerce suas atribuições e responsabilidades em relação às sociedades controladas pelo Devedor que, de acordo com a Resolução CMN nº 4.557/2017 e demais legislações aplicáveis, tiverem obrigação de constituir referido comitê.

São atribuições do CRC:

(i) manter o Conselho de Administração informado e atualizado sobre:

  (a) as atividades desempenhadas pelo Comitê;

  (b) os riscos que podem impactar o capital e a liquidez do Banco Votorantim; e

  (c) a legislação emitida pelos órgãos reguladores relacionadas à gestão de risco e alocação de capital.

(ii) avaliar e submeter à aprovação do Conselho de Administração:

  (a) os níveis de apetite por riscos e respectivas propostas de revisão;

  (b) as políticas, estratégias e limites de gerenciamento de riscos e de capital;

(c) os programas de testes de estresse;

(d) as políticas para a gestão de continuidade de negócios;

(e) os planos de contingência de liquidez, de capital e de contingência de capital; e

(f) a política de divulgação de informações, que dispõe sobre as diretrizes para transparência e divulgação de informações sobre gerenciamento de riscos e de capital.

(iii) atuar de forma coordenada junto ao Comitê de Auditoria e ao Comitê ASG, de modo a facilitar a troca de informação, os ajustes necessários à estrutura de governança de riscos e o efetivo tratamento dos riscos; e

(iv) Cumprir outras determinações do Conselho de Administração relacionadas à esfera de atuação do Comitê.

Por se tratar de órgão cuja indicação e eleição é tema de alçada dos conselheiros de administração, por indicação dos acionistas aos quais estão vinculados, as políticas de indicação e preenchimento de cargos é definida no âmbito de tais acionistas, e não são divulgadas publicamente.

O CRC realiza anualmente a autoavaliação de seu desempenho, por meio de questionário aplicado aos seus membros, que contempla os principais aspectos de sua estrutura, governança, funcionamento e exercício de competências e atribuições. Além disso, o órgão é avaliado pelo Conselho de Administração, também por meio de questionário, que aborda a qualidade dos trabalhos realizados e sua relevância no apoio às atividades do Conselho, bem como a organização e contribuição para o Conglomerado. Atualmente, não há contratação de assessor ou consultor para auxílio nesta atividade, que é realizada internamente pela área de Governança Corporativa do Devedor.

Comitê ASG

O Comitê ASG ("**CASG**") é o órgão colegiado e de caráter permanente, tendo por finalidade assessorar o Conselho de Administração, a quem se reporta, no desempenho das atividades relativas à sustentabilidade do negócio e Política de Responsabilidade Social, Ambiental e Climática (PRSAC).

O Comitê é único, e exerce suas atribuições e responsabilidades também junto às sociedades controladas pelo Devedor, nos termos da Resolução CMN nº 4.945/2021 e demais legislações aplicáveis.

São atribuições do CASG:

(i) propor recomendações ao Conselho de Administração sobre o estabelecimento e a revisão da PRSAC;

(ii) avaliar o grau de aderência das ações implementadas à PRSAC e, quando necessário, propor recomendações de aperfeiçoamento;

(iii) acompanhar os temas de sustentabilidade que devam ser apreciados pelo Conselho de Administração e acompanhar as tendências dos temas relacionados à sustentabilidade do negócio;

(iv) propor e acompanhar medidas visando o desempenho sustentável do Devedor e sociedades controladas;

(v) revisar a estratégia geral dos temas ambientais, sociais e de governança (ASG) do BV e sociedades controladas e avaliar o progresso em relação às metas comprometidas externamente;

(vi) acompanhar os indicadores relacionados ao tema de sustentabilidade;

(vii) avaliar os projetos patrocinados pelo Devedor que tenham relação com ASG;

(viii) atuar de forma coordenada junto ao Comitê de Riscos e de Capital, de modo a facilitar a troca de informação sobre a PRSAC e demais assuntos relacionados a risco social, ambiental, climático e outros correlatos; e

(ix) manter registros de suas recomendações e cumprir outras atribuições determinadas pelo Conselho de Administração.

Por se tratar de órgão cuja indicação e eleição é tema de alçada dos conselheiros de administração, por indicação dos acionistas aos quais estão vinculados, as políticas de indicação e preenchimento de cargos é definida no âmbito de tais acionistas, e não são divulgadas publicamente.

Como se trata de seu primeiro ano de existência, o CASG nunca realizou nenhuma avaliação, porém, a partir do próximo ciclo, o CASG seguirá o mesmo padrão dos demais comitês com a realização anual de autoavaliação de seu desempenho, por meio de questionário aplicado aos seus membros, contemplando os principais aspectos de sua estrutura, governança, funcionamento e exercício de competências e atribuições. Além disso, o órgão será avaliado pelo Conselho de Administração, também por meio de questionário, com abordagem sobre a qualidade dos trabalhos realizados e sua relevância no apoio às atividades do Conselho, bem como a organização e contribuição para o Conglomerado. Não haverá contratação de assessor ou consultor para auxílio nesta atividade, a ser realizada internamente pela área de Governança Corporativa do Devedor.

De acordo com as normas legais, regulamentares e internas, os membros de órgãos estatutários devem se abster de participar em deliberações relativas a assuntos com relação aos quais seus interesses sejam conflitantes com os interesses do Devedor, fazendo constar de ata a natureza e extensão de seu interesse. Cabe a cada membro informar seu conflito de interesse tão logo o assunto seja proposto ou incluído na ordem do dia e, de qualquer forma, antes do início de qualquer discussão sobre cada tema. Ao assumir uma posição estatutária no Devedor, cada eleito deve informar: (a) as principais atividades externas que desenvolva; (b) a participação em órgãos de outras sociedades; e (c) o relacionamento comercial com sociedades do Conglomerado.

Se um membro de órgão estatutário ou sociedade por ele controlada ou gerida vier a fazer uma operação com sociedades do Conglomerado, as seguintes regras devem ser observadas: (a) a operação deve ser feita em condições de mercado; (b) se não se tratar de operação realizada no curso ordinário dos negócios e cujo valor seja relevante deve haver a submissão prévia ao Comitê de Partes Relacionadas e posterior aprovação do Conselho de Administração; e (c) em qualquer caso, a operação deve ser informada ao Comitê de Partes Relacionadas.

O Devedor realizou um pacto público denominado "Compromisso ESG 2030 – Pacto para um futuro mais leve" por meio do qual declarou a intenção de, até 2030, atingir 50% de cargos de liderança ocupados por pessoas que se identifiquem com o gênero feminino e garantir a participação de 35% de negros no quadro de colaboradores do BV.

O tema clima é tratado fundamentalmente no Comitê ASG, que propõe e revisa periodicamente a estratégia relacionada ao tema, avaliando, dentre outras coisas, o impacto climático das atividades e processos do Devedor, bem como dos produtos e serviços por ele ofertados, o cumprimento de metas climáticas, ações e projetos relacionados ao tema e o ambiente regulatório, submetendo tais à deliberação do Conselho de Administração. Em paralelo, o Comitê de Riscos e de Capital tem atuação relevante na avaliação, acompanhamento e propostas sobre:

(i) os mecanismos estabelecidos para identificação e monitoramento dos riscos ASG incorridos pela instituição em decorrência de seus produtos, serviços, atividades ou processos e das atividades desempenhadas por contrapartes, controladas, fornecedores e prestadores de serviço;

(ii) a consistência e a possibilidade de verificação dos critérios e informações estabelecidos pela instituição para identificar, avaliar, classificar e mensurar riscos ASG;

(iii) a tempestividade para identificação de mudanças políticas, legais, regulamentares, tecnológicas ou de mercado que possam impactar de maneira relevante o risco ASG, bem como a adequação dos procedimentos para mitigação desses impactos;

(iv) os mecanismos de monitoramento de concentrações de exposições a setores econômicos ou a regiões geográficas mais suscetíveis de danos ASG, bem como a adequação dos limites estabelecidos para essas exposições;

(v) a capacidade da instituição de identificar tempestivamente a percepção negativa de clientes, do mercado financeiro e da sociedade, que possa impactar de maneira relevante os riscos ASG;

(vi) a análise de cenários, no âmbito do programa de testes de estresse, que considerem hipóteses de mudanças em padrões climáticos e de transição para economia de baixo carbono; e

(vii) a adequação dos registros de dados relevantes relacionados às perdas incorridas, de forma detalhada.

12.5.7. Em relação à remuneração reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal, elaborar tabela com o seguinte conteúdo:

Remuneração total do Exercício Social corrente 31/12/2022 – Valores Anuais				
	Conselho de Administração	**Conselho Fiscal**	**Diretoria Estatutária**	**Total**
Número total de membros	8	6	21	35
Número de membros remunerados	8	6	21	35
Remuneração Fixa Anual	**5.238.917**	**899.150**	**24.469.919**	**30.607.986**
Salário Base ("Fixo")	4.276.667	734.000	17.869.450	22.880.117
Benefícios Diretos e Indiretos	0	0	1.150.287	1.150.287
Remuneração por Comitês	0	0	0	0
Outros (d.i) Encargos sociais	962.250	165.150	5.450.182	6.577.582
Descrição de outras remunerações fixas	0	0	0	0
Remuneração Variável Anual	**0**	**0**	**72.700.947**	**72.700.947**
Bônus ("Remuneração Variável")	0	0	53.709.538	53.709.538
Participação em Resultados	0	0	0	0
Remuneração por participação em Reuniões	0	0	0	0
Comissões	0	0	0	0
Outros (d.ii) Encargos	0		16.991.409	16.991.409
Descrição de outras remunerações variáveis	0	0	2.000.000	2.000.000
Outros Benefícios de Remuneração	**0**	**0**	**0**	**0**
Benefícios pós-emprego	0	0	0	0
Benefícios cessação do cargo	0	0	0	0
Remuneração baseada em ações (incluindo opções)	0	0	0	0
Total	**5.238.917**	**899.150**	**97.170.866**	**103.308.933**

Remuneração total do Exercício Social corrente 31/12/2021 – Valores Anuais				
	Conselho de Administração	**Conselho Fiscal**	**Diretoria Estatutária**	**Total**
Número total de membros	11	5	18	34
Número de membros remunerados	11	5	18	34
Remuneração Fixa Anual	**4.902.042**	**896.700**	**23.061.360**	**28.860.102**
Salário Base ("Fixo")	4.001.667	732.000	17.025.000	21.758.667
Benefícios Diretos e Indiretos	0	0	843.735	843.735
Remuneração por Comitês	0	0	0	0
Outros (d.i) Encargos sociais	900.375	164.700	5.192.625	6.257.700
Descrição de outras remunerações fixas	0	0	0	0
Remuneração Variável Anual	**0**	**0**	**70.101.338**	**70.101.338**
Bônus ("Remuneração Variável")	0	0	53.717.500	53.717.500
Participação em Resultados	0	0	0	0
Remuneração por participação em Reuniões	0	0	0	0
Comissões	0	0	0	0
Outros (d.ii) Encargos	0		16.383.838	16.383.838
Descrição de outras remunerações variáveis	0	0	0	0
Outros Benefícios de Remuneração	**0**	**0**	**0**	**0**
Benefícios pós-emprego	0	0	0	0
Benefícios cessação do cargo	0	0	0	0
Remuneração baseada em ações (incluindo opções)	0	0	0	0
Total	**4.902.042**	**896.700**	**93.162.698**	**98.961.440**

Remuneração total do Exercício Social corrente 31/12/2020 – Valores Anuais				
	Conselho de Administração	**Conselho Fiscal**	**Diretoria Estatutária**	**Total**
Número total de membros	8	4	17	29
Número de membros remunerados	8	4	17	29
Remuneração Fixa Anual	**4.471.250**	**1.053.500**	**16.938.214**	**22.462.964**
Salário Base ("Fixo")	3.650.000	860.000	12.332.934	16.842.934
Benefícios Diretos e Indiretos	0	0	843.735	843.735
Remuneração por Comitês	0	0	0	0
Outros (d.i) Encargos sociais	821.250	193.500	3.761.545	4.776.295
Descrição de outras remunerações fixas	0	0	0	0

Remuneração total do Exercício Social corrente 31/12/2020 – Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Diretoria Estatutária	Total
Remuneração Variável Anual	**0**	**0**	**54.394.523**	**54.394.523**
Bônus ("Remuneração Variável")	0	0	40.781.627	40.781.627
Participação em Resultados	0	0	0	0
Remuneração por participação em Reuniões	0	0	0	0
Comissões	0	0	0	0
Outros (d.ii) Encargos	0		12.712.896	12.712.896
Descrição de outras remunerações variáveis	0	0	900.000	900.000
Outros Benefícios de Remuneração	**0**	**0**	**0**	**0**
Benefícios pós-emprego	0	0	0	0
Benefícios cessação do cargo	0	0	0	0
Remuneração baseada em ações (incluindo opções)	0	0	0	0
Total	**4.471.250**	**1.053.500**	**71.332.737**	**76.857.487**

12.5.8. Com exceção das operações que se enquadrem nas hipóteses do art. 3º, II, "a", "b" e "c", do anexo 30-XXXIII da Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informar, em relação às transações com partes relacionadas que, segundo as normas contábeis, devam ser divulgadas nas demonstrações financeiras individuais ou consolidadas do Devedor e que tenham sido celebradas no último exercício social ou estejam em vigor no exercício social corrente:

Parte relacionada	Conglomerado Banco do Brasil
Data da Transação	31.12.2022
Montante envolvido (Reais)	R$ 52.105.592,22
Saldo existente	R$ 52.105.592,22
Duração	3 anos
Empréstimo ou outro tipo de dívida	Sim
Taxa de juros cobrados	Em linha com operações de mercado similares
Relação com o Devedor	Acionista controlador
Objeto do contrato	Operação de crédito
Garantia e seguros	Não aplicável
Rescisão ou extinção	Não aplicável
Natureza e razão para a operação/outras informações relevantes	Nota de crédito à exportação
Posição contratual do Devedor	Credor

Parte relacionada	Conglomerado Banco do Brasil
Data da Transação	31.12.2022
Montante envolvido (Reais)	R$ 852.289.000,05
Saldo existente	R$ 852.289.000,05
Duração	a partir de 1 mês até 35 meses
Empréstimo ou outro tipo de dívida	Não
Taxa de juros cobrados	Em linha com operações de mercado similares
Relação com o Devedor	Acionista controlador
Objeto do contrato	Depósito a prazo
Garantia e seguros	Não aplicável
Rescisão ou extinção	Não aplicável
Natureza e razão para a operação/outras informações relevantes	Deposito a prazo no Banco Votorantim. Taxa de juros: 99% a 114% do CDI ou 3,87% a 4,40% a.a. + variação cambial
Posição contratual do Devedor	Devedor
Parte relacionada	Conglomerado Banco do Brasil
Data da Transação	31.12.2022
Montante envolvido (Reais)	R$ 114.907.707,77
Saldo existente	R$ 114.907.707,77
Duração	a partir de 2 meses até 33 meses
Empréstimo ou outro tipo de dívida	Não
Taxa de juros cobrados	Em linha com operações de mercado similares
Relação com o Devedor	Acionista controlador
Objeto do contrato	Recursos de aceites e emissão de títulos
Garantia e seguros	Não aplicável
Rescisão ou extinção	Não aplicável
Natureza e razão para a operação/outras informações relevantes	LCA. Taxa de juros: 100% a 109% do CDI
Posição contratual do Devedor	Devedor

Parte relacionada	Conglomerado Banco do Brasil
Data da Transação	31.12.2022
Montante envolvido (Reais)	R$ 7.692.939.103,16
Saldo existente	R$ 7.692.939.103,16
Duração	Indeterminado
Empréstimo ou outro tipo de dívida	Não
Taxa de juros cobrados	Em linha com operações de mercado similares

Relação com o Devedor	Acionista controlador
Objeto do contrato	Cessões de operações de crédito
Garantia e seguros	Não aplicável
Rescisão ou extinção	Não aplicável
Natureza e razão para a operação/outras informações relevantes	Obrigações com operações de crédito cedida com coobrigação
Posição contratual do Devedor	Devedor

Parte relacionada	Conglomerado Banco do Brasil
Data da Transação	31.12.2022
Montante envolvido (Reais)	R$ 135.850.000,00
Saldo existente	R$ 135.850.000,00
Duração	Até 1 ano
Empréstimo ou outro tipo de dívida	Não
Taxa de juros cobrados	Não aplicável
Relação com o Devedor	Acionista controlador
Objeto do contrato	Juros sobre capital próprio
Garantia e seguros	Não aplicável
Rescisão ou extinção	Não aplicável
Natureza e razão para a operação/outras informações relevantes	Obrigações com dividendos e JCP a pagar
Posição contratual do Devedor	Devedor

Parte relacionada	Conglomerado Votorantim S.A.
Data da Transação	31.12.2022
Montante envolvido (Reais)	R$ 875.176.294,41
Saldo existente	R$ 875.176.294,41
Duração	a partir de 1 mês até 24 meses
Empréstimo ou outro tipo de dívida	Não
Taxa de juros cobrados	Em linha com operações de mercado similares
Relação com o Devedor	Acionista controlador
Objeto do contrato	Depósito a prazo
Garantia e seguros	Não aplicável
Rescisão ou extinção	Não aplicável
Natureza e razão para a operação/outras informações relevantes	Depósito a prazo no banco BV. Taxa de juros: em linha com operações de mercado similares.
Posição contratual do Devedor	Devedor

Parte relacionada	Conglomerado Votorantim S.A.
Data da Transação	31.12.2022
Montante envolvido (Reais)	R$ 60.032.364,67
Saldo existente	R$ 60.032.364,67
Duração	entre 1 e 2 meses
Empréstimo ou outro tipo de dívida	Não
Taxa de juros cobrados	Em linha com operações de mercado similares
Relação com o Devedor	Acionista controlador
Objeto do contrato	Captações no mercado aberto
Garantia e seguros	Não aplicável
Rescisão ou extinção	Não aplicável
Natureza e razão para a operação/outras informações relevantes	Captações no mercado aberto. Taxa de juros: em linha com operações de mercado similares.
Posição contratual do Devedor	Devedor

Parte relacionada	Conglomerado Votorantim S.A.
Data da Transação	31.12.2022
Montante envolvido (Reais)	R$ 560.197.139,23
Saldo existente	R$ 560.197.139,23
Duração	A partir de 2 meses até 56 meses
Empréstimo ou outro tipo de dívida	Não
Taxa de juros cobrados	Em linha com operações de mercado similares
Relação com o Devedor	Acionista controlador
Objeto do contrato	Recursos de aceites e emissão de títulos
Garantia e seguros	Não aplicável
Rescisão ou extinção	Não aplicável
Natureza e razão para a operação/outras informações relevantes	Obrigações por emissão de títulos financeiros de LCA e de letras financeiras. Taxa de juros: em linha com operações de mercado similares
Posição contratual do Devedor	Devedor

Parte relacionada	Conglomerado Votorantim S.A.
Data da Transação	31.12.2022
Montante envolvido (Reais)	R$ 135.850.000,00
Saldo existente	R$ 135.850.000,00
Duração	Até 1 ano
Empréstimo ou outro tipo de dívida	Não

Taxa de juros cobrados	Não aplicável
Relação com o Devedor	Acionista controlador
Objeto do contrato	Juros sobre capital próprio
Garantia e seguros	Não aplicável
Rescisão ou extinção	Não aplicável
Natureza e razão para a operação/outras informações relevantes	Obrigações com dividendos e JCP a pagar
Posição contratual do Devedor	Devedor

Parte relacionada	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios BV - Crédito de Veículos
Data da Transação	31.12.2022
Montante envolvido (Reais)	R$ 3.383.580.816,18
Saldo existente	R$ 3.383.580.816,18
Duração	Indeterminado
Empréstimo ou outro tipo de dívida	Não
Taxa de juros cobrados	Em linha com operações de mercado similares
Relação com o Devedor	Controlada
Objeto do contrato	Cessões de operações de crédito
Garantia e seguros	Não aplicável
Rescisão ou extinção	Não aplicável
Natureza e razão para a operação/outras informações relevantes	Obrigações com operações de crédito cedida sem coobrigação
Posição contratual do Devedor	Devedor

12.5.8. Elaborar tabela contendo as seguintes informações sobre o capital social:

Tipo do Capital	Data da autorização ou aprovação	Quantidade de Ações			Valor do Capital	Prazo para integralização	Quantidade de títulos conversíveis em ações e condições para conversão
		Ações Ordinárias	Ações Preferenciais	Total de Ações			
Capital Emitido	13/07/2022	2.193.305.693	1.201.904.359	3.395.210.052	R$ 8.480.372.195,25	N/A	N/A
Capital Subscrito	13/07/2022	2.193.305.693	1.201.904.359	3.395.210.052	R$ 8.480.372.195,25	N/A	N/A
Capital Integralizado	13/07/2022	2.193.305.693	1.201.904.359	3.395.210.052	R$ 8.480.372.195,25	N/A	N/A
Capital Autorizado	13/07/2022	4.289.571.529	4.289.571.529	4.289.571.529	N/A	N/A	N/A

12.5.9. Descrever outros valores mobiliários emitidos no Brasil que não sejam ações e que não tenham vencido ou sido resgatados, indicando:

Nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020 e no período findo em 31 de março de 2023, não existiam valores mobiliários de emissão do Devedor emitidos no Brasil.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

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

Não há, na data deste Prospecto Definitivo, quaisquer operações celebradas entre a Emissora, o Coordenador Líder, o Devedor, e/ou outras sociedades pertencentes aos seus respectivos grupos econômicos, conforme aplicável, que estejam vinculadas à Oferta e/ou à Emissão. Dessa forma, na data deste Prospecto Definitivo, não há quaisquer operações entre o Coordenador Líder e/ou seu conglomerado econômico, a Emissora e/ou seus controladores diretos e indiretos e/ou suas controladas a serem liquidadas, total ou parcialmente, com os recursos dos CRI, com exceção do pagamento dos Créditos Imobiliários.

Entre o Coordenador Líder e a Emissora

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

A Emissora e/ou sociedades de seu grupo econômico, poderão vir a contratar, no futuro, o Coordenador Líder e/ou sociedades de seu grupo econômico para a prestação de serviços ou a realização de operações financeiras usuais, incluindo, entre outras, assessoria financeira em operações de fusões e aquisições, coordenação de operações no mercado de capitais brasileiro ou internacional, operações de crédito, intermediação e negociação de títulos e valores mobiliários, serviços de formador de mercado, celebração de contratos derivativos ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

Entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

O Agente Fiduciário e/ou sociedades de seu grupo econômico, poderão vir a contratar, no futuro, o Coordenador Líder e/ou sociedades de seu grupo econômico para a prestação de serviços ou a realização de operações financeiras usuais, incluindo, entre outras, assessoria financeira em operações de fusões e aquisições, coordenação de operações no mercado de capitais brasileiro ou internacional, operações de crédito, intermediação e negociação de títulos e valores mobiliários, serviços de formador de mercado, celebração de contratos derivativos ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

Entre o Coordenador Líder e a Instituição Custodiante

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

A Instituição Custodiante e/ou sociedades de seu grupo econômico, poderão vir a contratar, no futuro, o Coordenador Líder e/ou sociedades de seu grupo econômico para a prestação de serviços ou a realização de operações financeiras usuais, incluindo, entre outras, assessoria financeira em operações de fusões e aquisições, coordenação de operações no mercado de capitais brasileiro ou internacional, operações de crédito, intermediação e negociação de títulos e valores mobiliários, serviços de formador de mercado, celebração de contratos derivativos ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

Entre o Coordenador Líder e o Escriturador dos CRI / Banco Liquidante

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, na presente data, não há qualquer vínculo societário entre o Coordenador Líder e/ou sociedades de seu grupo econômico, o Escriturador dos CRI e/ou o Banco Liquidante, e/ou sociedades de seu grupo econômico.

O Escriturador dos CRI e/ou o Banco Liquidante e/ou sociedades de seu grupo econômico, poderão vir a contratar, no futuro, o Coordenador Líder e/ou sociedades de seu grupo econômico para a prestação de serviços ou a realização de operações financeiras usuais, incluindo, entre outras, assessoria financeira em operações de fusões e aquisições, coordenação de operações no mercado de capitais brasileiro ou internacional, operações de crédito, intermediação e negociação de títulos e valores mobiliários, serviços de formador de mercado, celebração de contratos derivativos ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades. As partes entendem que não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

Entre o Devedor e a Emissora

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

Entre o Devedor e o Coordenador Líder

Neste item, esclarecemos que o Devedor e o Coordenador Líder são a mesma pessoa jurídica, o que pode levar a um potencial conflito de interesses. Para maiores informações, vide fator de risco *"O Devedor e o Coordenador Líder da Oferta são a mesma entidade, o que pode levar a um potencial conflito de interesses"* na página 30 deste Prospecto Definitivo.

Entre a Emissora e o Agente Fiduciário

Além dos serviços relacionados a presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, conforme emissões identificadas no Anexo X ao Termo de Securitização, não há qualquer relação ou vínculo societário da Emissora com o Agente Fiduciário. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

Entre a Emissora e a Instituição Custodiante

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

Entre a Emissora e o Banco Liquidante

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

Entre a Emissora e o Escriturador dos CRI

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

Entre o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante. O Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante prestam serviços ao mercado e mantém relacionamento comercial. As partes entendem que, na data deste Prospecto Definitivo, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

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

O Contrato de Distribuição foi celebrado entre a Emissora e o Coordenador Líder, na qualidade de coordenador líder e devedor, e tem por objeto estabelecer os termos e as condições que regem a contratação do Coordenador Líder, pela Emissora, às expensas do Devedor, para a prestação dos serviços de coordenação, colocação e distribuição pública dos CRI, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM 160, da Lei 14.430 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, observado ainda o Plano de Distribuição descrito no item 8.4 da Seção "Regime de distribuição", a partir da página 74 deste Prospecto Definitivo.

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

Condições Precedentes. O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, dos deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das condições precedentes, a serem verificadas a exclusivo critério do Coordenador Líder, desde a assinatura do Contrato de Distribuição até a data de liquidação da Oferta, sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre as Partes nos Documentos da Operação (conforme abaixo definido), listadas na Cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição, observado o disposto da Cláusula 3.3 do Contrato de Distribuição e abaixo ("**Condições Precedentes**"):

(i) fornecimento pela Securitizadora e pelo Devedor, em tempo hábil, dos documentos e informações necessárias para instruir os Documentos da Operação, em conformidade com as disposições legais, regulatórias, os quais deverão ser suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes e atuais na data em forem enviados e/ou prestados, conforme o caso, para permitir a divulgação da Oferta aos Investidores do mercado de capitais e permitir a conclusão da *due diligence* de forma totalmente satisfatória para o Coordenador Líder. Qualquer alteração ou incongruência verificada nas informações e documentos fornecidos deverá ser analisada pelo Coordenador Líder, para que ele decida a continuidade da Emissão. O Devedor é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações que fornecer. Para fins deste Prospecto, "**Documentos da Operação**", significa **(a)** o Instrumento de Emissão, **(b)** o boletim de subscrição das Letras Financeiras, **(c)** a Escritura de Emissão de CCI, **(d)** o Contrato de Distribuição, **(e)** o Termo de Securitização; **(f)** os boletins de subscrição dos CRI; **(g)** o Anúncio de Início; **(h)** o Anúncio de Encerramento; **(i)** este Prospecto Definitivo; **(j)** a lâmina da Oferta dos CRI; **(k)** os demais documentos relativos à emissão dos CRI e à Oferta, e **(l)** os aditamentos a quaisquer dos documentos mencionados nos itens acima;

(ii) manutenção de toda estrutura de contratos e demais acordos, os quais dão à Securitizadora e ao Devedor, condição fundamental de funcionamento;

(iii) que todas as declarações feitas pela Securitizadora e pelo Devedor e constantes nos Documentos da Operação sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais na data em que forem prestadas à tomada de decisão por parte dos potenciais investidores;

(iv) aceitação, por parte do Coordenador Líder, da contratação dos prestadores de serviço, bem como remuneração e manutenção de suas contratações pelo Devedor;

(v) conclusão do processo de *due diligence* da Securitizadora e do Devedor em termos satisfatórios, a exclusivo critério do Coordenador Líder, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado em operações deste tipo e políticas internas do Coordenador Líder;

(vi) recebimento, com antecedência de 1 (um) Dia Útil da data de liquidação dos CRI, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, de parecer legal do assessor legal contratado, atestando a legalidade dos Documentos da Operação e a viabilidade de sua estrutura, a consistência das informações apresentadas e a realização da *due diligence* de maneira satisfatória e conclusiva, bem como a inexistência de quaisquer pontos relevantes para a conclusão da Oferta;

(vii) obtenção pela Securitizadora e pelo Devedor, de todas e quaisquer aprovações societárias, governamentais e regulamentares necessárias à realização, liquidação, boa ordem e transparência de todos e quaisquer negócios jurídicos descritos no Contrato de Distribuição;

(viii) obtenção pela Securitizadora e pelo Devedor de eventuais autorizações ("*waivers*") de credores ou sócios, que sejam consideradas necessárias à efetivação, formalização, liquidação, regularidade e correta divulgação da Oferta;

(ix) apresentação, pela Emissora e pelo Coordenador Líder, do pedido de registro de emissão de CRI perante a CVM e obtenção de registro definitivo da Oferta para distribuição pública dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60;

(x) que os CRI sejam emitidos em Regime Fiduciário e que seja instituído o Patrimônio Separado;

(xi) registro do Termo de Securitização na B3 e na Instituição Custodiante;

(xii) cumprimento pela Securitizadora da legislação ambiental e trabalhista em vigor, desde que aplicáveis ao seu negócio, incluindo, mas não se limitando as leis, os regulamentos e as demais normas relacionadas à segurança e saúde ocupacional, à medicina do trabalho, à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente, sobretudo a legislação que versa sobre as vedações ao incentivo a prostituição, à utilizar ou incentivar a utilização de mão-de-obra infantil (salvo, na condição de aprendiz, em conformidade com as leis aplicáveis) e/ou em condição análoga à de escravo e sobre a defesa dos direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente ("**Legislação Socioambiental**"), adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente, à sociedade e aos seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social;

(xiii) liberdade do Coordenador Líder para, nos limites da legislação em vigor, divulgar a Emissão e a Oferta através de qualquer meio;

(xiv) não ocorrência com relação a Securitizadora, de **(a)** liquidação, dissolução ou decretação de falência da Securitizadora; **(b)** pedido de autofalência da Securitizadora; **(c)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Securitizadora e não devidamente elidido no prazo legal; **(d)** propositura, pela Securitizadora de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou **(e)** ingresso pela Securitizadora, em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; ou **(f)** qualquer procedimento similar aos previstos nos itens anteriores;

(xv) não ocorrência, com relação ao Devedor, de **(a)** intervenção, regime de administração especial temporária ("**RAET**"), liquidação, dissolução ou decretação de falência; **(b)** pedido de autofalência, intervenção, RAET; **(c)** pedido de falência, intervenção, RAET formulado por terceiros em face não devidamente elidido no prazo

legal; **(d)** propositura de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou **(e)** ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; ou **(f)** qualquer procedimento similar aos previstos nos itens anteriores;

(xvi) cumprimento pela Securitizadora das obrigações aplicáveis previstas na regulamentação da CVM, incluindo, sem limitação, as obrigações de não se manifestar na mídia sobre a Emissão objeto do Contrato de Distribuição;

(xvii) manutenção do registro da Securitizadora de companhia emissora de valores mobiliários perante a CVM e do cumprimento, pela Securitizadora, das obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 80**");

(xviii) cumprimento, pela Emissora, das suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição, exigíveis até a data de início da Emissão, assim como a não ocorrência de qualquer das hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado, previstas no Termo de Securitização;

(xix) recolhimento, pelo Devedor (ou pela Emissora às expensas do Devedor), de taxas ou tributos incidentes sobre o registro da Oferta incluindo, sem limitação, das taxas e emolumentos cobrados pela B3 para o registro das Letras Financeiras e dos CRI e a taxa da CVM;

(xx) cumprimento dos requisitos do Código ANBIMA, conforme aplicável;

(xxi) não ocorrência de alteração material adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais e operacionais da Securitizadora e/ou do Devedor;

(xxii) inexistência de violação ou indício de violação, por parte da Securitizadora, de seus administradores, funcionários ou agentes, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, na forma da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, do Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado, do *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e do *UK Bribery Act* de 2010, conforme aplicáveis (quando referidas em conjunto as "**Leis de Prevenção à Lavagem de Dinheiro e Anticorrupção**"), bem como a Securitizadora não deverá constar no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP; e

(xxiii) cumprimento pela Securitizadora e pelo Devedor, de leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, os quais são pautados pelo respeito e observância aos melhores padrões socioambientais.

O atendimento das Condições Precedentes será verificado em conjunto pelo Coordenador Líder e pela Securitizadora.

O cumprimento pelo Coordenador Líder das obrigações assumidas nos termos do Contrato de Distribuição, é condicionado à satisfação, até a data da concessão do registro da Oferta pela CVM, das Condições Precedentes. Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, o Coordenador Líder poderia decidir, a seu exclusivo critério, pela dispensa da Condição Precedente não cumprida ou pela não continuidade da Oferta. Caso o Coordenador Líder decidisse pela não continuidade da Oferta, a Oferta não seria realizada e não produziria efeitos com relação a quaisquer das Partes, com o consequente cancelamento da Oferta, observado o disposto no parágrafo 4º, do artigo 70, da Resolução CVM 160.

Resilição Involuntária. Nos termos da Cláusula 11.1 do Contrato de Distribuição, o Contrato de Distribuição poderá ser resilido por qualquer uma das Partes, até a data de liquidação da Oferta, mediante notificação à outra Parte, sem qualquer ônus ou penalidade a qualquer das Partes, sem prejuízo do cumprimento, pelas Partes, do disposto na Cláusula de Confidencialidade do Contrato de Distribuição, nas seguintes hipóteses ("Resilição Involuntária"):

(i) incidência de novos tributos ou contribuições de qualquer natureza sobre as operações tratadas neste documento, o aumento substancial das alíquotas dos tributos ou contribuições já incidentes sobre a operação aqui contemplada ou a ocorrência de regulamentação que venha a alterar a liquidez do Sistema Financeiro Nacional, ou tornar mais onerosa a Emissão;

(ii) superveniência de alterações nas normas legais ou regulamentares aplicáveis ao mercado brasileiro de capitais, que alterem de qualquer forma os procedimentos jurídicos ou operacionais relacionados a distribuições públicas de certificados de recebíveis imobiliários, incluindo, mas não se limitando, a modificações regulatórias nos critérios de elegibilidade na composição de portfólios dos investidores institucionais e profissionais, que venham de qualquer forma alterar a disponibilidade de recursos de tais investidores para a distribuição e/ou aquisição de valores mobiliários de emissão de empresas privadas, tornando a realização da operação desaconselhável a qualquer uma das Partes;

(iii) ocorrência de eventos graves de natureza política, conjuntural, econômica ou financeira, no Brasil ou em qualquer país que tenha influência no mercado de capitais brasileiro que não possam ser razoavelmente previstos ou evitados, bem como no caso de ocorrência de eventos que venham de qualquer forma alterar substancialmente as condições dos mercados, tornando não recomendável ou extremamente onerosa a realização da Emissão. Estão incluídas nestas categorias: crises políticas ou econômicas, graves crises sanitárias, alterações substanciais nas condições dos mercados em que o Devedor atue, além de alterações referentes às regras e condições para investimento de portfólio por parte de Investidores;

(iv) ocorrência de casos fortuitos ou motivos de força maior independentemente da vontade das Partes contratantes, que torne inviável ou desaconselhável a implementação da Oferta;

(v) não fornecimento pela Securitizadora de suas certidões trabalhista, fiscal e previdenciária, de forma a instruir a auditoria na Securitizadora de forma totalmente satisfatória ao Coordenador Líder;

(vi) imposições de exigências por parte da B3 de tal ordem que dificultem ou tornem impossível a Emissão; ou

(vii) alterações ou indicações de possíveis alterações no setor de atuação da Companhia, por parte das autoridades governamentais, que afetem ou possam afetar negativamente o preço de mercado dos CRI, tornando impossível ou desaconselhável a qualquer das Partes o cumprimento das obrigações assumidas.

Para efeitos do disposto acima, considerar-se-á a data de resilição do Contrato de Distribuição o dia do recebimento, por uma das Partes, de comunicação neste sentido.

Resilição Voluntária. Nos termos da Cláusula 12.1 do Contrato de Distribuição, o Contrato de Distribuição poderá ser voluntária e unilateralmente resilido, sem prejuízo do disposto na Cláusula de Confidencialidade do Contrato de Distribuição, nas seguintes hipóteses ("**Resilição Voluntária**"):

(i) pelo Coordenador Líder, mediante notificação por escrito à Emissora, com antecedência mínima de 3 (três) dias, por não se verificar a satisfação de uma ou mais Condições Precedentes previstas na cláusula acima. Caso a Emissora já tenha realizado quaisquer dos serviços referidos no Contrato de Distribuição, o Devedor deverá pagar e reembolsar a Emissora, eventuais despesas incorridas por esta até o momento da resilição, desde que devidamente comprovadas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do envio pela Emissora da correspondência nesse sentido;

(ii) pelo Coordenador Líder: **(a)** mediante notificação escrita à Emissora de efeito imediato, na hipótese de (1) violação pela Emissora, seus diretores, empregados, representantes ou subcontratados, de qualquer disposição contida no Contrato de Distribuição e não sanada em 5 (cinco) Dias Úteis contados da referida notificação, ou (2) liquidação ou intervenção da Emissora, sobrevindo a resilição, nestas últimas hipóteses, desde a data do requerimento da liquidação ou da intervenção, conforme o caso; e **(b)** por vontade única e exclusiva do Coordenador Líder, mediante notificação escrita à Emissora, com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis;

(iii) pela Emissora na hipótese de (1) violação pelo Coordenador Líder, seus diretores, empregados, representantes ou subcontratados, de qualquer disposição contida no Contrato de Distribuição e não sanada em 5 (cinco) Dias Úteis contados da referida notificação, ou (2) liquidação ou intervenção do Coordenador Líder, sobrevindo a resilição, nestas últimas hipóteses, desde a data do requerimento da liquidação ou da intervenção, conforme o caso; ou

(iv) por quaisquer das Partes, caso elas não cheguem a um acordo no exercício do *Market Flex* (conforme definido no Contrato de Distribuição).

Para efeitos do disposto acima, considerar-se-á data da resilição o dia do recebimento, pela Emissora ou pelo Coordenador Líder, conforme o caso, de comunicação neste sentido.

Nos termos do artigo 70, parágrafo quarto, da Resolução CVM 160, a rescisão do Contrato de Distribuição, por ocorrência de qualquer dos eventos de Resilição Involuntária ou de Resilição Voluntária citados acima importará no cancelamento do registro da Oferta, salvo se em caso de Resilição Voluntária por vontade única e exclusiva do Devedor, sem que tenha havido inadimplemento de qualquer das partes ou não cumprimento de qualquer das Condições Precedentes, hipótese que implicará na suspensão da Oferta, até que novo contrato de distribuição seja firmado, nos termos do artigo 70, parágrafo quinto, da Resolução CVM 160.

Em qualquer situação diversa das hipóteses descritas acima e na cláusula de Resilição Involuntária, do Contrato de Distribuição será irrevogável e irretratável, ressalvadas as cláusulas específicas que subsistem ao seu término, resolução ou rescisão.

A cópia do Contrato de Distribuição estará disponível aos investidores, para consulta ou reprodução na sede da Emissora e do Devedor, nos endereços informados na seção 16 *"Identificação das Pessoas Envolvidas"* na página 152 deste Prospecto Definitivo.

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

A comissão devida à Emissora, as despesas com prestadores de serviços e outras despesas serão pagas pela Emissora, com recursos decorrentes do Fundo de Despesas (conforme definido no Termo de Securitização) ou pelo Devedor, diretamente, conforme o caso, conforme descritos abaixo, indicativamente:

Comissões e Despesas	Montante (com *gross up*)	Custo Unitário por CRI	% do Valor Total da Emissão
Comissão do Coordenador Líder	**R$ 1.022.689,54**	**R$ 12,32**	**1,2322%**
Comissão de Coordenação e Estruturação	R$ 10.000,00	R$ 0,12	0,0120%
Imposto sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação	R$ 1.068,07	R$ 0,01	0,0013%
Comissão de Distribuição dos CRI 1ª Série	R$ 620.000,00	R$ 7,47	0,7470%
Imposto sobre a Comissão de Distribuição dos CRI 1ª Série	R$ 66.220,25	R$ 0,80	0,0798%
Comissão de Distribuição dos CRI 2ª Série	R$ 294.000,00	R$ 3,54	0,3542%
Imposto sobre a Comissão de Distribuição dos CRI 2ª Série	R$ 31.401,22	R$ 0,38	0,0378%
Registros	**R$ 65.928,90**	**R$ 0,79**	**0,0794%**

Comissões e Despesas	Montante (com *gross up*)	Custo Unitário por CRI	% do Valor Total da Emissão
Registro de Valores Mobiliários (B3)	R$ 22.090,00	R$ 0,27	0,0266%
Registro/Depósito de Ativos de Renda Fixa (B3)	R$ 830,00	R$ 0,01	0,0010%
Taxa de Liquidação Financeira (B3)	R$ 214,90	R$ 0,00	0,0003%
Taxa de Registro da Base de Dados de CRI (ANBIMA)	R$ 2.979,00	R$ 0,04	0,0036%
Taxa de Registro de Ofertas Públicas (ANBIMA)	R$ 14.915,00	R$ 0,18	0,0180%
Taxa de Fiscalização (CVM)	R$ 24.900,00	R$ 0,30	0,0300%
Prestadores de Serviços	**R$ 210.224,60**	**R$ 2,53**	**0,2533%**
True - Implantação	R$ 11.329,42	R$ 0,14	0,0136%
True - Gestão	R$ 3.376,48	R$ 0,04	0,0041%
Agente Fiduciário	R$ 16.505,41	R$ 0,20	0,0199%
Agente Fiduciário - Implantação e Verificação de Reembolso	R$ 9.106,43	R$ 0,11	0,0110%
Escriturador e Banco Liquidante - CRI	R$ 765,33	R$ 0,01	0,0009%
Escriturador das Letras Financeiras	R$ 11.951,72	R$ 0,14	0,0144%
Custódia das CCI	R$ 9.561,37	R$ 0,12	0,0115%
Implantação e Registro das CCI	R$ 8.366,20	R$ 0,10	0,0101%
Auditoria do Patrimônio Separado	R$ 2.025,89	R$ 0,02	0,0024%
Contabilidade do Patrimônio Separado	R$ 236,35	R$ 0,00	0,0003%
Assessor Legal	R$ 125.000,00	R$ 1,51	0,1506%
Outros	R$ 12.000,00	R$ 0,14	0,0145%
Custos totais na Data de Emissão	**R$ 1.298.843,04**	**R$ 15,65**	**1,5649%**
Valor líquido que será recebido pelo Devedor	**R$ 81.826.156,96**		

Nº de CRI	Valor Nominal Unitário	Custo por CRI	% em relação ao Valor Nominal Unitário	Valor Líquido
83.000	R$ 1.000,00	R$ 15,65	R$ 0,02	R$ 984,35

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Os seguintes documentos são incorporados por referência a este Prospecto:

15.1. Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas:

Formulário de referência da Emissora atualizado

As informações referentes à situação financeira da Emissora e outras informações a ela relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais e outras informações exigidas no Anexo E, da Resolução CVM 160, incluindo também **(i)** a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Emissora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos Controladores, bem como empresas coligadas, sujeitas a Controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Emissora, e **(ii)** análise e comentários da administração sobre as demonstrações financeiras da Emissora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Emissora, elaborado nos termos da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto Definitivo, que se encontra disponível para consulta no seguinte *website*:

- **CVM:** https://sistemas.cvm.gov.br/ (neste website clicar em "informações sobre companhias", buscar "True Securitizadora" no campo disponível. Em seguida clicar em "True Securitizadora S.A.", clicar em "+ EXIBIR FILTROS DE PESQUISA" e selecionar "Período" no campo "Período de Entrega", e posteriormente preencher no campo "de:" a data de 01/01/2022 e preencher no campo "até:" a data da consulta. Em seguida no campo "categoria" selecionar "FRE - Formulário de Referência", e em seguida, clicar em "consultar". Procure pelo formulário com a data mais recente de entrega. Na coluna "ações", clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição "visualizar o documento") e, em seguida, clicar em "salvar em pdf", certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em "gerar pdf" para fazer o download do formulário de referência).

- **Emissora**: https://truesecuritizadora.com.br/acionistas/ (nesta página "Informações Financeiras", localizar a barra de pesquisa e buscar por "Formulário de Referência". Clicar sobre o link do Formulário de Referência com a data mais recente.

Quanto ao Formulário de Referência, atentar para o fator de risco *"Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora"*, constante da seção "Fatores de Risco", na página 23 deste Prospecto Definitivo.

Formulário de Referência do Devedor atualizado

- Não aplicável.

15.2. Últimas informações trimestrais, demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, da Securitizadora, exceto quando a securitizadora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período:

Demonstrações financeiras e informações trimestrais da Emissora

As informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados e as demonstrações financeiras - DFP, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normais internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidos pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020, os quais se encontram incorporados por referência a este Prospecto Definitivo, podem ser encontradas no seguinte website:

- **CVM:** https://sistemas.cvm.gov.br/ (neste website clicar em "Informações sobre Companhias", buscar "True Securitizadora" no campo disponível. Em seguida clicar em "True Securitizadora S.A.", clicar em "+ EXIBIR FILTROS DE PESQUISA" e selecionar "Período" no campo "Período de Entrega", e posteriormente preencher no campo "de:" a data de 01/01/2022 e preencher no campo "até:" a data da consulta. Em seguida no campo "categoria" selecionar o documento desejado "ITR – Informações Trimestrais ou DFP – Demonstrações Financeiras Padronizadas, Fato Relevante, Comunicado ao Mercado, entre outros", e em seguida, clicar em "consultar". Procure pelo documento com a data mais recente de entrega. Na coluna "Ações", clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição "visualizar o documento") e, em seguida, clicar em "Salvar em PDF", certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em "Gerar PDF" para fazer o download).

- **Emissora**: https://truesecuritizadora.com.br/ (neste website, acessar "Informações Financeiras", em "Institucional - Governança", e selecionar os documentos desejados).

15.3. Demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social, dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima

Demonstrações financeiras e informações trimestrais do Devedor

As demonstrações financeiras - DFP preparadas de acordo com os International Financial Reporting Standards (IFRS) emitidos pelo International Accounting Standards Board (IASB) e também em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020, os quais se encontram incorporados por referência a este Prospecto, podem ser encontradas no seguinte *website*: https://ri.bv.com.br/ (neste website, acessar o documento desejado na seção "Central de Resultados").

Adicionalmente, foram anexados a este Prospecto os seguintes documentos:

15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão

A Aprovação Societária da Emissora incorporada a este Prospecto Definitivo, constante do Anexo I.

15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima

Estatutos sociais da Emissora e do Devedor incorporados a este Prospecto Definitivo, constantes, respectivamente, nos Anexos II e III.

15.6. Termo de securitização de créditos

O Termo de Securitização incorporado a este Prospecto Definitivo, constante do Anexo VI.

15.7. Documento que formaliza o lastro da emissão, quando o lastro for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis

Instrumento de Emissão e Escritura de Emissão de CCI, incorporados a este Prospecto Definitivo, constantes, respectivamente, dos Anexos IV e V.

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

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

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

Emissora

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Avenida Santo Amaro, n° 48, 2° andar, conjunto 21 e 22, Vila Nova Conceição,
CEP 04506-000, São Paulo/São Paulo
At: Arley Custódio Fonseca
Tel.: (11) 3071-4475
E-mail: juridico@truesecuritizadora.com.br | middle@truesecuritizadora.com.br
Website: https://truesecuritizadora.com.br/

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

Coordenador Líder

BANCO VOTORANTIM S.A.

A/C: João Claudio Del Nero Frizzo | Felipe Pretz | Carlos Eduardo de Pádua Júnior
Avenida das Nações Unidas, 14.171, Torre A, 18º andar
São Paulo, SP
CEP 04794-000
E-mail: joao.frizzo@bv.com.br | felipe.pretz@bv.com.br | carlos.padua@bv.com.br
Website: https://www.bv.com.br/

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

Assessor Legal

CASCIONE ADVOGADOS

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 14º andar, Itaim Bibi
CEP 04538-132, São Paulo, SP
Att.: Fabio de Souza Aranha Cascione | Gabriel Capella | Fernanda Chaves de Oliveira
Telefone: (11) 3165-3000
E-mail: fcascione@cascione.com.br | gcapella@cascione.com.br | fchaves@cascione.com.br
Website: https://www.cascione.com.br/

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

Auditor Independente do Devedor

KPMG AUDITORES INDEPENDENTES LTDA., auditor responsável do Devedor por auditar as demonstrações financeiras do exercício social findo em 31 de dezembro de 2020.

Endereço: Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, nº 105, 6º andar, Torre A, São Paulo, SP, CEP 04711-904

Att.: João Paulo Dal Poz Alouche

Tel.: +55 (11) 3940-1500

E-mail: comunidade@kpmg.com.br

Site: www.kpmg.com.br

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES LTDA., auditor responsável do Devedor por auditar as demonstrações financeiras dos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3732, 16º andar, partes 1 e 6, Edifício Adalmiro Dellape Baptista B32, Itaim Bibi, São Paulo, SP, CEP 04538-132

Att.: Maria José De Mula Cury

Tel.: +55 (11) 3674 2000

E-mail: maria.jose.cury@pwc.com

Site: www.pwc.com.br

Auditor Independente da Emissora

BLB AUDITORES INDEPENDENTES, auditor responsável da Emissora por auditar as demonstrações financeiras dos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

Endereço: Av. Presidente Vargas, 2121 6º andar conjunto 603, Jardim América, Ribeirão Preto, SP

Att.: Ramenrson Galindo

Tel.: (11) 2306-599

E-mail: remerson@blbbrasil.com.br

Site: https://www.blbbrasil.com.br/

GRANT THORTON AUDITORES INDEPENDENTES, auditor responsável da Emissora por auditar as demonstrações financeiras do exercício social findo em 31 de dezembro de 2020.

Endereço: Av. Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 105 Torre 4, conjuntos 121 e 122

Cidade Monções, São Paulo, SP

Att.: Nelson Fernandes Barreto Filho

Tel.: +55 (16) 3941-5999

E-mail: nelson.barreto@br.gt.com

Site: https://www.grantthornton.com.br/

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

Agente Fiduciário

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

Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi
CEP 04.534-004 - São Paulo, SP
Att.: Antonio Amaro e Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Tel.: (21) 3514-0000
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br
Site: https://www.oliveiratrust.com.br/

16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do banco liquidante da emissão

Banco Liquidante

ITAÚ UNIBANCO S.A.

Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, Parque Jabaquara
CEP 04344-902 - São Paulo, SP
Att.: Douglas Callegari / Juliana Nogueira
E-mail: escrituracaorendafixa@itau-unibanco.com.br
Site: www.itau.com.br

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

Escriturador dos CRI

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 23.500, 3º andar, Pinheiros,
CEP 04538-132 - São Paulo, SP
Att.: Douglas Callegari
E-mail: escrituracaorf@itau-unibanco.com.br
Website: https://www.itaucorretora.com.br/

Escriturador das Letras Financeiras

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º Andar, Pinheiros
CEP 05.425-020 - São Paulo, SP
Att.: Fernanda Acunzo Mencarini / Alcides Fuertes
Telefone: (11) 4118-4211 / (11) 3030-7177
E-mail: escrituracao@vortx.com.br
Site: https://vortx.com.br/

16.8. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder, às instituições consorciadas e na CVM

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder e na CVM.

16.9. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado

A Emissora declara, nos termos do item 16.9 do Anexo E, da Resolução CVM 160, para todos os fins e efeitos que encontra-se registrada perante a CVM sob o código nº 663, conforme declaração constante do Anexo VII deste Prospecto Definitivo.

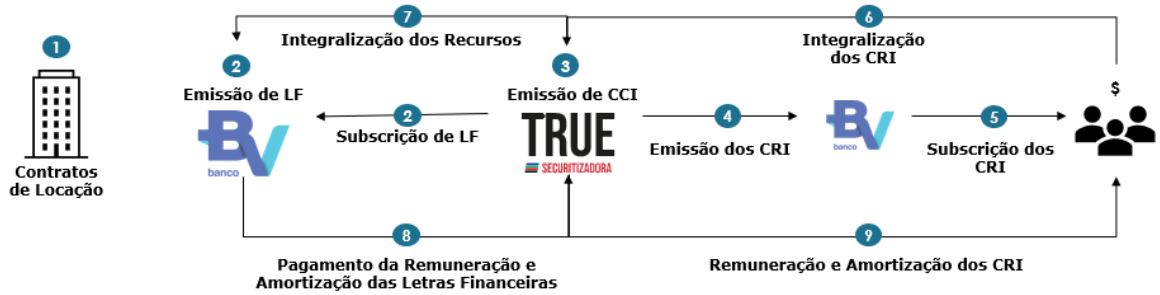
16.10. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução CVM nº 160, atestando a veracidade das informações contidas neste Prospecto.

A Emissora e o Coordenador Líder prestaram declarações de veracidade das informações, nos termos do artigo 24, da Resolução CVM 160. Estas declarações se encontram constantes deste Prospecto Definitivo, na forma dos Anexos VIII e IX, respectivamente.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

17.1. Fluxograma da Oferta

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



1. O Devedor é devedor dos Contratos de Locação e desembolsou recursos para pagar os referidos contratos, em especial nos últimos 24 (vinte e quadro) meses.

2. O Devedor emitirá as Letras Financeiras com destinação de recursos líquida exclusiva aos fins acima mencionados (destinação prevista na Cláusula 5 do Instrumento de Emissão e na seção 3 "Destinação de Recursos" deste Prospecto Definitivo), que por sua vez serão subscritas e integralizadas pela Securitizadora. A emissão das Letras Financeiras será realizada em 2 (duas) séries.

A Securitizadora subscreverá a totalidade das Letras Financeiras, com valor de principal total de R$ 83.000.000,00 (oitenta e três milhões de reais), que deverá ser integralizada pelo Devedor, acrescida da respectiva Remuneração Letras Financeiras Primeira Série ou Remuneração Letras Financeiras Segunda Série, incidentes a partir da primeira data de integralização das Letras Financeiras da respectiva série, conforme aplicável, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes das CCI e do Instrumento de Emissão, se houver.

3. A Securitizadora, na qualidade de única titular dos Créditos Imobiliários, emitiu as CCI, por meio da Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante.

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a CVM nos termos da Resolução CVM 60, e tem como principal objetivo a aquisição de créditos imobiliários e sua consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei 11.076 e do artigo 18, da Lei 14.430.

4. A Securitizadora vinculou os Créditos Imobiliários representados pelas CCI aos CRI, os quais serão ofertados por meio de distribuição pública de valores mobiliários registrada na CVM sob o rito de registro automático de distribuição, que será destinada aos Investidores, de acordo com a Resolução CVM 160, a Resolução da CVM 60 e das demais disposições regulamentares aplicáveis.

A Securitizadora e o Agente Fiduciário celebraram o Termo de Securitização, descrevendo os termos da emissão dos CRI.

5. Os CRI são distribuídos pelo Coordenador Líder aos Investidores, por meio da Oferta, em regime de melhores esforços de colocação. A Oferta poderá contar com Participantes Especiais.

6. Os Investidores integralizam os CRI emitidos pela Securitizadora, preferencialmente em data única, a ser definida nos boletins de subscrição dos CRI.

7. A Securitizadora paga ao Devedor a integralização das Letras Financeiras com os recursos captados com a Oferta.

8. O Devedor efetua os pagamentos de remuneração e amortização das Letras Financeiras diretamente na Conta do Patrimônio Separado.

9. A Securitizadora, com os recursos pagos pelo Devedor, realiza aos Titulares de CRI os pagamentos devidos no âmbito dos CRI, nas respectivas datas de pagamento indicadas no Termo de Securitização.

ANEXO I	APROVAÇÃO SOCIETÁRIA DA EMISSORA
ANEXO II	ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA
ANEXO III	ESTATUTO SOCIAL DO DEVEDOR
ANEXO IV	INSTRUMENTO DE EMISSÃO DE LETRAS FINANCEIRAS E PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO DE EMISSÃO DE LETRAS FINANCEIRAS
ANEXO V	ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI
ANEXO VI	TERMO DE SECURITIZAÇÃO E PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO
ANEXO VII	DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO DA EMISSORA SE ENCONTRA ATUALIZADO NA CVM
ANEXO VIII	DECLARAÇÃO DA EMISSORA, NOS TERMOS DO ARTIGO 24, DA RESOLUÇÃO CVM 160
ANEXO IX	DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 24, DA RESOLUÇÃO CVM 160

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

APROVAÇÃO SOCIETÁRIA DA EMISSORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP
19 10 22
JUCESP PROTOCOLO
2.382.945/22-9

TRUE SECURITIZADORA S.A

CNPJ/MF nº 12.130.744/0001-00

NIRE 35.300.444.957

ATA DE REUNIÃO DA DIRETORIA

REALIZADA EM 30 DE SETEMBRO DE 2022

---

1. DATA, HORA E LOCAL: Aos 30 de setembro de 2022, às 11:00 horas, na sede da Companhia localizada na Avenida Santo Amaro, 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, São Paulo, SP, CEP 04.506-000, sede da **TRUE SECURITIZADORA S.A** ("Companhia").

2. CONVOCAÇÃO E QUORUM: Dispensada pelos presentes a realização de convocação considerando a presença da totalidade dos diretores eleitos da Companhia.

3. MESA: Presidente: Arley Custódio Fonseca Sr. Secretário: Rodrigo Vinicius dos Santos

4. ORDEM DO DIA: (a)Autorizar, em uma ou mais séries ou emissões, a emissão de Certificados de Recebíveis ("CR") até o montante global de R$ 100.000.000.000,00 (cem bilhões de reais), em diversas emissões de uma ou mais séries; **(b)** Autorizar, em uma ou mais séries ou emissões, a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") até o montante global de R$ 100.000.000.000,00 (cem bilhões de reais), em diversas emissões de uma ou mais séries; **(c)** Autorizar, em uma ou mais séries ou emissões, a emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA") até o montante global de R$ 100.000.000.000,00 (cem bilhões de reais), em diversas emissões de uma ou mais séries; **(d)** Autorizar, em uma ou mais séries ou emissões, a emissão de Debentures, Notas Comerciais e/ou demais títulos e valores mobiliários ("Valores Mobiliários") até o montante global de R$ 100.000.000.000,00 (cem bilhões de reais), em diversas emissões de uma ou mais séries e **(e)** aprovar a dispensa de aprovação societária especifica, por esta diretoria, para especificar cada emissão e séries de CR, CRI, CRA e Valores Mobiliários, realizadas pela Companhia, em razão dos itens (a), (b), (c) e (d) desta ordem do dia.

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Henrique Boiani, Arley Custodio Fonseca e Rodrigo Vinicius Dos Santos.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 8C9D-4E8A-D9F4-6F0B.

JUCESP
19 10 22

5. DELIBERAÇÕES: O Sr. Presidente declarou instalada a reunião e, por unanimidade de votos dos presentes, foram APROVADOS, nos termos do Parágrafo Único, do artigo 16 do Estatuto Social da Companhia, sem quaisquer restrições ou ressalvas: **(a)** autorização de emissões, em uma ou mais séries, a emissão de Certificados de Recebíveis ("CR") até o montante global de R$ 100.000.000.000,00 (cem bilhões de reais), em diversas emissões de uma ou mais séries; **(b)** autorização, em uma ou mais séries, a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") até o montante global de R$ 100.000.000.000,00 (cem bilhões de reais), em diversas emissões de uma ou mais séries; **(c)** autorização, em uma ou mais séries, a emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA") até o montante global de R$ 100.000.000.000,00 (cem bilhões de reais), em diversas emissões de uma ou mais séries; **(d)** autorização, em uma ou mais séries ou emissões, a emissão de Debentures, Notas Comerciais e/ou demais títulos e valores mobiliários ("Valores Mobiliários") até o montante global de R$ 100.000.000.000,00 (cem bilhões de reais), em diversas emissões de uma ou mais séries; e **(e)** aprovam a dispensa de aprovação societária especifica, por esta diretoria, para especificar cada emissão e séries de CR, CRI, CRA e Valores Mobiliários, realizadas pela Companhia, em razão dos itens (a), (b), (c) e (d) desta ordem do dia.

6. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, a sessão foi suspensa para lavratura da presente ata, que foi lida, aprovada e assinada por todos, dela se tirando copias autenticas para os fins legais. Mesa: Fernando Cesar Brasileiro (Presidente); Rodrigo Henrique Botani (Secretário).

São Paulo, 30 de setembro de 2022.

RODRIGO HENRIQUE BOTANI
Presidente da Mesa

RODRIGO VINICIUS DOS SANTOS
Secretário

ARLEY CUSTÓDIO FONSECA
Diretor Presidente

JUCESP
19 OUT 2022
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
GISELA SIMIENA CESCHIN
SECRETÁRIA GERAL
622.578/22-4
JUCESP

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Henrique Botani, Arley Custodio Fonseca e Rodrigo Vinicius Dos Santos.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código BC90-4E84-D8F4-4FF8.

JUCESP

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/8C9D-4E8A-D9F4-6F0B ou vá até o site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 8C9D-4E8A-D9F4-6F0B

Hash do Documento

4FFB827B5AB898C980D3FE8027B9466947367C782FCBB377BDD7BB48ED47100A

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 10/10/2022 é(são) :

- Rodrigo Henrique Botani - 224.171.888-21 em 10/10/2022 13:46 UTC-03:00
  Tipo: Certificado Digital
- Arley Custodio Fonseca - 307.140.588-07 em 03/10/2022 12:55 UTC-03:00
  Tipo: Certificado Digital
- Rodrigo Vinicius Dos Santos - 320.119.888-96 em 03/10/2022 11:51 UTC-03:00
  Tipo: Certificado Digital

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 69A78443-C0CC-42C5-BC99-9211DB1E99CE

JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo

Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços
Departamento de Registro Empresarial e Integração - DREI
Secretaria de Desenvolvimento Econômico

ETIQUETA PROTOCOLO

JUCESP PROTOCOLO
0.133.744/23-1

CAPA DO REQUERIMENTO

CONTROLE INTERNET
031946144-1

DADOS CADASTRAIS

JUCESP – SEDE
GUICHÊ 4
16 JAN 20
PROTOCOLO

ATO
Alteração de Endereço; Alteração de Outras Cláusulas Contratuais/Estatutárias; Consolidação da Matriz;

NOME EMPRESARIAL	PORTE
TRUE SECURITIZADORA S.A.	Normal

LOGRADOURO	NÚMERO	COMPLEMENTO	CEP
Avenida Santo Amaro	48	2º-CJ.21 E 22	04506-000

MUNICÍPIO	UF	TELEFONE	EMAIL
São Paulo	SP		

NÚMERO EXIGÊNCIA (S)	CNPJ - SEDE	NIRE - SEDE
0	12.130.744/0001-00	3530044495-7

IDENTIFICAÇÃO SIGNATÁRIO ASSINANTE REQUERIMENTO CAPA	VALORES RECOLHIDOS	SEQ. DOC
NOME: ARLEY CUSTÓDIO FONSECA (Diretor)	DARE: R$ 520,75	1 / 1
ASSINATURA: DATA: 11/01/2023	DARF: R$,00	

DECLARO, SOB AS PENAS DA LEI, QUE AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REQUERIMENTO/PROCESSO SÃO EXPRESSÃO DA VERDADE.

PARA USO EXCLUSIVO DA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO (INCLUSIVE VERSO)

CARIMBO PROTOCOLO

JUCESP – SEDE
GUICHÊ 4
16 JAN 2023
PROTOCOLO

CARIMBO DISTRIBUIÇÃO

1309(154153)

CARIMBO ANÁLISE

DEFERIDO
Jaime B. Pinto
RG: 19.467.127-4
19/01/23
DEFERIDO

ANEXOS:

EXCLUSIVO SETOR DE ANÁLISE

- (✓) DBE
- ( ) Procuração
- ( ) Alvará Judicial
- ( ) Formal de Partilha
- ( ) Balanço Patrimonial
- ( ) Outros
- (✓) Documentos Pessoais
- ( ) Laudo de Avaliação
- ( ) Jornal
- ( ) Protocolo / Justificação
- ( ) Certidão

ETIQUETAS DE REGISTRO + CARIMBO

JUCESP
14
20 JAN 2023

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
GISELA SIMIEMA CESCHIN
SECRETÁRIA GERAL
27.094/23-6

JUCESP

OBSERVAÇÕES:

DOCUMENTOS NÃO RETIRADOS EM ATÉ 90 DIAS DA DISPONIBILIDADE SERÃO DESCARTADOS - ART.57, § 5º, DECRETO 1.800/96

SEM VALOR DE CERTIDÃO

MEMO. PESQUISA
Aloiiz.
K

423UC
23 10 02

ESP
NÁLISE
N 203
Comp
Egidio Pumpe
DFO

SEM VALOR DE CERTIDÃO

SETOR DE REGISTRO
(ATIVIDADES)
( ) TRIAR
( ) DEFERIR DHE
( ) ETIQUETAR
( ) PERFURAR
( ) SEPARAR VIA

JUCESP
20 01 23

DocuSign

Certificado de conclusão

ID de envelope: 68A76443C0CC42E5BE999211DB1EC96E — Estado: Concluído

Assunto: AGE True Sec | Requerimentos JUCESP

Envelope de origem:

Página do documento: 4 — Assinaturas: 3

Certificar páginas: 1 — Iniciais: 0

Assinatura guiada: Ativada

Selo do ID do envelope: Ativada

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Autor do envelope:
Joao Vitor Leopoldino
Av. Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conj. 12, Vila Nova Conceição
São Paulo, Sao Paulo 04506-000
joao.leopoldino@truesecuritizadora.com.br
Endereço IP: 34.73.188.163

Controlo de registos

Estado: Original
11/01/2023 12:18:18

Titular: Joao Vitor Leopoldino
joao.leopoldino@truesecuritizadora.com.br

Local: DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Carimbo de data/hora
ARLEY CUSTODIO FONSECA arley.fonseca@truesecuritizadora.com.br Diretor True Securitizadora S.A. Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma), Certificado digital	ARLEY CUSTODIO FONSECA Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Utilizar o endereço IP: 191.209.53.62	Enviado: 11/01/2023 12:19:45 Visualizado: 11/01/2023 15:07:23 Assinado: 11/01/2023 15:07:54

Detalhes do fornecedor da assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Assinatura do signatário: AC Certisign RFB G5

Signatário CPF: 30714058807

Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:

Não disponível através do DocuSign

Eventos de signatário presencial	Assinatura	Carimbo de data/hora
Eventos de entrega do editor	**Estado**	**Carimbo de data/hora**
Eventos de entrega do agente	**Estado**	**Carimbo de data/hora**
Evento de entrega do intermediário	**Estado**	**Carimbo de data/hora**
Eventos de entrega certificada	**Estado**	**Carimbo de data/hora**
Eventos de cópia	**Estado**	**Carimbo de data/hora**
Eventos relacionados com a testemunha	**Assinatura**	**Carimbo de data/hora**
Eventos de notário	**Assinatura**	**Carimbo de data/hora**

Eventos de resumo de envelope	Estado	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/encriptado	11/01/2023 12:19:45
Entrega certificada	Segurança verificada	11/01/2023 15:07:23
Processo de assinatura concluído	Segurança verificada	11/01/2023 15:07:54
Concluído	Segurança verificada	11/01/2023 15:07:54
Eventos de pagamento	**Estado**	**Carimbo de data/hora**

SEM VALOR DE CERTIFICAÇÃO

DocuSign Envelope ID: 968B617E-F715-4701-90A4-6FBD6458251C

JUCESP
20 01 23

TRUE
SECURITIZADORA

TRUE SECURITIZADORA S.A.
CNPJ/ME nº 12.130.744/0001-00
NIRE 35.300.444.957

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 09 DE JANEIRO DE 2023

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Aos 09 de janeiro de 2023, às 10h00min, na sede social da True Securitizadora S.A. ("Companhia"), localizada na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º Andar, Conjunto 11, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

2. **CONVOCAÇÃO/PRESENÇA:** Dispensada a publicação de edital de convocação da presente Assembleia Geral Extraordinária da Companhia ("AGE"), por estar presente a totalidade de seus acionistas, em conformidade com o disposto no artigo 124, § 4º, da Lei nº 6.404, datada de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("LSA").

3. **COMPOSIÇÃO DA MESA:** Os trabalhos foram presididos pelo Sr. Arley Custódio Fonseca e secretariados por Fabiana Ferreira Santos.

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre: **(a)** alteração do endereço estatutário da Companhia; **(b)** alteração do Artigo 21 para mudança na forma de representação da Companhia; e **(c)** consolidar o Estatuto Social da Companhia para refletir as deliberações acima.

4. **DELIBERAÇÕES:** Instalada a AGE após examinarem e discutirem as matérias constantes na ordem do dia, por unanimidade de votos dos presentes e sem quaisquer ressalvas e/ou restrições, os acionistas da Companhia deliberaram e aprovaram o quanto segue:

Com relação ao item (a) da ordem do dia: foi aprovada a alteração do Artigo 2º do Estatuto Social para atualização dos conjuntos da sede do endereço da Companhia, passando o referido artigo viger da seguinte forma:

"Artigo 2 - A Companhia tem sua sede e foro na Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º Andar, Conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP: 04.506-000, podendo por deliberação do Conselho de Administração, abrir, manter ou encerrar filiais, escritórios ou representações em qualquer parte do território nacional ou no exterior."

SEM VALOR DE CERTIDÃO

DocuSign Envelope ID: 9688617E-F715-4701-90A4-6FBD64585510

JUCESP
20 01 23

TRUE SECURITIZADORA

Com relação ao item (b) da ordem do dia: foi aprovada a alteração do Artigo 21 do Estatuto Social para alteração da forma de representação da Companhia, passando o referido artigo viger da seguinte forma:

"Artigo 21. Observadas as disposições contidas no presente Estatuto Social, a representação da Companhia em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, perante terceiros e repartições públicas federais, estaduais ou municipais, será obrigatoriamente representada:

(a) individualmente pelo Diretor Presidente ou pelo Diretor de Securitização;

(b) conjuntamente por quaisquer 02 (dois) diretores da Companhia;

(c) conjuntamente por 01 (um) diretor em conjunto com 01 (um) procurador.

(d) individualmente por um procurador, com poderes específicos para a representação dessa maneira, outorgados exclusivamente pelo Diretor Presidente ou pelo Diretor de Securitização, através de Procuração Pública.

Com relação ao item (c) da ordem do dia: foi aprovado a reforma e consolidação do Estatuto Social na forma prevista no "Anexo A" da presente ata, de modo a contemplar a alterações indicadas nos itens (a) e (b) acima.

5. **ENCERRAMENTO:** Foi autorizado ainda pelos presentes a publicação dessa ata nos jornais obrigatórios na forma de extrato, sem a publicidade dos Anexos. Nada mais havendo a tratar e inexistindo qualquer outra manifestação, os Acionistas aprovaram a lavratura da presente ata em forma sumária que foi lida e assinada por todos.

São Paulo, 09 de janeiro de 2023.

Arley Custódio Fonseca
Presidente da Mesa

Fabiana Ferreira Santos
Secretária

Acionistas Presentes:

TRUE ONE PARTICIPAÇÕES S.A.

CADÊNCIA PARTICIPAÇÕES LTDA.

JUCESP
14
20 JAN 2023
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
GISELA SIMIEMA CESCHIN
SECRETÁRIA GERAL
27.094/23-6
JUCESP

SEM VALOR PROBATÓRIO

DocuSign Envelope ID: 968B617E-F715-4701-90A4-6FBD64582518

JUCESP
20 01 23

TRUE
SECURITIZADORA

ANEXO A

ESTATUTO SOCIAL

DA TRUE SECURITIZADORA S.A

CNPJ/ME nº 12.130.744/0001-00

CAPÍTULO I
DENOMINAÇÃO, SEDE, PRAZO DE DURAÇÃO E OBJETO SOCIAL

Artigo 1º. A **TRUE SECURITIZADORA S.A.** é uma sociedade por ações, com prazo de duração indeterminado, regida pelo disposto no presente Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis, em especial a Lei n. 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterações posteriores ("Lei n. 6.404/76") e pela Resolução CVM 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução 60").

Artigo 2º. A Companhia tem sua sede e foro na Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º Andar, Conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP: 04.506-000, podendo por deliberação do Conselho de Administração, abrir, manter ou encerrar filiais, escritórios ou representações em qualquer parte do território nacional ou no exterior.

Artigo 3º. A Companhia tem por objeto social:

(i) aquisição e securitização de quaisquer direitos creditório originados por pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimentos ou outras pessoas, de quaisquer segmentos e atividades empresariais, inclusive do agronegócio, imobiliárias, créditos financeiros, mercantis, industriais, energia, infraestrutura, prestação de serviços, dentre outros, assim como quaisquer títulos e valores mobiliários, incluindo ativos com variação cambial, representativos de tais direitos creditórios ou lastreadas em tais direitos creditórios, direta ou indiretamente ("Créditos")

(ii) a emissão e colocação privada ou junto ao mercado financeiro e de capitais, de qualquer título de crédito ou valor mobiliário compatível com suas atividades, respeitado os trâmites da legislação aplicável, tais como, mas não se limitando, Debêntures, Notas Comerciais, títulos de crédito em geral, Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA"), Certificados de Recebíveis ("CR"), ou de outros títulos e valores mobiliários representativos de operações de securitização, inclusive ativos digitais e/ou tokenizados no mercado local ou exterior;

SEM VALOR COMERCIAL

DocuSign Envelope ID: 968B617E-F715-4701-90A4-6FBD64582510

JUCESP
20 01 23

TRUE SECURITIZADORA

(iii) a realização de negócios e prestação de serviços relacionado as operações e securitização e créditos supracitados;

(iv) a gestão e administração dos Créditos, sendo permitida a contratação de terceiros para a apresentação dos serviços de gestão, administração e cobrança dos Créditos, incluindo poderes para conceder descontos, prorrogar vencimentos ou mudar características dos Créditos;

(v) A aquisição e alienação de títulos representativos ou lastreados em Créditos;

(vi) A emissão, recompra, revenda ou resgate dos valores mobiliários de sua própria emissão nos mercados financeiros e de capitais, com lastro nos Créditos;

(vii) A prestação de serviços incluindo, mas não se limitando: (a) a estruturação de operações de securitização dos Créditos; (b) digitação, registro, colocação, no mercado financeiro e de capitais, primário e secundário, bem como a administração e recuperação dos Créditos;

(viii) a realização de operações de hedge e outros nos mercados derivativos visando cobertura de risco na sua carteira de créditos;

(ix) a prestação de garantias para os títulos e valores mobiliários por ele emitidos;

(x) emissão de dívidas, tais como, mas não se limitando, a debêntures, notas comerciais;

(xi) a participação em outras sociedades.

Parágrafo Único. A realização do objeto social, quando envolver colocação em países estrangeiros, deverá obedecer às leis vigentes e do país em que forem colocados.

CAPÍTULO II
CAPITAL SOCIAL E AÇÕES

Artigo 4º. O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, é de R$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), dividido em 400.000 (quatrocentas mil) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

SEM VALOR PARA CERTIDÃO

DocuSign Envelope ID: 968B617E-F715-4701-90A4-6FBD64582510

JUCESP
20 01 23

Artigo 5º. Cada ação ordinária confere ao seu titular o direito de 01 (um) voto nas Assembleias Gerais de acionistas.

CAPÍTULO III
ASSEMBLEIA GERAL DE ACIONISTAS

Artigo 6º. As Assembleias Gerais de acionistas realizar-se-ão ordinariamente uma vez por ano, nos 04 (quatro) primeiros meses subsequentes ao encerramento de cada exercício social.

Artigo 7º. As Assembleias Gerais Extraordinárias serão realizadas sempre que necessário.

Artigo 8º. As Assembleias Gerais de acionistas serão convocadas pelo Presidente do Conselho de Administração ou, no seu impedimento, por outro membro do Conselho. As Assembleias Gerais de acionistas serão instaladas e presididas pelo Presidente do Conselho de Administração, por outro membro do conselho ou por qualquer Diretor da Companhia presente. Caberá ao presidente da assembleia geral escolher o secretário da mesa, o qual poderá ou não ser acionista da Companhia.

Artigo 9º. Sem prejuízo das matérias previstas em lei, a Assembleia Geral tem poderes para decidir todos os negócios relativos ao objeto da Companhia e tomar as resoluções que julgar convenientes à sua defesa e desenvolvimento.

Parágrafo Único. Exceto quando houver quórum maior de aprovação, as deliberações da Assembleia Geral serão tomadas pela maioria dos votos conferidos pelas ações com direito a voto dos acionistas presentes, não se computando os votos em branco.

CAPÍTULO IV
ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA

Artigo 10. A administração da Companhia será exercida pelo Conselho de Administração e pela Diretoria.

Parágrafo 1º. Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria serão investidos em seus cargos mediante a assinatura dos termos de posse lavrados em livro próprio e permanecerão em seus respectivos cargos até a posse de seus sucessores, salvo se diversamente deliberado pela Assembleia Geral ou pelo Conselho de Administração, conforme o caso. Os administradores estão dispensados de oferecer garantia para o exercício de suas funções.

SEM VALOR DE CERTIDÃO

DocuSign Envelope ID: 968B617E-F715-4701-90A4-6FBD645B2514

Parágrafo 2°. A remuneração dos administradores será fixada pela Assembleia Geral no montante global ou individual, incluindo benefícios de qualquer natureza e verbas de representação. Quando aprovado um montante global, caberá ao Conselho de Administração a sua distribuição.

SEÇÃO I
Conselho de Administração

Artigo 11. O Conselho de Administração será composto por, no mínimo 03 (três) e, no máximo, 05 (cinco) membros, eleitos pela Assembleia Geral de acionistas, e por esta destituíveis a qualquer tempo, para um mandato de 03 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo 1°. A Assembleia Geral nomeará, dentre os Conselheiros eleitos, o Presidente e o Vice-presidente do Conselho de Administração.

Parágrafo 2°. A Assembleia Geral poderá eleger suplentes para os membros do Conselho de Administração.

Artigo 12. O Conselho de Administração reunir-se-á, ordinariamente, uma vez por ano, e extraordinariamente, sempre que necessário.

Parágrafo 1°. As convocações serão realizadas por um secretário, a pedido do Presidente ou Vice-Presidente do Conselho de Administração, mediante notificação escrita, por carta, correio eletrônico ou telegrama, com o local, data e horário, a ordem do dia, bem como toda a documentação necessária para análise das matérias objeto de discussão, se for o caso.

Parágrafo 2°. As reuniões do Conselho de Administração serão convocadas com no mínimo 02 (dois) dias de antecedência, salvo em caso de urgência, quando a convocação, devidamente justificada, será feita com 24 (vinte e quatro) horas de antecedência à reunião.

Parágrafo 3°. Independentemente das formalidades de convocação, será considerada regular a reunião a que comparecerem todos os membros do Conselho de Administração.

Parágrafo 4°. Os membros do Conselho de Administração poderão participar das reuniões por intermédio de conferência telefônica, videoconferência ou por qualquer outro meio de comunicação eletrônico, sendo considerados presentes à reunião e devendo confirmar seu voto através de declaração por escrito encaminhada ao Presidente do Conselho de Administração por carta, ou correio eletrônico logo após o término da

SEM VALOR DE VENDA

DocuSign Envelope ID: 968B617E-F715-4701-90A4-6FBD6458251D

JUCESP 20 01 23

reunião. Uma vez recebida a declaração, o Presidente do Conselho de Administração ficará investido de plenos poderes para assinar a ata da reunião em nome do conselheiro.

Artigo 13. O Conselho de Administração se instalará, funcionará e deliberará validamente pelo voto favorável da maioria absoluta de seus membros presentes.

Parágrafo Único. Em caso de empate, fica a deliberação prejudicada, cabendo à reunião seguinte do Conselho de Administração dirimir o impasse, persistindo o empate, caberá ao Presidente do Conselho de Administração o voto de qualidade ou, conforme o caso, ao membro do Conselho de Administração que o estiver substituindo.

Artigo 14. Compete ao Conselho de Administração deliberar acerca das seguintes matérias relativamente à Companhia, sem prejuízo de outras definidas por lei:

(a) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;
(b) eleger e destituir os Diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições e remunerações individuais, respeitados os limites globais fixados pela Assembleia Geral;
(c) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar a qualquer tempo os livros e documentos da Companhia, bem como solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração ou sobre quaisquer outros atos;
(d) convocar a Assembleia Geral, quando julgar conveniente;
(e) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria;
(f) escolher e destituir os auditores independentes;
(g) aprovar a constituição de qualquer subsidiária ou afiliada da Companhia;
(h) aprovar qualquer alteração das estruturas jurídicas e/ou tributárias da Companhia;
(i) realizar o rateio da remuneração dos Administradores, observada a remuneração global, estabelecida pela Assembleia Geral e fixar as gratificações de Conselheiros, Diretores e funcionários, quando entender de concedê-las;
(j) aprovar a emissão de debêntures oriundas de operações de securitização, bem como outros títulos de securitização que por lei específica exijam um ato societário específico;
(k) aprovar, declarar e pagar dividendos intermediários, especialmente semestrais e/ou trimestrais e/ou mensais, a conta de lucros acumulados ou de reserva de lucros existentes, sob qualquer das modalidades facultadas pelo artigo 204 da Lei nº 6.404/76, bem como o pagamento ou crédito de juros sobre o capital próprio, nos termos da legislação aplicável.

SEÇÃO II
Diretoria

Artigo 15. A Diretoria será composta por, no mínimo 01 (um) e, no máximo, 07 (sete) membros, eleitos e destituíveis pelo Conselho de Administração, para um mandato de 03

SEM VALOR COMERCIAL

DocuSign Envelope ID: 968B617E-F715-4701-90A4-6FBD64552F10

JUCESP
20 01 23

(três) anos, permitida a reeleição, sendo 01 (um) Diretor Presidente; 01 (um) Diretor de Securitização; 01 (um) Diretor de Distribuição; 01 (um) Diretor de Compliance; 01 (um) Diretor de Estruturação; 01 (um) Diretor de Operação e 01 (um) Diretor Comercial. Os cargos de Diretor Presidente e de Diretor de securitização poderão ser cumulados por um único diretor.

Parágrafo Único. Ocorrendo vacância do cargo de Diretor, ou impedimento do titular, caberá ao Conselho de Administração eleger novo Diretor ou designar o substituto, que permanecerá no cargo pelo prazo de gestão remanescente do Diretor substituído.

Artigo 16. Compete à Diretoria a representação da Companhia, ativa e passivamente, bem como a prática de todos os atos necessários ou convenientes à administração dos negócios sociais, respeitados os limites previstos em lei, no presente Estatuto Social ou instituídos pelo Conselho de Administração.

Parágrafo Único. Competirá à Diretoria ou aos procuradores por esta constituída, nos termos do Estatuto Social, deliberar sobre as emissões e seus limites globais de Certificados de Recebíveis Imobiliários, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio e demais modalidade de recebíveis legalmente autorizados pela Companhia ou pela Comissão de Valores Mobiliários, com a constituição de patrimônio separado.

Artigo 17. Compete ao Diretor Presidente e ao Diretor de Securitização da Companhia, entre outras atribuições:

(a) dirigir, coordenar e supervisionar as atividades dos demais Diretores;
(b) atribuir aos demais Diretores funções e atribuições não especificadas neste Estatuto Social; e
(c) coordenar os trabalhos de preparação das demonstrações financeiras e o relatório anual da administração da Companhia, bem como a sua apresentação ao Conselho de Administração e aos Acionistas.

Parágrafo Único - Compete especificamente ao Diretor Presidente:

(a) fornecer ao Conselho de Administração os documentos e informações necessários para sua tomada de decisão;
(b) formular as estratégias e diretrizes operacionais da Companhia a partir das deliberações da Assembleia Geral e do Conselho de Administração, com a participação dos demais Diretores;
(c) convocar e presidir as reuniões de diretoria;
(d) substituir o Diretor de Securitização, em suas ausências e impedimentos.

SEM VALOR DE OFERTA

DocuSign Envelope ID: 968B617E-F715-4701-90A4-6F9D0458251D

Artigo 18. Compete ao Diretor Securitização:

(a) representar a Companhia perante a CVM e as instituições participantes do mercado financeiro e de capitais;
(b) cumprir com as leis e normas regulamentares aplicáveis à Companhia relacionadas ao mercado financeiro e de capitais;
(c) exercer a figura do diretor responsável pelas atividades de securitização, prestando as informações exigidas pela regulamentação do mercado de valores mobiliários;
(d) administrar a política de relacionamento com investidores; e
(e) prestar informações aos investidores, à CVM e à bolsa de valores ou mercado de balcão organizado em que os valores mobiliários de emissão da Companhia estejam admitidos à negociação.

Artigo 19. Compete ao Diretor de Distribuição da Companhia, entre outras atribuições:

(a) identificar, desenvolver e gerenciar o relacionamento com os atuais e novos investidores, ofertando e negociando os títulos de securitização demais recebíveis autorizados de emissão da Companhia, dentro dos perfis e estratégias previamente acordados com a Companhia;
(b) cumprir com as todas as normas de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente, de prestação de informações sobre os produtos, serviços e operações e riscos envolvidos com relação a cada investimento a ser realizado;
(c) cumprir com todas as normas de prevenção à lavagem de dinheiro, ao financiamento ao terrorismo e ao financiamento da proliferação de armas de destruição em massa;
(d) cumprir com todas as obrigações, normas e procedimentos da CVM sobre a intermediação de operações realizadas com valores mobiliários, incluindo normas de: (i) cadastro de clientes, (ii) conduta, (iii) pagamento e recebimento de valores; e
(e) desenvolver política interna de capacitação da equipe envolvida na atividade de distribuição dos valores mobiliários.

Artigo 19-A – Compete ao Diretor de Compliance da Companhia, entre outras atribuições:

(a) a responsabilidade pelo cumprimento de regras, políticas, procedimentos e controles internos previstos na Resolução CVM 60;

(b) implementar políticas e procedimentos de controles internos e compliance;
(c) assegurar e fiscalizar o atendimento às normas, políticas e regulamentações vigentes e aos padrões ético e profissional;

SEM VALOR DE CERTIDÃO

DocuSign Envelope ID: 968B617E-F715-4701-90A4-6FBB64582518

(d) fiscalizar e garantir o cumprimento das normas de prevenção à lavagem de dinheiro, ao financiamento ao terrorismo e ao financiamento da proliferação de armas de destruição em massa;

1. (e) realizar treinamentos e monitoramentos das atividades da Companhia.

Artigo 19-B – Compete ao Diretor de Estruturação da Companhia, entre outras atribuições:

(a) propor e implementar a estrutura e o modelo dos títulos de securitização e demais recebíveis autorizados de emissão da Companhia, quanto ao tipo, valor e demais condições;
(b) auxiliar na coordenação de todos os prestadores de serviço a serem contratados para as emissões da Companhia;
(c) coordenar, em conjunto com os respectivos participantes das emissões da Companhia, das auditorias a serem realizadas, quando aplicável;
(d) praticar os demais atos relacionados às atividades de estruturação e emissão que se façam necessários;
(e) acompanhar os títulos de securitização emitidos pela Companhia até a data de vencimento, inclusive coordenando o trabalho dos agentes fiduciários e demais prestadores de serviços relacionados à emissão; e
(f) realizar as demais atividades a ele estabelecidas pelo Conselho de Administração e pelo Diretor Presidente.

Artigo19-C – Compete ao Diretor de Operação da Companhia, entre outras atividades:

(a) elaborar planejamento estratégico operacional e financeiro, seguindo as diretrizes estabelecidas pelo Conselho de Administração e pelo Diretor Presidente;
(b) monitorar e direcionar as operações financeiras com foco no resultado da Companhia;
(c) administrar o patrimônio separado de cada uma dos títulos de securitização e demais recebíveis autorizados até o seu vencimento;
(d) realizar as demais atividades a ele estabelecidas pelo Conselho de Administração e pelo Diretor Presidente.

Artigo19-D – Compete ao Diretor Comercial da Companhia, entre outras atividades:

(a) elaborar planejamento estratégico comercial, seguindo as diretrizes estabelecidas pelo Conselho de Administração e pelo Diretor Presidente;
(b) monitorar e direcionar as atividades comerciais da Companhia, implementando as ações necessárias ao desenvolvimento estratégico comercial;

SEM VALOR REPRODUÇÃO

DocuSign Envelope ID: 968B617E-F715-4701-90A4-6FBD8582510

(c) avaliar o desenvolvimento das atividades comerciais, bem como potenciais novos negócios para atender ao plano estratégico e de desenvolvimento da Companhia;
(d) realizar as demais atividades a eles estabelecidas pelo Conselho de Administração e pelo Diretor Presidente.

Artigo 20. Compete aos demais Diretores sem designação específica, dar o suporte ao Diretor Presidente, ao Diretor de Securitização, ao Diretor de Distribuição e ao Diretor de Compliance, bem como exercer a administração do dia-a-dia da Companhia.

Artigo 21. Observadas as disposições contidas no presente Estatuto Social, a representação da Companhia em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, perante terceiros e repartições públicas federais, estaduais ou municipais, será obrigatoriamente representada:

(a) individualmente pelo Diretor Presidente ou pelo Diretor de Securitização;
(b) conjuntamente por quaisquer 02 (dois) diretores da Companhia;
(c) conjuntamente por 01 (um) diretor em conjunto com 01 (um) procurador.
(d) individualmente por um procurador, com poderes específicos para a representação dessa maneira, outorgados exclusivamente pelo Diretor Presidente ou pelo Diretor de Securitização, através de Procuração Pública.

Parágrafo 1º. As procurações outorgadas em nome da Companhia serão sempre realizadas (i) pelo Diretor Presidente ou pelo Diretor de Securitização, individualmente, ou (ii) por dois diretores em conjunto, devendo especificar os poderes conferidos e ter um prazo máximo de validade de 01 (um) ano, exceto para as procurações outorgadas a advogados para fins judiciais e administrativos, as quais poderão ter prazo superior ou indeterminado e prever o seu substabelecimento, desde que com reserva de iguais poderes.

Parágrafo 2º. Na ausência de determinação de período de validade nas procurações outorgadas pela Companhia, presumir-se-á que as mesmas foram outorgadas pelo prazo de 01 (um) ano.

Parágrafo 3º. As emissões de CRA's, CRI's, demais modalidades de Certificados de Recebíveis ou de outros títulos de securitização admitidos legalmente ou pela Comissão de Valores Mobiliários, que venham a ter o regime fiduciário instituído com a consequente criação do patrimônio separado, não dependem de qualquer aprovação societária específica, cabendo apenas a assinatura dos diretores e/ou dos procuradores da Companhia, conforme regra de representação constante do caput do Artigo 21 acima, ressalvada a necessidade de aprovação societária para emissão de debêntures, conforme

SEM VALOR COMERCIAL

DocuSign Envelope ID: 968B617E-F715-4701-90A4-8F[illegible]2510

exigido pela Lei 6.404/76 ou outro título conforme venha a ser exigido por legislação específica.

Artigo 22. São expressamente vedados, sendo nulos e inoperantes em relação à Companhia, os atos de qualquer Diretor, procurador ou funcionário da Companhia que a envolverem em obrigações relativas a negócios ou operações estranhas ao objeto social, tais como fianças, avais, endossos ou quaisquer outras garantias em favor de terceiros, salvo quando expressamente autorizados pela Assembleia Geral de acionistas ou pelo Conselho de Administração, conforme o caso.

Artigo 23. As reuniões da Diretoria serão convocadas por qualquer dos Diretores, sempre que o interesse social assim exigir, sendo as deliberações tomadas por maioria de voto dos presentes, tendo o Diretor Presidente o voto qualificado em caso de empate.

CAPÍTULO V
CONSELHO FISCAL

Artigo 24. A Companhia terá um Conselho Fiscal de funcionamento não permanente, que exercerá as atribuições impostas por lei e que somente será instalado mediante solicitação de acionistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das ações com direito a voto.

Artigo 25. O Conselho Fiscal, quando instalado, será composto por, no mínimo, 03 (três) e, no máximo, 05 (cinco) membros, e por igual número de suplentes, eleitos pela Assembleia Geral de acionistas, permitida a reeleição.

Parágrafo Único. A Assembleia Geral de acionistas que deliberar sobre a instalação do Conselho Fiscal fixará a remuneração de seus membros.

CAPÍTULO VI
EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 26. O exercício social terá início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo 1º. A Companhia distribuirá como dividendo obrigatório, em cada exercício social, 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido anual ajustado do exercício, nos termos do art. 202 da Lei 6.404/76.

SEM VALOR PROBATÓRIO

DocuSign Envelope ID: 968B617E-F715-4701-90A4-6FBD6452510

Parágrafo 2°. O saldo remanescente, depois de atendidas as disposições legais, terá a destinação determinada pela Assembleia Geral de acionistas, observada a legislação aplicável.

Parágrafo 3°. A Companhia poderá, a qualquer tempo, levantar balancetes, inclusive para a distribuição de dividendos intermediários ou intercalares, que, caso distribuídos, poderão ser imputados ao dividendo mínimo obrigatório, acima referido.

Parágrafo 4°. Observadas as disposições legais pertinentes, a Companhia poderá pagar a seus acionistas, por deliberação da Assembleia Geral, juros sobre o capital próprio, os quais poderão ser imputados a título de dividendo obrigatório.

CAPÍTULO VII
DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E EXTINÇÃO

Artigo 27. A Companhia entrará em dissolução, liquidação e extinção nos casos previstos em lei, ou em virtude de deliberação da Assembleia Geral, e se extinguirá pelo encerramento da liquidação.

Parágrafo Único. O Conselho de Administração nomeará o liquidante, e as formas e diretrizes que deverão ser seguidas pelo mesmo, fixando, se for o caso, seus honorários.

CAPÍTULO VIII
FORO

Artigo 28. Fica eleito o Foro Central da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia de qualquer outro, por mais especial ou privilegiado que seja, como o único competente a conhecer e julgar qualquer questão ou causa que, direta ou indiretamente, derivem da celebração deste Estatuto Social ou da aplicação de seus preceitos.

--*-*-*

SEM VALOR DE CERTIDÃO

JUCESP
20 01 23

DocuSign

Certificado de conclusão

ID de envelope: 968B617EF715470190A46FBD64582510
Assunto: AGE True Sec | Endereço e Representação
Envelope de origem:
Página do documento: 13
Certificar páginas: 2
Assinatura guiada: Ativada
Selo do ID do envelope: Ativada
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Assinaturas: 2
Iniciais: 0

Estado: Concluído

Autor do envelope:
Joao Vitor Leopoldino
Av. Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conj. 12, Vila Nova Conceição
São Paulo, Sao Paulo 04506-000
joao.leopoldino@truesecuritizadora.com.br
Endereço IP: 34.73.188.163

Controlo de registos

Estado: Original
09/01/2023 14:57:02

Titular: Joao Vitor Leopoldino
joao.leopoldino@truesecuritizadora.com.br

Local: DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Carimbo de data/hora
ARLEY CUSTODIO FONSECA arley.fonseca@truesecuritizadora.com.br Diretor True Securitizadora S.A. Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma), Certificado digital **Detalhes do fornecedor da assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Assinatura do signatário: AC Certisign RFB G5 Signatário CPF: 30714058807 **Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:** Não disponível através do DocuSign	ARLEY CUSTODIO FONSECA Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Utilizar o endereço IP: 191.209.53.62	Enviado: 09/01/2023 14:58:14 Visualizado: 09/01/2023 15:14:58 Assinado: 09/01/2023 15:15:24
Fabiana Ferreira Santos fabiana.ferreira@truesecuritizadora.com.br Advogada Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma), Certificado digital **Detalhes do fornecedor da assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Assinatura do signatário: AC OAB G3 Signatário CPF: 33809082821 **Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:** Não disponível através do DocuSign	Fabiana Ferreira Santos Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Utilizar o endereço IP: 177.181.7.85	Enviado: 09/01/2023 14:58:14 Reenviado: 09/01/2023 16:17:38 Reenviado: 09/01/2023 17:39:33 Reenviado: 10/01/2023 13:58:00 Visualizado: 10/01/2023 17:17:34 Assinado: 10/01/2023 17:17:56

Eventos de signatário presencial	Assinatura	Carimbo de data/hora
Eventos de entrega do editor	**Estado**	**Carimbo de data/hora**
Eventos de entrega do agente	**Estado**	**Carimbo de data/hora**
Evento de entrega do intermediário	**Estado**	**Carimbo de data/hora**
Eventos de entrega certificada	**Estado**	**Carimbo de data/hora**
Eventos de cópia	**Estado**	**Carimbo de data/hora**
Eventos relacionados com a testemunha	**Assinatura**	**Carimbo de data/hora**

SEM VALOR DE CERTIDÃO

Eventos de notário	Assinatura	Carimbo de data/hora
Eventos de resumo de envelope	**Estado**	**Carimbo de data/hora**
Envelope enviado	Com hash/encriptado	09/01/2023 14:58:14
Entrega certificada	Segurança verificada	10/01/2023 17:17:34
Processo de assinatura concluído	Segurança verificada	10/01/2023 17:17:56
Concluído	Segurança verificada	10/01/2023 17:17:59
Eventos de pagamento	**Estado**	**Carimbo de data/hora**

SEM VALOR DE CERTIDÃO

JUCESP

DECLARAÇÃO DE AUTENTICIDADE

20 01 23

Eu, Maria Inês Finavaro Aniche, com inscrição ativa no OAB/SP sob o nº 86.665, expedida em 14/05/2009, inscrito no CPF nº 994.143178-72, DECLARO, sob as penas da Lei penal e, sem prejuízo das sanções administrativas e civeis, que este documento é autêntico e condiz com o original:

Documentos apresentados

TRUE SECURITIZADORA S.A.

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 09/01/2023 – 13 PÁGINAS

ASSINATURA DIGITAL – 2 PÁGINAS

DECLARAÇÃO – 2 PÁGINAS

ASSINATURA DIGITAL – 1 PÁGINA

CAPA DO REQUERIMENTO – CONTROLE DE INTERNET -031946144-1- 1 PÁGINA

ASSINATURA DIGITAL – 1 PÁGINA

São Paulo, 16 de Janeiro de 2023

Maria Inês Finavaro Aniche

SEM VALOR DE CERTIDÃO

20/01/23

JUCESP

ALTERAÇÃO DE OUTRAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS

Nº DO PROTOCOLO	NIRE	NOME EMPRESARIAL
031946144-1	3530044495-7	TRUE SECURITIZADORA S.A.

DESCRIÇÃO
foi aprovada a alteração do Artigo 21 do Estatuto Social para alteração da forma de representação da Companhia

SEM VALOR DE CERTIDÃO

Declaração

Eu, ARLEY CUSTÓDIO FONSECA, portador da Cédula de Identidade nº 27.946.485-X, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF sob nº 307.140.588-07, na qualidade de titular, sócio ou responsável legal da empresa TRUE SECURITIZADORA S.A., **DECLARO** estar ciente que o **ESTABELECIMENTO** situado no(a) Avenida Santo Amaro, 48, 2º-CJ.21 E 22, Vila Nova Conceicao, SP, São Paulo, CEP 04506-000, para exercer suas atividades regularmente, **DEVERÁ OBTER** parecer municipal sobre a viabilidade de instalação e funcionamento no local indicado, conforme diretrizes estabelecidas na legislação de uso e ocupação do solo, posturas municipais e restrições das áreas de proteção ambiental, nos termos do art. 24, §2º, do Decreto Estadual nº 56.660/2010, bem como **CERTIFICADO DE LICENCIAMENTO INTEGRADO VÁLIDO**, obtido pelo sistema Via Rápida Empresa – Módulo de Licenciamento Estadual.

Declaro ainda estar ciente que qualquer alteração no endereço do estabelecimento, em sua atividade ou grupo de atividades, ou qualquer outra das condições determinantes à expedição do Certificado de Licenciamento Integrado, implica na perda de sua validade, assumindo, desde o momento da alteração, a obrigação de renová-lo.

Por fim, declaro estar ciente que a emissão do Certificado de Licenciamento Integrado poderá ser solicitada por representante legal devidamente habilitado, presencialmente e no ato da retirada das certidões relativas ao registro empresarial na Prefeitura, ou pelo titular, sócio, ou contabilista vinculado no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) diretamente no site da Jucesp, através do módulo de licenciamento, mediante uso da respectiva certificação digital.

ARLEY CUSTÓDIO FONSECA

RG: 27.946.485-X

TRUE SECURITIZADORA S.A.

SEM VALOR DE CERTIDÃO

Declaração

Eu, ARLEY CUSTÓDIO FONSECA, portador da Cédula de Identidade nº 27.946.485-X, inscrito no Cadastro de Pessoas Fisicas - CPF sob nº 307.140.588-07, na qualidade de titular, sócio ou responsável legal da empresa TRUE SECURITIZADORA S.A., **DECLARO** estar ciente que o **ESTABELECIMENTO** situado no(a) Avenida Santo Amaro, 48, 2º-CJ.21 E 22, Vila Nova Conceicao, SP, São Paulo, CEP 04506-000, para exercer suas atividades regularmente, **DEVERÁ OBTER** parecer municipal sobre a viabilidade de instalação e funcionamento no local indicado, conforme diretrizes estabelecidas na legislação de uso e ocupação do solo, posturas municipais e restrições das áreas de proteção ambiental, nos termos do art. 24, §2º, do Decreto Estadual nº 56.660/2010, bem como **CERTIFICADO DE LICENCIAMENTO INTEGRADO VÁLIDO**, obtido pelo sistema Via Rápida Empresa – Módulo de Licenciamento Estadual.

Declaro ainda estar ciente que qualquer alteração no endereço do estabelecimento, em sua atividade ou grupo de atividades, ou qualquer outra das condições determinantes à expedição do Certificado de Licenciamento Integrado, implica na perda de sua validade, assumindo, desde o momento da alteração, a obrigação de renová-lo.

Por fim, declaro estar ciente que a emissão do Certificado de Licenciamento Integrado poderá ser solicitada por representante legal devidamente habilitado, presencialmente e no ato da retirada das certidões relativas ao registro empresarial na Prefeitura, ou pelo titular, sócio, ou contabilista vinculado no Cadastro Nacional da Pessoa Juridica (CNPJ) diretamente no site da Jucesp, através do módulo de licenciamento, mediante uso da respectiva certificação digital.

ARLEY CUSTÓDIO FONSECA

RG: 27.946.485-X

TRUE SECURITIZADORA S.A.

SEM VALOR DE CERTIDÃO

JUCESP
20 01 23

DocuSign

Certificado de conclusão

ID de envelope: 68A76443C0CC42E5BE999211DB1EC96E
Estado: Concluído
Assunto: AGE True Sec | Requerimentos JUCESP
Envelope de origem:
Página do documento: 4
Assinaturas: 3
Certificar páginas: 1
Iniciais: 0
Assinatura guiada: Ativada
Selo do ID do envelope: Ativada
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Autor do envelope:
João Vitor Leopoldino
Av. Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conj. 12, Vila Nova Conceição
São Paulo, Sao Paulo 04506-000
joao.leopoldino@truesecuritizadora.com.br
Endereço IP: 34.73.188.163

Controlo de registos

Estado: Original
11/01/2023 12:18:18
Titular: João Vitor Leopoldino
joao.leopoldino@truesecuritizadora.com.br
Local: DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Carimbo de data/hora
ARLEY CUSTODIO FONSECA arley.fonseca@truesecuritizadora.com.br Diretor True Securitizadora S.A. Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma), Certificado digital	ARLEY CUSTODIO FONSECA Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Utilizar o endereço IP: 191.209.53.62	Enviado: 11/01/2023 12:19:45 Visualizado: 11/01/2023 15:07:23 Assinado: 11/01/2023 15:07:54

Detalhes do fornecedor da assinatura:

- Tipo de assinatura: ICP Smart Card
- Assinatura do signatário: AC Certisign RFB G5
- Signatário CPF: 30714058807

Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:

- Não disponível através do DocuSign

Eventos de signatário presencial	Assinatura	Carimbo de data/hora
Eventos de entrega do editor	**Estado**	**Carimbo de data/hora**
Eventos de entrega do agente	**Estado**	**Carimbo de data/hora**
Evento de entrega do intermediário	**Estado**	**Carimbo de data/hora**
Eventos de entrega certificada	**Estado**	**Carimbo de data/hora**
Eventos de cópia	**Estado**	**Carimbo de data/hora**
Eventos relacionados com a testemunha	**Assinatura**	**Carimbo de data/hora**
Eventos de notário	**Assinatura**	**Carimbo de data/hora**
Eventos de resumo de envelope	**Estado**	**Carimbo de data/hora**
Envelope enviado	Com hash/encriptado	11/01/2023 12:19:45
Entrega certificada	Segurança verificada	11/01/2023 15:07:23
Processo de assinatura concluído	Segurança verificada	11/01/2023 15:07:54
Concluído	Segurança verificada	11/01/2023 15:07:54
Eventos de pagamento	**Estado**	**Carimbo de data/hora**

CÓPIA SEM VALOR DE CERTIFICAÇÃO

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

JUCESP - JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

GERÊNCIA DE APOIO À DECISÃO COLEGIADA

JUC
PRÉ - A
17 J
Alcir Antonio
Assessor Técnico do
RG 9.058.

PROTOCOLO: 0.133.744/23-1

Relatório da Análise Prévia

◉ **SUGESTÃO DE DEFERIMENTO** por estar de acordo com as formalidades legais, nos termos da Lei nº 8.934/94

○ **SUGESTÃO DE EXIGÊNCIA** **por não estar** de acordo com as formalidades legais, nos termos da Lei nº 8.934/94

○ **SUGESTÃO DE INDEFERIMENTO** Lei 8934/94 - art 40 § 1º

DBE (Documento Básico de Entrada)

ITEM	FORMALIDADES	Sim	Não
01	E necessário a apresentação do Documento Básico de Entrada - DBE?	◉	○
02	O Documento Básico de Entrada - DBE (ou o Protocolo de Transmissão) foi apresentado?	◉	○
03	O Documento Básico de Entrada - DBE (ou o Protocolo de Transmissão) está assinado pelo representante da sociedade?	◉	○
04	O código de evento corresponde ao teor do ato apresentado a arquivamento?	○	○
05	O nome empresarial informado na FCPJ, para eventos de constituição/inscrição e alteração, corresponde exatamente ao nome que consta do ato apresentado a arquivamento, inclusive considerando pontos, vírgulas e outros caracteres especiais (símbolos)?	○	○
06	O nome empresarial no requerimento de empresário corresponde ao nome do empresário? (Permite-se a adição de designação e abreviações, vedando-se a abreviação do último nome ou a exclusão de qualquer parte do nome)	○	○
07	A natureza jurídica informada corresponde com o ato apresentado a arquivamento?	○	○
08	O capital informado na FCPJ corresponde ao capital subscrito (e integralizado) constante do ato constitutivo/alterador?	○	○
09	A descrição da atividade empresária está em conformidade com a descrição do CNAE informado? (Ressalte-se que a atividade principal é aquela que gera maior receita para o estabelecimento).	○	○
10	O DBE está firmado por pessoa física responsável? (A pessoa física responsável, levando-se em consideração o sócio com poderes de administração ou administrador indicado pelos sócios por meio de contrato social, ressaltando-se que a pessoa física responsável perante o CNPJ poderá indicar preposto (sócio ou não) e outorgar procuração eletrônica a terceiros, sócios ou não (desde que estes possuam certificado digital); procuração em papel é possível, porém o procurador só poderá firmar o DBE, devendo constar, no sistema, os dados do outorgante da procuração – pessoa física responsável perante o CNPJ). Portaria 06/2013 – JUCESP	○	○
11	O endereço informado no DBE está em consonância com o endereço indicado no ato trazido a arquivamento?	○	○
12	DBE por dependência do(s) Protocolo(s):	○	○
13	O Documento Básico de Entrada – DBE (ou o Protocolo de Transmissão) está em termos para o deferimento?	◉	○

Outras exigências a expecificar (DBE):

Análise Prévia

Alcir Antônio Gomes RG 9.058.307-3
Data: 17/01/2023

Ciência Vogais

SEM VALOR DE CERTIDÃO

Documento Básico de Entrada

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA - CNPJ

PROTOCOLO DE TRANSMISSÃO DO CNPJ

A análise e o deferimento deste documento serão efetuados pelo seguinte órgão:

- **Junta Comercial do Estado de São Paulo**

PROTOCOLO REDESIM
SPP2330042943

01. IDENTIFICAÇÃO

NOME EMPRESARIAL (firma ou denominação)	Nº DE INSCRIÇÃO NO CNPJ
TRUE SECURITIZADORA S.A.	**12.130.744/0001-00**

02. MOTIVO DO PREENCHIMENTO

RELAÇÃO DOS EVENTOS SOLICITADOS / DATA DO EVENTO

211 Alteracao de endereco dentro do mesmo municipio

DEFERIDO

Jairo B. [illegible]

RG: 19.467.[illegible]-4

Número de Controle: SP96435860 - 12130744000100

03. IDENTIFICAÇÃO DO REPRESENTANTE DA PESSOA JURÍDICA

NOME	CPF
ARLEY CUSTODIO FONSECA	**307.140.588-07**
LOCAL	DATA
	16/01/2023

04. CÓDIGO DE CONTROLE DO CERTIFICADO DIGITAL

Este documento foi assinado com o Certificado digital do NI: 791.053.608-97

Aprovado pela Instrução Normativa nº 1.863, de 27 de dezembro de 2018

DEFERIDO DBE

SEM VALOR DE CERTIDÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III

ESTATUTO SOCIAL DO DEVEDOR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP
26 07 22

JUCESP PROTOCOLO
0.912.855/22-8

BANCO VOTORANTIM S.A.
CNPJ/ME 59.588.111/0001-03 | NIRE 35.300.525.353
(Companhia de Capital Autorizado)

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 29 DE ABRIL DE 2022

1. DATA, HORA E LOCAL: Realizada no dia 29 de abril de 2022, às 11:00 horas, na sede do Banco Votorantim S.A., na Avenida das Nações Unidas, 14.171, 18º andar, Vila Gertrudes, São Paulo (SP), CEP 04794-000 ("Banco" ou "Companhia").

2. CONVOCAÇÃO, PRESENÇA E QUÓRUM: Dispensada a convocação, nos termos do §4º do artigo 124 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei 6.404/76"), conforme alterada, em virtude da presença de acionistas representando a totalidade do capital social do Banco, de acordo com as assinaturas constantes do Livro de Presença de Acionistas. Presentes, também, os Srs. Célio Faria Júnior, Lupercio de Souza Izabel e Diogo Mac Cord de Faria, membros do Conselho Fiscal da Companhia. Presentes, a Sra. Maria José De Mula Cury, sócia da PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda. e os administradores da Companhia.

3. PUBLICAÇÕES LEGAIS: Os documentos previstos no §3º do Artigo 133 da Lei 6.404/76 foram publicados de forma resumida nas páginas E3 a E6 do Jornal "Valor Econômico" e divulgados em sua íntegra na página do "Valor Econômico" na internet, em 17/03/2022.

4. MESA: Sr. Fausto de Andrade Ribeiro, Presidente; e Sr. Rafael Norberto Fernandes, Secretário.

5. ORDEM DO DIA: ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA: **(i)** tomar as contas dos administradores, examinar, discutir e votar as demonstrações financeiras do Banco, o Relatório da Administração e Relatório dos Auditores Independentes, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021; **(ii)** deliberar acerca da proposta da Administração do Banco para a destinação do resultado do exercício social findo em 31 de dezembro de 2021; **(iii)** eleger os membros do Conselho Fiscal e indicar o membro que deverá ocupar a Presidência; **(iv)** fixar a remuneração global dos administradores da Companhia; **(v)** fixar a remuneração dos membros do Conselho de Administração; e **(vi)** fixar a remuneração dos membros do Conselho Fiscal. ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA: **(i)** deliberar sobre o aumento do capital social da Companhia e a consequente alteração do artigo 5º do Estatuto Social.

PÚBLICO

JUCESP
26/07/22

6. DELIBERAÇÕES: Após apreciarem as matérias constantes da Ordem do Dia, os acionistas presentes à Assembleia Geral deliberaram aprovar:

EM PAUTA ORDINÁRIA

(i) O Relatório da Administração, o Balanço Patrimonial, a Demonstração do Resultado e as demais Demonstrações Contábeis referentes ao exercício social encerrado em 31/12/2021.

(ii) A proposta de destinação do resultado da Companhia, no montante de R$ 1.561.307.388,83 (um bilhão, quinhentos e sessenta e um milhões, trezentos e sete mil, trezentos e oitenta e oito reais e oitenta e três centavos), relativo ao exercício social encerrado em 31/12/2021, da seguinte forma:

(a) R$ 78.065.369,44 (setenta e oito milhões, sessenta e cinco mil, trezentos e sessenta e nove reais e quarenta e quatro centavos) para a reserva legal, nos termos do Artigo 193 da Lei 6.404/76;

(b) R$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais) para distribuição aos acionistas, conforme deliberação do Conselho de Administração de 29/12/2021, a título de juros sobre o capital próprio, com base na posição acionária de 29/12/2021, proporcionalmente às participações detidas pelos acionistas no capital social, nos termos do Artigo 60, (v), do Estatuto Social da Companhia e do Artigo 202 da Lei 6.404/76; e

(c) R$ 783.242.019,39 (setecentos e oitenta e três milhões, duzentos e quarenta e dois mil, dezenove reais e trinta e nove centavos) para a Reserva Estatutária, prevista no Artigo 60, (vi), do Estatuto Social da Companhia.

(iii) Para ocuparem os cargos no Conselho Fiscal da Companhia, **indicados pelo acionista Banco do Brasil S.A.**, como **membro efetivo**, a **reeleição** do Sr. Célio Faria Júnior e, como **membro suplente**, a **reeleição** do Sr. Daniel Alves Maria; **indicados pelo acionista Votorantim Finanças S.A.**, como **membro efetivo**, a **reeleição** do Sr. Lupercio de Souza Izabel e, como **membro suplente**, a **reeleição** do Sr. José Luiz Gimenes Caiafa; **indicados de comum acordo**, como **membro efetivo**, a **reeleição** do Sr. Diogo Mac Cord de Faria e, como **membro suplente**, a **reeleição** da Sra. Patricia Tiemi Tanaka Tsukamoto, todos adiante qualificados, para o próximo mandato anual que vigorará até a Assembleia Geral Ordinária de 2023, registrando-se que o Sr. Lupercio de Souza Izabel ocupará o cargo de Presidente do Conselho Fiscal, passando referido órgão a ser composto da seguinte forma:

PÚBLICO

JUCESP
28/07/22

CONSELHO FISCAL

Presidente: LUPERCIO DE SOUZA IZABEL, brasileiro, divorciado, contador, RG-SSP/SP 19.689.708-7, CPF 103.431.858-65, domiciliado em São Paulo (SP), na Rua Amauri, 255, 13º andar, conjunto G, Jardim Europa, CEP 01448-000;

Conselheiros efetivos: CÉLIO FARIA JÚNIOR, brasileiro, casado, economista, RG-SSP/DF 1.266.658, CPF 524.194.281-53, domiciliado em Brasília (DF), na Quadra Externa 20, conjunto R, casa 24, Guará I, CEP 71015-187; e **DIOGO MAC CORD DE FARIA**, brasileiro, casado, engenheiro, RG-SESP/SP 36.134.471-5, CPF 052.507.137-77, domiciliado em Brasília (DF), na Esplanada dos Ministérios – Ministério da Economia, Bloco K, 7º andar, Ala Sul, Gabinete, CEP 70040-906.

Suplentes: DANIEL ALVES MARIA, brasileiro, casado, administrador, RG-SSP/SP 19.328.220-3, CPF 087.747.768-00, domiciliado em Brasília (DF), na SAUN, Quadra 5, Lote B, Edifício Banco do Brasil, Torre Sul, 4º andar, CEP 70040-912; **JOSÉ LUIZ GIMENES CAIAFA**, brasileiro, casado, advogado, RG-SSP/SP 6.059.054, CPF 011.062.678-85, domiciliado em São Paulo (SP), na Rua Amauri, nº 255, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 01448-000; e **PATRICIA TIEMI TANAKA TSUKAMOTO**, brasileira, casada, contadora, RG-SSP/SP 19.508.404-4, CPF 252.031.838-48, domiciliada em São Paulo (SP), na Rua Amauri, 255, 13º andar, conjunto G, Jardim Europa, CEP 01448-000.

(iv) A posse dos membros do Conselho Fiscal em seus respectivos cargos fica condicionada à prévia homologação de seus nomes pelo Banco Central do Brasil, ocasião em que assinarão os termos de posse correspondentes. Os membros do Conselho Fiscal ora eleitos declararam, por termos devidamente arquivados na sede da Companhia, que não estão incursos em nenhum dos crimes previstos em lei e na regulamentação em vigor que os impeçam de exercer a atividade mercantil e que atendem às demais exigências constantes do Estatuto Social e da legislação em vigor.

(v) A fixação do montante global e anual de remuneração dos administradores da Companhia em até R$ 235.000.000,00 (duzentos e trinta e cinco milhões de reais).

(vi) A manutenção da remuneração individual dos membros do Conselho de Administração da Companhia em R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) por mês.

(vii) A manutenção da remuneração individual dos membros do Conselho Fiscal da Companhia em R$ 20.000,00 (vinte mil reais) por mês.

PÚBLICO

JUCESP
28/07/22

EM PAUTA EXTRAORDINÁRIA

(i) O aumento do capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, no valor de R$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), que passa de R$ 8.130.372.195,25 (oito bilhões, cento e trinta milhões, trezentos e setenta e dois mil, cento e noventa e cinco reais e vinte e cinco centavos) para R$ 8.480.372.195,25 (oito bilhões, quatrocentos e oitenta milhões, trezentos e setenta e dois mil, cento e noventa e cinco reais e vinte e cinco centavos), mediante a emissão de 95.539.646 (noventa e cinco milhões, quinhentas e trinta e nove mil, seiscentas e quarenta e seis) novas ações, sendo 61.718.611 (sessenta e um milhões, setecentas e dezoito mil, seiscentas e onze) ações ordinárias e 33.821.035 (trinta e três milhões, oitocentas e vinte uma mil e trinta e cinco) ações preferenciais, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, ao preço de emissão de R$ 3,663400624 por ação. O preço de emissão foi fixado de acordo com os parâmetros do Artigo 170, § 1º, inciso II, da Lei 6.404/76, conforme o balanço patrimonial da Companhia de 31/03/2022.

(ii) Referido aumento de capital foi totalmente subscrito e integralizado pelos acionistas Banco do Brasil S.A. e Votorantim Finanças S.A., na proporção das suas respectivas participações, mediante a capitalização de créditos por ambos detidos contra a Companhia, relativos a juros sobre capital próprio anteriormente deliberados, nos termos dos boletins de subscrição que permanecem arquivados na sede da Companhia.

(iii) Em decorrência do aumento de capital social, aprovada a alteração do Artigo 5º do Estatuto Social da Companhia para refletir o referido aumento e a consolidação do Estatuto Social do Banco, o qual passará a vigorar conforme **Anexo I** à presente ata.

7. ENCERRAMENTO: O Sr. Presidente franqueou o uso da palavra, não havendo, todavia, nenhuma manifestação. Os trabalhos foram suspensos para a lavratura da ata, que lida e achada conforme foi por todos assinada. **(aa)** Fausto de Andrade Ribeiro, Presidente; Rafael Norberto Fernandes, Secretário. **Acionistas:** p. Banco do Brasil S.A.: Marco Aurélio Picini de Moura; p. Votorantim Finanças S.A.: João Henrique Batista de Souza Schmidt e José Luiz Majolo.

A presente transcrição é cópia fiel da ata lavrada no livro próprio.

São Paulo (SP), 29 de abril de 2022.

RAFAEL NORBERTO FERNANDES:30936856807
Assinado de forma digital por RAFAEL NORBERTO FERNANDES:30936856807
Dados: 2022.05.06 16:31:41 -03'00'

Rafael Norberto Fernandes
Secretário da Assembleia

4

JUCESP
26 JUL. 2022
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
SEDE
GISELA SIMIENA CESCHIN
SECRETÁRIA GERAL
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
378.874/22-6
JUCESP

PÚBLICO

ANEXO I À ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA, REALIZADA EM 29 DE ABRIL DE 2022

BANCO VOTORANTIM S.A.
CNPJ nº 59.588.111/0001-03
NIRE 35.300.525.353

Capital autorizado de até 4.289.571.529 ações

ESTATUTO SOCIAL

CAPÍTULO I
DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETO E PRAZO

Artigo 1º - O Banco Votorantim S.A. ("Companhia") é instituição financeira constituída sob a forma de sociedade anônima que se rege por este estatuto social ("Estatuto") e pelas disposições regulamentares e legais aplicáveis, em especial a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das S.A.").

Parágrafo Único - Com a admissão da Companhia no segmento especial de listagem denominado Nível 1 de Governança Corporativa da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("Nível 1 de Governança Corporativa" e "B3"), sujeitam-se a Companhia, seus acionistas, administradores e membros do Conselho Fiscal, quando instalado, às disposições do Regulamento de Listagem do Nível 1 de Governança Corporativa da B3 ("Regulamento do Nível 1").

Artigo 2º - A Companhia tem sede e foro na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, podendo, por deliberação do Comitê Executivo e satisfeitos os requisitos legais e regulamentares, abrir, transferir e encerrar dependências em qualquer parte do território nacional.

Artigo 3º - A Companhia tem por objeto social a prática de todas as atividades bancárias em todas as modalidades permitidas, inclusive câmbio, na conformidade das disposições legais e regulamentares em vigor.

Parágrafo Único - A Companhia poderá participar de outras sociedades, como sócia ou acionista, participação essa condicionada às limitações estabelecidas pela legislação em vigor.

PÚBLICO

Artigo 4º – O prazo de duração da Companhia é indeterminado.

CAPÍTULO II
CAPITAL SOCIAL E AÇÕES

Artigo 5º - O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, é de R$ 8.480.372.195,25 (oito bilhões, quatrocentos e oitenta milhões, trezentos e setenta e dois mil, cento e noventa e cinco reais e vinte e cinco centavos), dividido em 3.395.210.052 (três bilhões, trezentos e noventa e cinco milhões, duzentas e dez mil e cinquenta e duas) ações, sendo 2.193.305.693 (dois bilhões, cento e noventa e três milhões, trezentas e cinco mil, seiscentas e noventa e três) ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal e 1.201.904.359 (um bilhão, duzentos e um milhões, novecentas e quatro mil, trezentas e cinquenta e nove) ações preferenciais, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Artigo 6º - Fica autorizado o aumento do capital social da Companhia, até o limite de 4.289.571.529 (quatro bilhões, duzentos e oitenta e nove milhões, quinhentas e setenta e uma mil, quinhentas e vinte e nove) ações, independente de classe e espécie, sem a necessidade de reforma do Estatuto, por deliberação do Conselho de Administração.

Parágrafo 1º – O capital pode ser aumentado por meio da subscrição de novas ações ordinárias e/ ou preferenciais, ou da capitalização de lucros ou reservas mediante a emissão de novas ações.

Parágrafo 2º – O Conselho de Administração deve fixar o número das ações, o preço de emissão e as condições de integralização, e deve estabelecer se a subscrição será pública ou particular.

Parágrafo 3º – Dentro das hipóteses permitidas pela legislação e por este Estatuto, o Conselho de Administração pode excluir o direito de preferência dos acionistas na subscrição do aumento de capital ou reduzir o prazo para seu exercício.

Parágrafo 4º – A Companhia pode, dentro do limite do capital autorizado, por deliberação do Conselho de Administração: (i) emitir bônus de subscrição; e (ii) outorgar opções de compra ou de subscrição de ações da Companhia em favor dos administradores ou empregados da Companhia ou de Controladas, ou pessoas naturais que prestem serviços à Companhia ou a Controladas da Companhia, de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral.

PÚBLICO

JUCESP
28 07 22

Artigo 7º - O acionista tem, na proporção do número de ações de sua titularidade, preferência para subscrição de novas ações e de bônus de subscrição.

Parágrafo 1º – A emissão de ações e de bônus de subscrição pode ser realizada com exclusão do direito de preferência ou com redução do prazo para exercício desse direito, desde que a colocação seja feita por meio de: (i) venda em bolsa de valores; (ii) subscrição pública; (iii) permuta por ações, em oferta pública de aquisição de controle, nos termos dos arts. 257 e 263 da Lei das S.A.; ou (iv) outras hipóteses previstas em lei.

Parágrafo 2º – O acionista não tem direito de preferência: (i) na conversão em ações de bônus de subscrição; e (ii) na outorga e no exercício de opção de compra ou subscrição de ações da Companhia.

Artigo 8º - Além das características previstas em lei, as ações ordinárias de emissão da Companhia conferem ao seu titular o direito a serem incluídas em oferta pública de aquisição de ações em decorrência de Alienação de Controle da Companhia ao mesmo preço por ação e nas mesmas condições ofertadas ao Acionista Controlador Alienante.

Artigo 9º - As ações preferenciais de emissão da Companhia possuem as seguintes características:

(i) não conferem direito a voto nas Assembleias Gerais, exceto nos casos previstos em lei;

(ii) participam nos aumentos de capital da Companhia realizados com a capitalização de lucros ou reservas;

(iii) conferem ao seu titular o direito a participar, em igualdade de condições com as demais classes e espécies, do lucro distribuído a título de dividendos e/ou de juros sobre capital próprio;

(iv) conferem, em caso de liquidação da Companhia, prioridade no reembolso do capital, sem prêmio, em valor, por ação preferencial, correspondente ao quociente da divisão da cifra do capital social da Companhia pelo número total de ações emitidas, desconsideradas as ações em tesouraria;

(v) conferem ao seu titular o direito a participar, em igualdade de condições com todas as classes e espécies de ações existentes, do acervo remanescente depois de assegurado o reembolso prioritário das ações preferenciais e o reembolso de capital das ações ordinárias; e

(vi) conferem ao seu titular o direito de serem incluídas em oferta pública de aquisição de ações em decorrência de Alienação de Controle da Companhia,

PÚBLICO

JUCESP
28 07 22

sendo-lhes assegurado o mesmo preço e as mesmas condições ofertadas ao Acionista Controlador Alienante.

Parágrafo 1º - Observado que o número de ações preferenciais emitidas pela Companhia não poderá ultrapassar 50% (cinquenta por cento) do total das ações emitidas, a Companhia pode emitir ações ordinárias e ações preferenciais sem guardar proporção com as demais classes ou espécies existentes.

Parágrafo 2º - As ações preferenciais não adquirem direito pleno de voto, mesmo que a Companhia deixe de distribuir dividendos e/ou juros sobre capital próprio. Somente no caso de emissão de ações preferenciais de classe diversa da indicada neste Artigo 9º, às quais seja atribuída prioridade no recebimento de dividendos, fixos ou mínimos, tais ações preferenciais adquirirão o exercício do direito a voto se a Companhia deixar de pagar os dividendos fixos ou mínimos a que fizerem jus, por três exercícios sociais consecutivos, direito que conservarão até que seja realizado o pagamento de tais dividendos.

Artigo 10 - As ações da Companhia são escrituradas em contas individualizadas, abertas em nome de seus titulares em livros de registro informatizados mantidos por instituição financeira contratada pela Companhia e devidamente autorizada a prestar serviços de escrituração de ações pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

Parágrafo 1º - A ação é indivisível em relação à Companhia. Quando a ação pertencer a mais de uma pessoa, os direitos por ela conferidos serão exercidos pelo representante do condomínio ou da comunhão.

Parágrafo 2º - A transferência da ação escritural opera-se pelo lançamento efetuado pela instituição prestadora dos serviços de escrituração, a débito da conta de ações do alienante e a crédito da conta de ações do adquirente, à vista de ordem escrita do alienante, ou de autorização ou ordem judicial, em documento hábil que ficará em poder da instituição.

Parágrafo 3º - A instituição prestadora dos serviços de escrituração de ações pode cobrar do acionista o custo do serviço de transferência da titularidade de ação escritural, observadas as normas fixadas pela CVM.

Artigo 11 - O valor de reembolso devido aos acionistas dissidentes que exercerem o direito de retirada nas hipóteses previstas na Lei das S.A. é determinado pela divisão do valor do patrimônio líquido, conforme apurado nas últimas demonstrações

PÚBLICO

JUCESP
26/07/22

financeiras individuais aprovadas pela Assembleia Geral, pelo número total de ações de emissão da Companhia.

CAPÍTULO III
ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 12 – A Assembleia Geral realizar-se-á, ordinariamente, nos primeiros 4 (quatro) meses seguintes ao término de cada exercício social, para examinar, discutir e votar os assuntos previstos no art. 132 da Lei da S.A. e, extraordinariamente, sempre que necessário, quando os interesses sociais assim o exigirem ou quando as disposições do presente Estatuto ou da legislação aplicável demandarem deliberação dos acionistas.

Artigo 13 – Sem prejuízo das matérias previstas na Lei das S.A., compete à Assembleia Geral deliberar sobre as seguintes matérias:

(i) reforma do Estatuto da Companhia;

(ii) eleição e destituição, a qualquer tempo, dos membros do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal, quando aplicável;

(iii) remuneração anual global dos administradores;

(iv) aumento do capital social da Companhia em valor superior ao limite do capital autorizado estabelecido neste Estatuto;

(v) redução do capital social da Companhia;

(vi) avaliação de bens com que o acionista concorrer para a formação do capital social;

(vii) fusão, incorporação, cisão ou incorporação de ações envolvendo a Companhia, bem como a transformação da Companhia em outro tipo societário, ou qualquer outra operação de reorganização societária envolvendo a Companhia ou seus negócios atuais ou futuros;

(viii) participação em grupo de sociedades, conforme definido pelo art. 265 da Lei das S.A.;

(ix) autorização para requerimento de falência, recuperação judicial ou extrajudicial, liquidação ou dissolução da Companhia;

(x) apreciação das contas anuais dos administradores, da proposta dos órgãos da administração referente à destinação dos resultados da Companhia e das demonstrações financeiras da Companhia;

PÚBLICO

JUCESP
28 07 22

(xi) constituição de reservas de capital ou de lucros da Companhia;

(xii) resgate ou amortização de ações da Companhia;

(xiii) criação e alteração de programas de recompra de ações de emissão da Companhia, bem como os termos e condições desses programas, incluindo, sem limitação, os valores a serem pagos, observados os parâmetros definidos na legislação e regulamentação em vigor;

(xiv) cancelamento do registro de companhia aberta da Companhia;

(xv) alteração de segmento de listagem da Companhia na B3 ou listagem de valores mobiliários de emissão da Companhia em outras bolsas de valores no Brasil ou no exterior;

(xvi) estabelecimento de condições gerais de planos de remuneração baseados em ações ou de outorga de opções e compra de ações;

(xvii) realização de ofertas públicas de valores mobiliários de emissão da Companhia, cuja emissão seja de competência privativa da Assembleia Geral;

(xviii) deliberar sobre matérias de competência do Conselho de Administração que forem avocadas pela Assembleia Geral (exceto por matérias cuja competência pela deliberação seja privativa do Conselho de Administração por força de lei); e

(xix) alteração de qualquer direito de classe e espécie de ações de emissão da Companhia.

Artigo 14 – Compete ao Conselho de Administração, por meio de seu Presidente, convocar a Assembleia Geral.

Parágrafo Único – A Assembleia Geral também pode ser convocada, nas hipóteses previstas na Lei das S.A., pelos acionistas e pelo Conselho Fiscal.

Artigo 15 – Somente o acionista, por si ou por seu representante, pode comparecer à Assembleia Geral, permitindo-se a presença de administradores, fiscais, avaliadores, consultores e assessores da Companhia que possam prestar esclarecimentos sobre os assuntos objeto da Assembleia Geral.

Parágrafo 1º - O acionista sem direito de voto pode comparecer à Assembleia Geral e discutir a matéria submetida à deliberação.

Parágrafo 2º - Para ser admitido na Assembleia Geral o acionista, ou seu representante legal, deve apresentar documento hábil de sua identidade e o

PÚBLICO

JUCESP
28 07 22

comprovante de titularidade de ações expedido pela instituição prestadora dos serviços de ações escriturais ou da instituição depositária das ações em custódia.

Parágrafo 3º - O acionista pessoa natural somente pode ser representado por procurador que atenda aos seguintes requisitos: (i) seja outro acionista da Companhia; (ii) seja administrador da Companhia; (iii) seja advogado; ou (iv) seja instituição financeira.

Parágrafo 4º - O anúncio de convocação da Assembleia Geral pode solicitar, para melhor organização dos trabalhos, o depósito na Companhia de cópia dos documentos mencionados neste artigo com até 3 (três) dias úteis de antecedência da data da Assembleia Geral.

Parágrafo 5º - O acionista que não realizar o depósito prévio mencionado no Parágrafo 4º pode participar da Assembleia Geral, desde que compareça à reunião com os documentos necessários.

Artigo 16 – A mesa da Assembleia Geral será presidida pelo Presidente do Conselho de Administração ou a quem ele indicar e secretariada por pessoa por ele escolhida entre os presentes, acionista ou não.

Artigo 17 – A Assembleia Geral, ressalvadas as exceções previstas em lei, delibera por maioria absoluta de votos validamente proferidos, não se computando as abstenções.

Artigo 18 – Dos trabalhos e deliberações da Assembleia Geral, será lavrada, em livro próprio, ata assinada pelos membros da mesa e pelos acionistas presentes.

CAPÍTULO IV
ADMINISTRAÇÃO

Artigo 19 - A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria, de acordo com as atribuições e poderes conferidos pela legislação aplicável e pelo presente Estatuto Social.

Parágrafo Único – Os cargos de Presidente do Conselho de Administração e de Diretor Presidente, ou de principal executivo da Companhia, não poderão ser acumulados pela mesma pessoa.

Artigo 20 – O administrador é investido no seu cargo, após homologação pelo Banco Central do Brasil, na forma da regulamentação em vigor, mediante assinatura de termo de posse lavrado no livro de Atas das Reuniões do Conselho de Administração ou no livro de Atas das Reuniões da Diretoria, conforme o caso, ficando a sua posse condicionada à prévia subscrição do Termo de Anuência dos Administradores nos

PÚBLICO

JUCESP
26 07 22

termos do disposto no Regulamento do Nível 1, bem como ao atendimento aos requisitos legais aplicáveis.

Artigo 21 – A Assembleia Geral deve fixar o montante anual global da remuneração dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria da Companhia, cabendo ao Conselho de Administração deliberar sobre a distribuição da remuneração global entre os membros do Conselho de Administração e da Diretoria.

Artigo 22 – Os administradores poderão ser beneficiários de políticas, programas ou compromissos de indenização e indenidade, relacionados a atos praticados no exercício de suas funções na Companhia, que sejam concedidos pela Companhia. Além disso, a Companhia poderá contratar seguro específico para cobertura de riscos de gestão ("D&O"), observadas as normas e orientações das entidades reguladores. Parágrafo Único – Sem prejuízo de outras hipóteses previstas no respectivo contrato ou apólice, não serão passíveis de indenização pela Companhia, ou cobertura securitária, as despesas decorrentes de atos dos administradores praticados:

(i) fora do exercício de suas atribuições;

(ii) com má-fé, dolo, culpa grave ou mediante fraude; ou

(iii) em interesse próprio ou de terceiros, em detrimento do interesse social da Companhia.

SEÇÃO I
CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 23 – O Conselho de Administração é composto por, no mínimo, 7 (sete) membros e, no máximo, 11 (onze) membros, todos eleitos e destituíveis pela Assembleia Geral, com mandato unificado de 2 (dois) anos, que se estenderá até a posse de seus substitutos, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo 1º – Dos membros do Conselho de Administração, no mínimo 20% (vinte por cento) deverão ser Conselheiros Independentes, conforme a definição do Artigo 80 abaixo, e expressamente declarados como tais na ata da Assembleia Geral que os eleger.

Parágrafo 2º – Quando, em decorrência da observância do percentual referido no parágrafo acima, resultar número fracionário de conselheiros, proceder-se-á ao arredondamento para o número inteiro (i) imediatamente superior, quando a fração for igual ou superior a 0,5 (cinco décimos); ou (ii) imediatamente inferior, quando a fração for inferior a 0,5 (cinco décimos).

JUCESP
26 07 22

Artigo 24 – O Conselho de Administração tem 1 (um) Presidente e 1 (um) Vice-Presidente, eleitos pela maioria absoluta dos presentes, na primeira reunião do Conselho de Administração que ocorrer imediatamente após a posse de tais membros, ou sempre que ocorrer renúncia ou vacância naqueles cargos.

Parágrafo 1º – Compete ao Presidente do Conselho de Administração convocar e presidir as Assembleias Gerais e as reuniões do Conselho de Administração, ou indicar alguém para presidir as reuniões do Conselho de Administração, e indicar os respectivos secretários.

Parágrafo 2º – O Vice-Presidente do Conselho de Administração exercerá todas as funções do Presidente nas ausências ou impedimentos deste. No caso de ausência de ambos, o Conselho de Administração, por maioria de votos, indicará o substituto dentre seus membros.

Artigo 25 – No caso de ausência, o conselheiro ausente poderá nomear outro membro do Conselho de Administração para votar em seu nome nas reuniões do Conselho de Administração.

Artigo 26 – No caso de impedimento permanente ou vacância do cargo de conselheiro, o Conselho de Administração deve nomear o substituto, que permanecerá no cargo pelo prazo restante do mandato do conselheiro ausente.

Artigo 27 – No caso de impedimento permanente ou vacância da maioria dos cargos do Conselho de Administração, a Assembleia Geral será convocada para proceder a nova eleição, sendo que em caso de impedimento permanente ou vacância de todos os cargos do Conselho de Administração, compete à Diretoria convocar Assembleia Geral para eleger os conselheiros.

Artigo 28 – Compete ao Conselho de Administração:

(i) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;

(ii) fiscalizar a gestão dos diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração e quaisquer outros atos;

(iii) convocar a Assembleia Geral quando julgar conveniente ou nas situações previstas na legislação e neste Estatuto;

(iv) manifestar-se sobre os relatórios da administração, as contas da Diretoria e as demonstrações financeiras da Companhia;

(v) deliberar sobre a emissão por meio de oferta pública ou privada, pela Companhia, de valores mobiliários representativos de endividamento, conversíveis (desde que respeitado o capital autorizado) ou não em ações;

PÚBLICO

(vi) deliberar sobre a emissão de valores mobiliários por qualquer Controlada Vinculada da Companhia, exceto derivativos;

(vii) deliberar sobre a emissão, por meio de oferta pública ou privada, de bônus de subscrição, dentro do limite do capital autorizado;

(viii) deliberar sobre o aumento do capital social, dentro do limite do capital autorizado, independentemente de reforma estatutária, mediante a subscrição de novas ações ou mediante a capitalização de lucros ou reservas, com ou sem a emissão de novas ações;

(ix) deliberar sobre a outorga, dentro do limite do capital autorizado, e de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral, de opção de compra de ações a administradores ou empregados, ou a pessoas naturais que prestem serviços à Companhia ou a sociedade sob seu controle;

(x) deliberar sobre a criação de programas de outorga de opções de compra de ações, ações restritas ou outra remuneração baseada em ações da Companhia, observados os limites e condições gerais aprovados pela Assembleia Geral;

(xi) fixar o prazo de pagamento de dividendos aos acionistas da Companhia nos casos em que tal prazo não seja fixado pela Assembleia Geral;

(xii) deliberar sobre a prática, pela Companhia ou por suas Controladas, de qualquer ato gratuito que envolva valores superiores a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);

(xiii) aprovar a participação, da Companhia ou Controladas Vinculadas da Companhia, em outras sociedades, exceto aquelas que compõem a carteira típica de investimento, nos termos da regulamentação aplicável;

(xiv) aprovar e rever o orçamento anual e o plano de negócios (o qual deverá incluir o planejamento estratégico) da Companhia ou das Controladas Vinculadas da Companhia;

(xv) autorizar a contratação, pela Companhia, de qualquer operação que envolva valores superiores a 1% (um por cento) do patrimônio líquido da Companhia, relacionada à aquisição, alienação ou oneração de bens do ativo fixo da Companhia, inclusive marcas e propriedade intelectual, exceto se expressamente previsto no plano anual de negócios da Companhia ou se a operação em questão envolver bens não de uso próprio (BNDU) do ativo fixo da Companhia;

(xvi) aprovar a celebração de contratos entre a Companhia e/ou suas Controladas Vinculadas e Acionistas Controladores ou Partes Relacionadas, cujo valor envolvido na contratação seja igual ou superior a 1% (um por cento) do

PÚBLICO

JUCESP
28/07/22

patrimônio líquido da Companhia, exceto por operações bancárias, de mercado de capitais e demais atividades inerentes às instituições financeiras, em condições de mercado e no curso ordinário dos negócios da Companhia;

(xvii) aprovar a realização de atos que importem renúncia e/ou restrição, pela Companhia e/ou pelas Controladas Vinculadas da Companhia, de direitos em valor superior a 0,5% (cinco décimos por cento) do patrimônio líquido da Companhia, considerando um único ato ou operação ou uma série de atos ou operações relacionadas entre si;

(xviii) autorizar o desenvolvimento de novos negócios pela Companhia e/ou por Controladas Vinculadas, exceto por novas atividades a serem desenvolvidas no âmbito dos negócios já existentes;

(xix) escolher, demitir e substituir os auditores independentes da Companhia e/ou de Controladas Vinculadas da Companhia;

(xx) estabelecer e alterar políticas da Companhia que o Conselho de Administração estabeleça como sendo de sua competência ou que sejam exigidas nos termos da regulamentação aplicável;

(xxi) estabelecer e alterar a política de operações entre a Companhia e suas Partes Relacionadas;

(xxii) deliberar sobre a criação, a extinção e o funcionamento de comitês de assessoramento do Conselho de Administração, bem como aprovar ou alterar seus respectivos regimentos de funcionamento, conforme o caso;

(xxiii) eleger e destituir, a qualquer tempo, os diretores da Companhia e de Controladas Vinculadas da Companhia;

(xxiv) eleger e destituir, a qualquer tempo, os membros dos comitês de assessoramento do Conselho de Administração, inclusive do Comitê de Auditoria e definir sua remuneração;

(xxv) aprovar ou alterar o regimento interno do Conselho de Administração, as políticas de negociação de valores mobiliários de emissão da Companhia e de divulgação de informações, bem como o código de conduta da Companhia;

(xxvi) autorizar a negociação pela Companhia com suas próprias ações e com instrumentos financeiros referenciados em ações de emissão da Companhia, observada a legislação e regulamentação aplicáveis;

PÚBLICO

JUCESP
26 07 22

(xxvii) apreciar as matérias a serem submetidas à Assembleia Geral da Companhia, quando o caso, de modo que o Conselho de Administração emita seu posicionamento a respeito da deliberação acerca dessas matérias;

(xxviii) autorizar a submissão de operações de fusão, incorporação ou cisão envolvendo Controladas Vinculadas da Companhia às suas respectivas Assembleias Gerais, bem como a transformação de Controladas Vinculadas da Companhia em outro tipo societário, ou qualquer outra operação de reorganização societária envolvendo Controladas Vinculadas da Companhia ou seus negócios atuais ou futuros;

(xxxix) autorizar o requerimento de falência, recuperação judicial ou extrajudicial, liquidação ou dissolução de qualquer Controlada Vinculada da Companhia;

(xxx) manifestar-se favorável ou contrariamente a respeito de qualquer oferta pública de aquisição de ações que tenha por objeto as ações de emissão da Companhia, por meio de parecer prévio fundamentado, divulgado em até 15 (quinze) dias da publicação do edital da oferta pública de aquisição de ações, que deverá abordar, no mínimo (i) a conveniência e oportunidade da oferta pública de aquisição de ações quanto ao interesse do conjunto dos acionistas e em relação à liquidez dos valores mobiliários de sua titularidade; (ii) as repercussões da oferta pública de aquisição de ações sobre os interesses da Companhia; (iii) os planos estratégicos divulgados pelo ofertante em relação à Companhia; (iv) outros pontos que o Conselho de Administração considerar pertinentes, bem como as informações exigidas pelas regras aplicáveis estabelecidas pela CVM;

(xxxi) autorizar a criação de dependências sediadas no exterior;

(xxxii) autorizar a constituição de novas Controladas, pela Companhia, ou por Controladas Vinculadas da Companhia;

(xxxiii) aprovar a definição de Pessoas que venham a ser Controladas pela Companhia como Controladas Vinculadas ou não; e

(xxxiv) aprovar as diretrizes para adoção de políticas de indenização e indenidade aos administradores da Companhia e a formalização de compromissos de indenidade entre a Companhia e seus administradores

Artigo 29 – O Conselho de Administração reunir-se-á, ordinariamente, no mínimo seis vezes ao ano, e sempre que convocado pelo Presidente do Conselho de Administração ou por quem este indicar.

PÚBLICO

JUCESP
28 07 22

Parágrafo 1º - As reuniões do Conselho de Administração devem ser convocadas por escrito, pelo Presidente do Conselho de Administração ou por quem este indicar, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis da data da reunião, devendo constar da convocação a data, local, horário e os assuntos que constarão da ordem do dia.

Parágrafo 2º – Fica dispensada a convocação por escrito sempre que comparecerem à reunião todos os membros do Conselho de Administração.

Parágrafo 3º – É facultado ao conselheiro participar da reunião do Conselho de Administração de forma remota, por meio de teleconferência ou videoconferência, ou qualquer outro meio de comunicação que permita a identificação dos participantes e sua interação em tempo real.

Parágrafo 4º – O conselheiro que participar remotamente da reunião somente se considera presente se confirmar seus votos e manifestação por meio de declaração por escrito encaminhada ao Presidente do Conselho de Administração por carta, fac-símile ou correio eletrônico logo após o término da reunião. Uma vez recebida a manifestação, o Presidente do Conselho de Administração ficará investido de plenos poderes para assinar a ata da reunião em nome do conselheiro que participou remotamente.

Artigo 30 – As reuniões do Conselho de Administração somente podem ser instaladas, em primeira convocação, com a presença da maioria de seus membros em exercício.

Parágrafo 1º – Cada membro do Conselho de Administração tem direito a 1 (um) voto na reunião do Conselho de Administração.

Parágrafo 2º – A reunião do Conselho de Administração é presidida pelo Presidente do Conselho de Administração, ou por pessoa por ele indicada, e secretariada por quem o Presidente do Conselho de Administração indicar.

Parágrafo 3º – O Conselho de Administração delibera pela maioria absoluta dos votos proferidos, não computadas as abstenções.

Parágrafo 4º – As deliberações do Conselho de Administração devem ser registradas em atas lavradas no Livro de Atas de Reuniões do Conselho de Administração e, sempre que contiverem deliberações destinadas a produzir efeitos perante terceiros, seus extratos deverão ser registrados na Junta Comercial e publicados.

SEÇÃO II
DIRETORIA

PÚBLICO

JUCESP
26 07 22

Artigo 31 – A Diretoria da Companhia será composta por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 20 (vinte) Diretores, residentes e domiciliados no Brasil, eleitos e destituíveis, a qualquer tempo, pelo Conselho de Administração para um mandato unificado de 2 (dois) anos, que se estenderá até a posse de seus substitutos, permitida a reeleição.

Parágrafo 1º - A Diretoria é composta pelos cargos de Diretor Presidente, Diretor Executivo e Diretor, conforme venha a ser estabelecido pelo Conselho de Administração ao prover esses cargos.

Parágrafo 2º – As atribuições e responsabilidades relativas às funções de finanças, relações com investidores e outras que a lei ou a regulamentação assim previrem, recairão necessariamente sobre integrante da Diretoria.

Parágrafo 3º – No caso de ausência ou impedimento temporário de qualquer membro da Diretoria, suas atribuições e funções devem ser exercidas e desempenhadas por outro diretor, indicado por escrito pelo Diretor Presidente.

Parágrafo 4º – Ao Diretor designado responsável por relações com investidores compete (i) coordenar, administrar, dirigir e supervisionar o trabalho de relações com investidores, bem como representar a Companhia perante acionistas, investidores, analistas de mercado, a CVM, as bolsas de valores, e demais instituições relacionadas às atividades desenvolvidas no mercado de capitais, no Brasil e no exterior; e (ii) outras atribuições que lhe forem atribuídas, de tempos em tempos, determinadas pelo Conselho de Administração.

Artigo 32 – Dentre os Diretores Executivos eleitos pelo Conselho de Administração, o Diretor Presidente nomeará, no mínimo, 3 (três) para compor o Comitê Executivo.

Artigo 33 – São atribuições do Comitê Executivo:

(i) monitorar o desempenho da Companhia, o cenário macroeconômico e as projeções de resultados;

(ii) deliberar sobre conflitos em assuntos abordados nos comitês de governança interna;

(iii) submeter os assuntos a serem apresentados ao Conselho de Administração, incluindo, mas não se limitando ao Artigo 28 deste Estatuto;

(iv) fazer executar as políticas, o orçamento anual e o plano de negócios (o qual deverá incluir o planejamento estratégico) da Companhia;

(v) deliberar sobre os planos de cargos, remuneração e benefícios dos funcionários;

PÚBLICO

JUCESP
28 07 22

(vi) decidir sobre a organização interna da Companhia, a estrutura administrativa das diretorias e a criação, extinção e funcionamento de comitês de governança interna;

(vii) deliberar sobre a abertura, transferência e encerramento de dependências, em qualquer parte do território nacional; e

(viii) decidir sobre situações não compreendidas nas atribuições de outro órgão de administração e sobre casos extraordinários.

Parágrafo Único – As deliberações do Comitê Executivo serão aprovadas, no mínimo, pela maioria de seus membros.

Artigo 34 – Os diretores têm plenos poderes necessários para praticar todos os atos necessários ou convenientes à administração e gestão da Companhia. Observados os limites estabelecidos pela legislação aplicável e as disposições deste Estatuto, compete à Diretoria, especialmente:

(i) zelar pela observância da lei e deste Estatuto;

(ii) cumprir e fazer cumprir as deliberações da Assembleia Geral, do Conselho de Administração e das reuniões da própria Diretoria;

(iii) administrar, gerir e superintender os negócios sociais;

(iv) submeter, anualmente, à apreciação do Conselho de Administração, o relatório da administração e contas da Diretoria, acompanhados do relatório dos auditores independentes, bem como a proposta para destinação dos lucros apurados no exercício anterior; e

(v) representar a Companhia perante qualsquer repartições e órgãos federais, estaduais e municipais, entidades financeiras e terceiros em geral, observando o disposto no Artigo 38 abaixo.

Artigo 35 - As reuniões da Diretoria devem ser convocadas por escrito, pelo Diretor Presidente ou pela maioria dos seus membros, com antecedência mínima de 5 dias úteis da data da reunião, devendo constar da convocação a data, local, horário e os assuntos que constarão da ordem do dia.

Parágrafo 1º – Fica dispensada a convocação por escrito sempre que comparecerem à reunião todos os membros da Diretoria.

Público

JUCESP
26 07 22

Parágrafo 2º – É facultado ao Diretor participar da reunião da Diretoria de forma remota, por meio de teleconferência ou videoconferência, ou qualquer outro meio de comunicação que permita a identificação dos participantes e sua interação em tempo real.

Parágrafo 3º – As deliberações da Diretoria devem ser registradas em atas lavradas no Livro de Atas de Reuniões da Diretoria.

Artigo 36 – O Diretor Presidente dirige as atividades da Companhia, coordenando as atividades dos demais diretores, com poderes para:

(i) formular e discutir a estratégia da Companhia junto ao Conselho de Administração e comitês de assessoramento, quando requerido, bem como estabelecer os critérios para a execução das deliberações da Assembleia Geral e do Conselho de Administração, com a participação dos demais diretores;

(ii) liderar, planejar, coordenar, supervisionar, gerir e estruturar a organização e a atuação da Diretoria;

(iii) convocar e presidir as reuniões da Diretoria;

(iv) coordenar e orientar as atividades dos demais diretores, atribuindo a qualquer diretor as funções não previstas neste Estatuto; e

(v) exercer as demais atribuições que lhe forem conferidas pelo Conselho de Administração.

Artigo 37 – Aos Diretores Executivos e Diretores compete (i) a condução das atividades dos departamentos e áreas da Companhia que estão sob as suas respectivas responsabilidades; (ii) assessorar e interagir de forma ativa com os demais membros da Diretoria; (iii) representar a Companhia perante terceiros, praticando os atos necessários ao seu funcionamento regular, observado o disposto no Artigo 38; e (iv) outras atribuições específicas a serem fixadas pelo Conselho de Administração no momento de sua eleição.

Artigo 38 – Ressalvadas as hipóteses previstas em lei e neste Estatuto, a Companhia somente se faz presente, realizando atos, em juízo ou fora dele, vinculativos, assumindo direitos e obrigações, inclusive a prestação de fianças, avais ou outras garantias em favor de terceiros, pela atuação, manifestação e assinatura de:

(i) 2 (dois) Diretores, em conjunto;

(ii) 1 (um) Diretor em conjunto com 1 (um) procurador;

PÚBLICO

JUCESP
26 07 22

(iii) 2 (dois) procuradores, em conjunto;

(iv) 1 (um) procurador, em casos especiais, com poderes expressos e específicos para a prática do ato.

Artigo 39 – As procurações outorgadas pela Companhia devem ser sempre assinadas por 2 (dois) Diretores, agindo em conjunto, especificando os poderes outorgados e, com prazo de vigência de, no máximo, 1 (um) ano, com exceção das procurações para fins judiciais, as quais poderão ter prazo de vigência superior ou vigorar por tempo indeterminado.

Artigo 40 – O Diretor responsável por Relações com Investidores pode, individualmente, representar a Companhia perante a CVM, a B3, a instituição financeira prestadora dos serviços de escrituração de ações da Companhia e entidades administradoras de mercados organizados nos quais os valores mobiliários da Companhia estejam admitidos à negociação.

Artigo 41 – Os atos praticados em violação ao disposto no Artigo 38, ainda que em nome ou em favor da Companhia, não são considerados atos da Companhia, sendo totalmente inoperantes e ineficazes em relação à Companhia, produzindo efeitos e vinculando, pessoalmente, a pessoa que praticou o ato com infração a este Estatuto ou com excesso de poderes.

CAPÍTULO V
CONSELHO FISCAL

Artigo 42 – A Companhia tem um Conselho Fiscal, que funcionará em caráter permanente, composto por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 5 (cinco) membros e por igual número de suplentes, eleitos pela Assembleia Geral, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo 1º – O Conselho Fiscal terá um Presidente, eleito pela Assembleia Geral que eleger os membros do Conselho Fiscal.

Parágrafo 2º – Os conselheiros suplentes deverão prontamente substituir os respectivos titulares em suas ausências, impedimentos ou vacâncias. Caso não haja suplente disponível para assumir o cargo vago, a Assembleia Geral será convocada para proceder à eleição de membro para o cargo vago, bem como seu respectivo suplente.

Parágrafo 3º – Em caso de ausência, impedimento ou vacância do Presidente do Conselho Fiscal, o conselheiro suplente deverá prontamente substituir o titular. Caso não haja suplente disponível para assumir o cargo de Presidente do Conselho Fiscal,

PÚBLICO

JUCESP
26 07 22

a Assembleia Geral será convocada para proceder à eleição de outro conselheiro integrante do Conselho Fiscal para assumir o cargo vago.

Parágrafo 4º – Os membros do Conselho Fiscal serão investidos em seus cargos, após homologação pelo Banco Central do Brasil, na forma da regulamentação em vigor, mediante assinatura de termo de posse lavrado e assinado no Livro de Atas e Pareceres do Conselho Fiscal, observados os requisitos legais aplicáveis.

CAPÍTULO VI
COMITÊS DE ASSESSORAMENTO

Artigo 43 – O Conselho de Administração é assessorado pelo Comitê de Auditoria e pelo Comitê Remuneração e Recursos Humanos, constituídos na forma prevista neste Estatuto.

Parágrafo 1º – Sem prejuízo dos comitês previstos neste Estatuto, o Conselho de Administração pode criar comitês de assessoria adicionais com objetivos restritos, devendo indicar os respectivos membros.

Parágrafo 2º – A Companhia deve divulgar os regimentos internos dos comitês previstos neste Estatuto, contemplando a sua estrutura, sua composição, suas atividades e responsabilidades.

Artigo 44 – As recomendações fornecidas pelos comitês de assessoria não vinculam o Conselho de Administração.

SEÇÃO I
COMITÊ DE AUDITORIA

Artigo 45 – O Comitê de Auditoria será constituído de 3 (três) a 5 (cinco) membros, sendo 1 (um) deles designado coordenador, eleitos pelo Conselho de Administração, com mandato de 2 (dois) anos que se estenderá até a posse de seus substitutos, e destituíveis pelo Conselho de Administração a qualquer tempo.

Parágrafo 1º - Pelo menos um dos membros do Comitê de Auditoria deve possuir comprovados conhecimentos nas áreas de contabilidade e auditoria que o qualifiquem para a função.

Parágrafo 2º - Este Comitê de Auditoria será único para a Companhia e suas Controladas, nos termos da legislação vigente.

Parágrafo 3º - A remuneração dos membros do Comitê de Auditoria será definida pelo Conselho de Administração, observados os parâmetros de mercado, e será

PÚBLICO

JUCESP
26/07/22

compatível com as atribuições definidas no regimento interno aprovado pelo Conselho de Administração, observado que:

(i) a remuneração dos membros do Comitê de Auditoria não será superior ao honorário médio percebido pelos Diretores; e

(ii) o integrante do Comitê de Auditoria que for, também, membro do Conselho de Administração deverá optar pela remuneração relativa a apenas um dos cargos.

Parágrafo 4º - Os membros do Comitê de Auditoria serão investidos em seus cargos, independentemente de caução, após a homologação de seus nomes pelo Banco Central do Brasil, na forma da regulamentação em vigor, mediante termo de posse lavrado e assinado no livro próprio, devendo permanecer no exercício de seus cargos até a posse dos eleitos para sua substituição.

Artigo 46 – Para o exercício do cargo no Comitê de Auditoria, deverão ser observadas as condições básicas, bem como os impedimentos previstos nas legislações aplicáveis.

Parágrafo único – A função do membro do Comitê de Auditoria é indelegável.

Artigo 47 – Compete ao Comitê de Auditoria:

(a) estabelecer as regras operacionais para seu próprio funcionamento, as quais devem ser aprovadas pelo Conselho de Administração;

(b) recomendar ao Conselho de Administração da Companhia a entidade a ser contratada para prestação de serviços de auditoria independente, bem como a substituição do prestador de serviços, caso considere necessário;

(c) revisar, previamente à publicação, as demonstrações contábeis semestrais, inclusive notas explicativas, relatórios da administração e parecer do auditor independente;

(d) avaliar a efetividade das auditorias independentes e interna, inclusive quanto à verificação do cumprimento de dispositivos legais e normativos aplicáveis à Companhia, além de regulamentos e códigos internos;

(e) avaliar o cumprimento, pela administração da Companhia, das recomendações feitas pelos auditores independentes ou internos;

PÚBLICO

JUCESP
26 07 22

(f) estabelecer e divulgar procedimentos para recepção e tratamento de informações acerca do descumprimento de dispositivos legais e normativos aplicáveis à Companhia, além de regulamentos e códigos internos, inclusive com previsão de procedimentos específicos para proteção do prestador e da confidencialidade da informação;

(g) recomendar à Diretoria e ao Conselho de Administração correção ou aprimoramento de políticas, práticas e procedimentos identificados nos âmbitos das suas atribuições;

(h) reunir-se, no mínimo trimestralmente com a Diretoria, com o Conselho de Administração, com a auditoria independente e com a auditoria interna para verificar o cumprimento de suas recomendações ou indagações, inclusive no que se refere ao planejamento dos respectivos trabalhos de auditoria, formalizando, em atas, os conteúdos de tais reuniões;

(i) reunir-se com o Conselho Fiscal e Conselho de Administração, por solicitação deles, para discutir acerca de políticas, práticas e procedimentos identificados no âmbito das suas respectivas competências; e

(j) realizar outras atribuições necessárias para cumprimento de legislação e regulamentação pertinentes, bem como aquelas que o próprio Comitê de Auditoria entender relevantes.

SEÇÃO II
COMITÊ DE REMUNERAÇÃO E RECURSOS HUMANOS

Artigo 48 – O Comitê de Remuneração e Recursos Humanos será único para a Companhia e suas Controladas Vinculadas, nos termos da legislação vigente, sendo composto por 3 (três) membros, pessoas físicas e residentes no país, eleitos e destituídos pelo Conselho de Administração, sendo que pelo menos um deles não será Administrador, com mandato de 2 (dois) anos que se estenderá até a posse de seus substitutos, permitida a recondução, sendo vedada a permanência por prazo superior a 10 (dez) anos, nos termos da legislação vigente.

Parágrafo 1º – O Comitê de Remuneração e Recursos Humanos reportar-se-á diretamente ao Conselho de Administração da Companhia.

Parágrafo 2º – Cumprido o prazo de mandato de 10 (dez) anos, conforme o caput deste Artigo, o integrante do Comitê de Remuneração e Recursos Humanos somente pode voltar a integrar tal componente organizacional na Companhia, depois de decorridos, no mínimo, 3 (três) anos.

Parágrafo 3º – Nos casos de vacância, por renúncia ou destituição, o Conselho de Administração deverá eleger um substituto que exercerá o cargo até o término do mandato do substituído.

JUCESP
26 07 22

Artigo 49 – O Comitê de Remuneração e Recursos Humanos se reunirá trimestralmente, ou extraordinariamente mediante a convocação por qualquer de seus membros, sendo certo que a reunião do Comitê de Remuneração e Recursos Humanos só será validamente instalada com a presença da maioria de seus membros.

Artigo 50 – Os integrantes do Comitê de Remuneração e Recursos Humanos não serão remunerados pelo exercício do cargo. Na hipótese da nomeação de não funcionário, sua remuneração será estipulada pelo Conselho de Administração, de acordo com os parâmetros do mercado.

Artigo 51 – Compete ao Comitê de Remuneração e Recursos Humanos, além de outras atribuições que lhe venham a ser conferidas por lei, norma regulamentar ou pelo Conselho de Administração:

(i) elaborar a política de remuneração de administradores da Companhia e suas Controladas Vinculadas, propondo ao Conselho de Administração as diversas formas de remuneração fixa e variável, além de benefícios e programas especiais de recrutamento e desligamento;

(ii) supervisionar a implementação e operacionalização da política de remuneração de administradores da Companhia e de suas Controladas Vinculadas;

(iii) revisar anualmente a política de remuneração de administradores da Companhia e de suas Controladas Vinculadas, recomendando ao Conselho de Administração a sua correção ou aprimoramento;

(iv) propor ao Conselho de Administração o montante da remuneração global dos administradores da Companhia e de suas Controladas Vinculadas a ser submetido à Assembleia Geral, na forma do Artigo 152 da Lei das S.A.;

(v) avaliar cenários futuros, internos e externos, e seus possíveis impactos sobre a política de remuneração de administradores da Companhia e de suas Controladas Vinculadas;

(vi) analisar a política de remuneração de administradores da Companhia e de suas Controladas Vinculadas em relação às práticas de mercado, com vistas a identificar discrepâncias significativas em relação a empresas congêneres, propondo os ajustes necessários;

PÚBLICO

(vii) zelar para que a política de remuneração de administradores da Companhia e de suas Controladas Vinculadas esteja permanentemente compatível com a política de gestão de riscos, com as metas e a situação financeira atual e esperada da Companhia e com o disposto na legislação vigente; e

(viii) assessorar o Conselho de Administração em todas as questões relacionadas a remuneração e recursos humanos que sejam de competência do Conselho de Administração.

Artigo 52 – O Comitê de Remuneração e Recursos Humanos deverá observar as obrigações contidas na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 3.921/2010, bem como suas alterações posteriores.

Parágrafo Único – O Relatório do Comitê de Remuneração e Recursos Humanos deverá apresentar as informações referentes às instituições financeiras controladas pela Companhia.

CAPÍTULO VII
OUVIDORIA

Artigo 53 – A Ouvidoria é composta por 1 (um) Ouvidor, eleito e destituível, a qualquer tempo, pela Assembleia Geral, com mandato de 24 (vinte e quatro) meses, que se estenderá até a posse de seu substituto, permitida a reeleição.

Parágrafo 1º – A função de membro da Ouvidoria é indelegável.

Parágrafo 2º – No âmbito de sua atuação, as atribuições da Ouvidoria serão observadas também em relação às Controladas Vinculadas da Companhia, nos termos da legislação vigente.

Parágrafo 3º – O Ouvidor deve ter aptidão em temas relacionados a ética, aos direitos e defesa do consumidor e a mediação de conflitos, comprovada em exame de certificação organizado por entidade de reconhecida capacidade técnica.

Parágrafo 4º - O Ouvidor poderá ser destituído, por maioria absoluta de votos, mediante eleição de novo Ouvidor, considerado mais adequado para o desempenho das atividades e atribuições da Ouvidoria, ou pelos seguintes motivos:

(i) prática de atos que extrapolem sua competência;

(ii) conduta ética incompatível com a dignidade da função; e

PÚBLICO

(iii) outras práticas e condutas desabonadoras que justifiquem a destituição.

Parágrafo 5º – Para o exercício de cargo na Ouvidoria deverão ser observadas as condições básicas previstas pelo Conselho Monetário Nacional.

Artigo 54 – São atribuições da Ouvidoria:

(a) prestar atendimento de última instância às demandas dos clientes e usuários de produtos e serviços que não tiverem sido solucionadas nos canais de atendimento primário da Companhia;

(b) atuar como canal de comunicação entre a Companhia e os clientes e usuários de produtos e serviços, inclusive na mediação de conflitos; e

(c) informar ao Conselho de Administração a respeito das atividades de Ouvidoria.

Artigo 55 – São atividades da Ouvidoria:

(a) atender, registrar, instruir, analisar e dar tratamento formal e adequado às demandas dos clientes e usuários de produtos e serviços da Companhia;

(b) prestar esclarecimentos aos demandantes acerca do andamento das demandas, informando o prazo previsto para resposta, o qual não poderá ultrapassar 10 (dez) dias úteis, podendo ser prorrogado, excepcionalmente e de forma justificada, uma única vez, por igual período, limitado o número de prorrogações a 10% (dez por cento) do total de demandas no mês, devendo o demandante ser informado sobre os motivos da prorrogação;

(c) encaminhar resposta conclusiva para a demanda no prazo previsto;

(d) manter o Conselho de Administração informado sobre os problemas e deficiências detectados no cumprimento de suas atribuições e sobre o resultado das medidas adotadas pelos administradores da Companhia para solucioná-los;

(e) elaborar e encaminhar à auditoria interna, ao Comitê de Auditoria e ao Conselho de Administração, ao final de cada semestre, relatório quantitativo

PÚBLICO

JUCESP
26 OF 22

e qualitativo acerca das atividades desenvolvidas pela Ouvidoria no cumprimento de suas atribuições; e

(f) outras atribuições necessárias para cumprimento da legislação e regulamentação pertinentes, bem como aquelas que a própria Ouvidoria entender relevantes.

Artigo 56 – A Companhia se compromete expressamente a:

(a) criar condições adequadas para o funcionamento da Ouvidoria, bem como para que sua atuação seja pautada pela transparência, independência, imparcialidade e isenção; e

(b) assegurar o acesso da Ouvidoria às informações necessárias para a elaboração de resposta adequada às demandas recebidas, com total apoio administrativo, podendo requisitar informações e documentos para o exercício de suas atividades no cumprimento de suas atribuições.

CAPÍTULO VIII
EXERCÍCIO SOCIAL, LUCROS E DIVIDENDOS

Artigo 57 – O exercício social terá início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano, ocasião em que o balanço e as demais demonstrações financeiras deverão ser preparados.

Parágrafo Único – A administração pode levantar demonstrações financeiras intermediárias, semestrais, trimestrais ou em períodos menores, observadas as normas contábeis aplicáveis.

Artigo 58 – Do resultado do exercício, antes de qualquer destinação, devem ser deduzidos os prejuízos acumulados e a provisão para pagamento do Imposto sobre a Renda.

Artigo 59 – Do saldo remanescente do resultado do exercício, se houver, devem ser deduzidas, sucessivamente e nesta ordem, eventuais participações de empregados e de administradores no resultado.

Artigo 60 – A administração deve submeter à Assembleia Geral proposta de destinação do lucro líquido do exercício (correspondente à parcela do resultado do

PÚBLICO

exercício que remanescer depois das deduções previstas no Artigo 58 e no Artigo 59 acima), observadas as seguintes regras:

(i) parcela correspondente a 5% (cinco por cento) do lucro líquido do exercício deve ser aplicada na formação da reserva legal, até que tal reserva atinja valor equivalente a 20% (vinte por cento) da cifra do capital social;

(ii) parcela do lucro líquido do exercício remanescente pode ser destinada à formação de reserva para contingências, com a finalidade de compensar, em exercício futuro, a diminuição do lucro decorrente da perda julgada provável;

(iii) parcela do lucro líquido do exercício decorrente de doações ou subvenções governamentais para investimentos pode ser destinada para a reserva de incentivos fiscais;

(iv) parcela da reserva para contingências constituída em exercícios anteriores e correspondente a perdas efetivamente incorridas ou não materializadas deve ser revertida;

(v) do saldo remanescente após as deduções e reversões mencionadas nos incisos acima, se houver, parcela correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) será distribuída aos acionistas como dividendo mínimo; e

(vi) até 75% (setenta e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, após as deduções, reversões e a distribuição aos acionistas do dividendo mínimo obrigatório mencionadas nos incisos acima, se houver, será aplicado na formação de reserva estatutária que, somada ao saldo das demais reservas de lucros (excetuadas as reservas para contingências, de incentivos fiscais e de lucros a realizar), não poderá ultrapassar o capital social. A reserva estatutária será constituída com a finalidade de: (a) efetuar investimentos estratégicos para expansão dos negócios da Companhia; (b) exercer direito de preferência na subscrição de eventuais futuros aumentos de capital de sociedades nas quais detenha participação; e (c) pagar dividendos e juros sobre o capital próprio.

Artigo 61 – De acordo com os termos da legislação aplicável, a Companhia poderá pagar seus acionistas mediante deliberação do Conselho de Administração, juros sobre capital próprio, os quais poderão ser imputados ao dividendo obrigatório.

Artigo 62 – O Conselho de Administração poderá declarar dividendos ou juros sobre capital próprio com base no lucro líquido do exercício em curso, apurado em

SUEP
26 07 22

demonstrações financeiras intermediárias, semestrais, trimestrais, ou em períodos menores, bem como declarar dividendo ou juros sobre capital próprio com base nas reservas de lucros existentes nas últimas demonstrações financeiras anuais ou intermediárias, semestrais, trimestrais ou em períodos menores, os quais serão imputados ao dividendo obrigatório.

Parágrafo Único – A declaração de dividendo ou juros sobre capital próprio com base no lucro líquido do exercício em curso, apurado em demonstrações financeiras intermediárias levantadas em período inferior ao semestral, está limitada, em cada semestre, ao valor da reserva de capital da Companhia.

Artigo 63 – O Conselho de Administração deve fixar o prazo para pagamento do dividendo ou dos juros sobre capital próprio declarados e definir a data na qual as ações da Companhia passam a ser negociadas sem direito a proventos.

CAPÍTULO IX
ALIENAÇÃO DO CONTROLE ACIONÁRIO

SEÇÃO I
ALIENAÇÃO DO CONTROLE ACIONÁRIO

Artigo 64 – A Alienação de Controle da Companhia, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob a condição, suspensiva ou resolutiva, de que o Adquirente se obrigue a efetivar oferta pública de aquisição das ações dos demais acionistas da Companhia, observando as condições e os prazos previstos na legislação vigente e o disposto neste Estatuto, de forma a assegurar-lhes tratamento igualitário àquele dado ao Acionista Controlador Alienante.

Parágrafo Único - A oferta pública de aquisição de ações de que trata o *caput* deste Artigo será exigida ainda:

(i) quando houver cessão onerosa de direitos de subscrição de ações e de outros títulos ou direitos relativos a valores mobiliários conversíveis em ações, que venha a resultar na Alienação do Controle da Companhia; ou

(ii) em caso de alienação do controle de sociedade que detenha o Poder de Controle da Companhia, sendo que, nesse caso, o Acionista Controlador Alienante ficará obrigado a declarar à B3 o valor atribuído à Companhia nessa alienação e anexar documentação que comprove esse valor.

Artigo 65 – Aquele que venha a adquirir o Poder de Controle, em razão de contrato particular de compra de ações celebrado com o Acionista Controlador, envolvendo qualquer quantidade de ações, estará obrigado a:

PÚBLICO

(i) efetivar a oferta pública referida no Artigo 64 acima; e

(ii) pagar, nos termos a seguir indicados, quantia equivalente à diferença entre o preço da oferta pública e o valor pago por ação eventualmente adquirida em bolsa nos 6 (seis) meses anteriores à data da aquisição do Poder de Controle, devidamente atualizado até a data do pagamento. Referida quantia deverá ser distribuída entre todas as pessoas que venderam ações da Companhia nos pregões em que o Adquirente realizou as aquisições, proporcionalmente ao saldo líquido vendedor diário de cada uma, cabendo à B3 operacionalizar a distribuição, nos termos de seus regulamentos.

SEÇÃO II
DISPOSIÇÕES COMUNS

Artigo 66 – É facultada a formulação de uma única oferta pública de aquisição de ações, visando a mais de uma das finalidades previstas na regulamentação emitida pela CVM, desde que seja possível compatibilizar os procedimentos de todas as modalidades de oferta pública de aquisição de ações e não haja prejuízo para os destinatários da oferta e seja obtida a autorização da CVM, quando exigida pela legislação e regulamentação aplicáveis.

CAPÍTULO X
DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO

Artigo 67 – A Companhia será dissolvida e terá seu patrimônio liquidado nos casos previstos em lei.

Parágrafo Único - Cabe à Assembleia Geral eleger o liquidante, bem como o Conselho Fiscal que durante a liquidação não tem funcionamento permanente, sendo instalado apenas a pedido dos acionistas, nos termos da legislação aplicável.

CAPÍTULO XI
ACORDOS DE ACIONISTAS

Artigo 68 – A Companhia deve cumprir todas e quaisquer disposições previstas nos acordos de acionistas arquivados em sua sede.

Parágrafo 1º – A Companhia não deve registrar, consentir ou ratificar qualquer voto ou aprovação dos acionistas, dos conselheiros de administração ou de qualquer diretor, ou realizar ou deixar de realizar qualquer ato que viole ou que seja

PÚBLICO

JUCESP
26 07 22

incompatível com as disposições de tais acordos de acionistas ou que, de qualquer forma, possa prejudicar os direitos dos acionistas sob tais acordos.

Parágrafo 2º – Os signatários de acordos de acionistas arquivados na sede da Companhia devem indicar, no momento do arquivamento, representante para comunicar-se com a Companhia, para prestar ou receber informações, nos termos do art. 118 da Lei das S.A.

Parágrafo 3º – Todos os acordos de acionistas arquivados na sede da Companhia serão divulgados publicamente em conformidade com a legislação da CVM.

CAPÍTULO XII
EMISSÃO DE UNITS

Artigo 69 – A administração da Companhia pode promover a emissão de títulos representativos de ações ordinárias e de ações preferenciais depositadas (doravante designados como "Units" ou individualmente como "Unit"), sendo que cada Unit representará 2 (duas) ações ordinárias e 2 (duas) ações preferenciais de emissão da Companhia, referentes às ações mantidas em depósito, observado que o Conselho de Administração poderá definir regras transitórias de composição das Units em razão da homologação de aumento de capital social pelo Banco Central do Brasil. Nesse período de transição, as Units poderão ter na sua composição recibos de subscrição de ações.

Parágrafo 1º - Somente ações integralizadas e livres de ônus e gravames poderão ser objeto de depósito para a emissão de Units.

Parágrafo 2º - As Units devem ser nominativas e devem ser mantidas sob o sistema escritural.

Parágrafo 3º - As Units poderão ser emitidas no caso de oferta pública de distribuição primária e/ou secundária ou mediante solicitação dos acionistas que o desejarem, observados os termos, condições e prazos fixados pelo Conselho de Administração, e em conformidade com este Estatuto.

Parágrafo 4º - A partir da emissão das Units, as ações depositadas ficarão registradas em conta de depósito individualizada e vinculada às Units, aberta em nome do titular das ações junto à instituição financeira depositária.

Artigo 70 – Os titulares de Units serão considerados, para todos os fins, como acionistas da Companhia, titulares e legitimados para exercer todos os direitos, poderes e prerrogativas, e cumprir todos os deveres e as obrigações inerentes à

PÚBLICO

JUCESP
26 07 22

condição de acionista da Companhia, inclusive, sem limitação, com relação ao compromisso arbitral de que trata o Capítulo XIV abaixo.

Parágrafo único – As Units conferem aos seus titulares os mesmos direitos e vantagens das respectivas ações depositadas.

Artigo 71 – Os titulares de Units têm o direito de solicitar o cancelamento de suas Units e a entrega das ações a elas vinculadas, de acordo com o disposto neste Estatuto, e desde que tais Units estejam livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, gravames ou embaraços de qualquer espécie.

Parágrafo 1º - O Conselho de Administração poderá, a qualquer tempo, suspender, por prazo determinado, a possibilidade de cancelamento das Units prevista no *caput* deste Artigo.

Parágrafo 2º - Exceto na hipótese de cancelamento das Units, a propriedade das ações representadas pelas Units somente será transferida mediante transferência das Units correspondentes nos registros da instituição financeira depositada.

Parágrafo 3º - Poderá ser cobrado o custo de transferência e cancelamento da Unit do respectivo titular.

Artigo 72 – Os titulares de Units têm, na proporção do número de ações de sua titularidade, preferência para subscrever novas ações emitidas pela Companhia, inclusive em decorrência da capitalização de lucros ou reservas, observado o disposto neste Estatuto e sem prejuízo das disposições da Lei das S.A.

Parágrafo 1º - Na hipótese de alteração da quantidade de ações de emissão da Companhia, em virtude de desdobramento de ações ou de emissão de novas ações mediante a capitalização de lucros ou reservas, a instituição financeira depositária deve registrar o depósito das novas ações e deve creditar as novas Units na conta dos respectivos titulares, de modo a refletir o novo número de ações dos titulares das Units, guardada sempre a proporção de 2 (duas) ações ordinárias e 2 (duas) ações preferenciais de emissão da Companhia para cada Unit, sendo que as ações que não forem passíveis de constituir Units serão creditadas diretamente aos acionistas, sem a emissão de Units.

Parágrafo 2º - Na hipótese de alteração da quantidade de ações de emissão da Companhia em virtude de grupamento de ações, a instituição financeira depositária deve debitar as contas de depósito de Units dos titulares das ações grupadas, efetuando o cancelamento automático de Units em número suficiente para refletir o novo número de ações detidas pelos titulares das Units, guardada sempre a proporção de 2 (duas) ações ordinárias e 2 (duas) ações preferenciais para cada

PÚBLICO

JUCESP
26 OF 22

Unit, sendo que as ações remanescentes que não forem passíveis de constituir Units devem ser creditadas diretamente aos acionistas, sem a emissão de Units.

Parágrafo 3º - Na hipótese de aumentos de capital por subscrição de ações em que tiver sido concedido o direito de preferência aos acionistas da Companhia, a instituição financeira depositária deve registrar o depósito de novas ações que venham a ser subscritas no âmbito do aumento de capital e deve creditar novas Units na conta dos respectivos titulares, de modo a refletir o novo número de ações dos titulares das Units, guardada sempre a proporção de 2 (duas) ações ordinárias e 2 (duas) ações preferenciais para cada Unit, sendo que as ações subscritas que não forem passíveis de constituir Units devem ser creditadas diretamente aos acionistas, sem a emissão de Units.

Parágrafo 4º - Os titulares de Units terão, ainda, direito ao recebimento de ações decorrentes de cisão, incorporação ou fusão envolvendo a Companhia. Em qualquer hipótese, as Units serão sempre criadas ou canceladas, conforme o caso, no livro de registro de Units escriturais, em nome da B3 como respectiva proprietária fiduciária, que as creditará nas contas de custódia dos respectivos titulares de Units, sendo que as ações subscritas que não forem passíveis de constituir Units devem ser creditadas diretamente aos acionistas, sem a emissão de Units.

CAPÍTULO XIII
CONVERSÃO DE AÇÕES

Artigo 73 – De maneira a viabilizar a formação/emissão de Units, os acionistas da Companhia poderão solicitar a conversão voluntária de ações preferenciais de emissão da Companhia em ações ordinárias, bem como de ações ordinárias de emissão da Companhia em ações preferenciais, observadas as disposições previstas neste Estatuto e eventuais regras a serem fixadas pelo Conselho de Administração ("Conversão de Ações").

Parágrafo 1º - A Conversão de Ações somente será permitida nas quantidades estritamente necessárias para viabilizar a formação/emissão de Units, sempre observando os limites legais da proporção entre o número total de ações ordinárias e de ações preferenciais de emissão da Companhia, bem como a manutenção da proporção da participação de cada acionista no capital social total da Companhia.

Parágrafo 2º - As ações resultantes da Conversão de Ações e as Units, após o processo de formação/emissão de Units, conferirão a seus titulares os mesmos direitos, vantagens e restrições das demais ações de emissão da Companhia da espécie para a qual forem convertidas, inclusive em relação ao pagamento de dividendos, juros sobre o capital próprio e quaisquer outras bonificações, pagamentos ou proventos a que possam fazer jus.

JUCESP
26 07 22

Artigo 74 – A Conversão de Ações e a formação/emissão de Units serão realizadas imediatamente após a aprovação, pelo Banco Central do Brasil, da ata da assembleia geral extraordinária da Companhia que deliberar sobre o resultado da Conversão de Ações, sendo que a efetiva Conversão de Ações e a formação/emissão de Units na conta de custódia dos investidores será realizada no dia útil seguinte ao término do processamento da Conversão pelo Agente Escriturador das ações de emissão da Companhia.

Artigo 75 – Caberá ao Conselho de Administração fixar no último bimestre de cada ano os períodos de Conversão das Ações do exercício social subsequente, os quais deverão ser limitados a 2 (dois) por ano, sendo um em cada semestre e com, no máximo, 5 (cinco) dias úteis para solicitação da Conversão das Ações ("Período de Conversão").

Parágrafo único - O Conselho de Administração deverá, com pelo menos 10 (dez) dias corridos de antecedência à data de início de cada Período de Conversão, estabelecer os procedimentos e condições relacionados à Conversão de Ações, à formação, à emissão e ao cancelamento de Units, os quais serão divulgados pela Companhia por meio de Aviso aos Acionistas.

CAPÍTULO XIV
COMPROMISSO ARBITRAL

Artigo 76 – A Companhia, seus acionistas, administradores e os membros do Conselho Fiscal, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das S.A., neste Estatuto, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, do Regulamento de Arbitragem, do Regulamento de Sanções e do Contrato de Participação no Nível 1 de Governança Corporativa.

CAPÍTULO XV
DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 77 – As disposições contidas nos artigos 1º, parágrafo único, 20 e 73, na medida em que se referem às cláusulas mínimas para Ingresso da Companhia no segmento de listagem Nível 1 da B3, somente terão eficácia após a divulgação do anúncio de início da oferta de distribuição pública inicial de ações de emissão da Companhia.

Artigo 78 – Os termos iniciados em letra maiúscula e não definidos neste Estatuto têm os significados a eles atribuídos no Regulamento do Nível 1.

PÚBLICO

JUCESP
26 07 22

Artigo 79 – Os títulos e cabeçalhos deste Estatuto servem meramente para referência e não devem limitar ou afetar o significado atribuído ao dispositivo a que fazem referência.

Parágrafo 1º – Os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes, são utilizados com a finalidade de ilustração ou ênfase e não devem ser interpretados como limitando e nem têm o efeito de limitar a generalidade de quaisquer palavras precedentes, devendo ser interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente".

Parágrafo 2º – Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Estatuto aplicam-se tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino inclui o feminino e vice-versa.

Parágrafo 3º – Qualquer referência a um dispositivo, exceto se de outra forma disposto, deve ser considerada como se referindo ao dispositivo inteiro.

Parágrafo 4º – Referências a dispositivos legais devem ser interpretadas como referências aos dispositivos respectivamente alterados, estendidos, consolidados ou reformulados.

Artigo 80 – Para fins deste Estatuto, os termos abaixo indicados quando iniciados em letras maiúsculas terão os seguintes significados:

"**Acionista Controlador**" significa o(s) acionista(s) ou o Grupo de Acionistas que exerça(m) o Poder de Controle da Companhia.

"**Acionista Controlador Alienante**" significa o Acionista Controlador quando este promove a Alienação de Controle da Companhia.

"**Ações de Controle**" significa o bloco de ações que assegura, de forma direta ou indireta, ao(s) seu(s) titular(es), o exercício individual e/ou compartilhado do Poder de Controle da Companhia.

"**Ações em Circulação**" significa todas as ações emitidas pela Companhia, excetuadas (a) as ações detidas (i) pelo Acionista Controlador, (ii) por pessoas a ele vinculadas, (iii) por administradores da Companhia e (b) aquelas em tesouraria.

"**Adquirente**" significa aquele para quem o Acionista Controlador Alienante transfere as Ações de Controle em uma Alienação de Controle da Companhia.

"**Afiliada**" significa, com relação a qualquer Acionista, qualquer Pessoa que, individualmente ou em conjunto, direta ou indiretamente, Controle, seja Controlada

PÚBLICO

JUCESP
26 07 22

por, ou esteja sob Controle comum com referida Acionista, excluídas situações de Controle compartilhado.

"**Alienação de Controle da Companhia**" significa a transferência a terceiro, a título oneroso, das Ações de Controle.

"**Controlada Vinculada**" significa, qualquer Pessoa Controlada pela Companhia e com relação às quais o exercício de voto pela Companhia ou pelos seus administradores eleitos pela Companhia em relação a determinadas matérias estarão sujeitas às regras previstas neste Estatuto. A definição de "Controlada Vinculada" inclui todas as Pessoas Controladas pela Companhia na data de aprovação deste Estatuto e poderá incluir outras Pessoas que venham a ser Controladas pela Companhia a partir da presente data, desde que assim decidido por deliberação do Conselho de Administração.

"**Controle**" significa, incluindo seus derivados, nos termos do artigo 116 da Lei das S.A., com relação a qualquer Pessoa, direitos de sócio que assegurem, de modo individual e permanente, preponderância nas deliberações sociais e o poder de eleger a maioria dos administradores, de modo que possa governar as políticas financeiras e operacionais da Companhia.

"**Conselheiro Independente**" significa o membro do Conselho de Administração da Companhia que se caracteriza por: (i) não ter qualquer vínculo com a Companhia, exceto participação de capital; (ii) não ser acionista detentor do Controle direto ou indireto da Companhia; (iii) não ser, cônjuge, companheiro ou parente, em linha reta ou colateral até segundo grau, do acionista detentor do Controle direto ou indireto da Companhia, de administrador da Companhia ou de administrador do acionista detentor do Controle direto ou indireto da Companhia; (iv) não ter sido, nos últimos 3 (três) anos, vinculado a sociedade ou entidade relacionada ao acionista detentor do Controle direto ou indireto da Companhia (pessoas vinculadas a instituições públicas de ensino e/ou pesquisa estão excluídas desta restrição); (v) não ter sido, nos últimos 3 (três) anos, empregado ou diretor da Companhia, do acionista detentor do Controle direto ou indireto da Companhia ou de sociedade Controlada pela Companhia; (vi) não ser fornecedor ou comprador, direto ou indireto, de serviços e/ou produtos da Companhia ou do acionista detentor do Controle direto ou indireto da Companhia, em magnitude que implique perda de independência; (vii) não ser funcionário ou administrador de sociedade ou entidade que esteja oferecendo ou demandando serviços e/ou produtos à Companhia, em magnitude que implique perda de independência;; (viii) não receber outra remuneração da Companhia ou de acionista detentor do Controle direto ou indireto da Companhia além daquela relativa ao cargo de conselheiro (proventos em dinheiro oriundos de participação no capital estão excluídos desta restrição); ou, ainda (ix) ser eleito mediante faculdade prevista pelo artigo 141, § 4º e § 5º da Lei das S.A.

PÚBLICO

JUCESP
26 07 22

"**Grupo de Acionistas**" significa o grupo de pessoas: (i) vinculadas por contratos ou acordos de voto de qualquer natureza, seja diretamente ou por meio de sociedades controladas, controladoras ou sob controle comum; ou (ii) entre as quais haja relação de controle; ou (iii) sob controle comum.

"**Parte Relacionada**" significa, (1) com relação a qualquer Pessoa física, (a) seu cônjuge, companheiro em regime de união estável ou equivalente, ascendentes e descendentes em linha reta, herdeiros testamentários e os descendentes, em linha reta, do seu cônjuge ou companheiro em regime de união estável ou equivalente; (b) qualquer Pessoa jurídica Controlada direta ou indiretamente por tal Pessoa física; (2) com relação a qualquer Pessoa jurídica, (a) qualquer de suas Afiliadas; e/ou (b) qualquer administrador estatutário de referida Pessoa jurídica ou das suas Afiliadas, na data em que o conceito seja aplicado; e (3) quaisquer outras pessoas, seja física ou jurídica, que se enquadrem no conceito de parte relacionada em relação à Companhia, nos termos das Resoluções CMN nº 4.636/2018 e 4.693/2018 e subsequentes alterações.

"**Pessoa**" significa qualquer pessoa, jurídica ou natural, de direito privado ou público, inclusive suas subdivisões, seus departamentos, suas agências, filiais e sucursais, bem como qualquer entidade despersonalizada, incluindo fundos de investimento, que represente interesses de pessoas, jurídicas ou naturais.

"**Poder de Controle**" significa, incluindo seus derivados, o poder efetivamente utilizado de dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos da Companhia, de forma direta ou indireta, de fato ou de direito, independentemente da participação acionária detida. Há presunção relativa de titularidade do controle em relação à pessoa ou ao Grupo de Acionistas que seja titular de ações que lhe tenham assegurado a maioria absoluta dos votos dos acionistas presentes nas 3 (três) últimas assembleias gerais da Companhia, ainda que não seja titular das ações que lhe assegurem a maioria absoluta do capital votante.

"**Valor Econômico**" significa o valor da Companhia e de suas ações que vier a ser determinado por empresa especializada, mediante a utilização de metodologia reconhecida ou com base em outro critério que venha a ser definido pela CVM.

* * * * * * *

PÚBLICO

ANEXO IV

INSTRUMENTO DE EMISSÃO DE LETRAS FINANCEIRAS E
PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO DE EMISSÃO DE LETRAS FINANCEIRAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 1D914F7A-E810-4650-9576-6885338B9F34

INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO PRIVADA, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DE LETRAS FINANCEIRAS DO BANCO VOTORANTIM S.A.

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, as partes (individualmente denominadas como "Parte" e em conjunto como "Partes"):

BANCO VOTORANTIM S.A., instituição financeira sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 18º andar, bairro Vila Gertrudes, CEP 04794-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 59.588.111/0001-03, neste ato devidamente representada na forma de seu estatuto social ("Devedor");

TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, sob o nº 663, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, bairro Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Securitizadora");

CONSIDERANDO QUE:

(i) o Devedor emitirá 1.660 (mil, seiscentas e sessenta) letras financeiras, em 2 (duas) séries, para colocação privada, com valor nominal unitário de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) ("Valor Nominal Unitário"), perfazendo o montante total de R$ 83.000.000,00 (oitenta e três milhões de reais), na Data de Emissão, conforme abaixo definida, sendo **(a)** R$ 62.000.000,00 (sessenta e dois milhões de reais), referente às letras financeiras da primeira série ("Letra(s) Financeira(s) Primeira Série"); e **(b)** R$ 21.000.000,00 (vinte e um milhões de reais) referente às letras financeiras da segunda série ("Letra(s) Financeira(s) Segunda Série" e, quando em conjunto com as Letras Financeiras Primeira Série, apenas as "Letras Financeiras"), nos termos deste "*Instrumento Particular de Emissão Privada, em 2 (Duas) Séries, de Letras Financeiras do Banco Votorantim S.A.*" ("Instrumento de Emissão"), celebrado nesta data entre o Devedor e a Securitizadora, cujos recursos líquidos terão a destinação prevista na Cláusula 5 deste Instrumento de Emissão;

(ii) a Securitizadora subscreverá a totalidade das Letras Financeiras, que deverão ser pagas pelo Devedor, acrescidas da remuneração da respectiva série, incidente sobre o Valor Nominal Unitário de cada Letra Financeira Primeira Série e de cada Letra Financeira Segunda Série, conforme o caso, a partir da primeira data de integralização das Letras Financeiras da respectiva série, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes das CCI (conforme abaixo definida) e deste Instrumento de Emissão ("Créditos Imobiliários");

DocuSign Envelope ID: 1D914F7A-E810-4650-9576-6885338B9F34

(iii) a Securitizadora, na qualidade de única titular dos Créditos Imobiliários, emitirá 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário representativas dos Créditos Imobiliários (as "CCI"), por meio da celebração do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real, sob a Forma Escritural e Outras Avenças"* celebrado, nesta data, entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de instituição custodiante ("Instituição Custodiante" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente);

(iv) a Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a CVM nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), e tem como principal objetivo a aquisição de créditos imobiliários e sua consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Lei 11.076"), e do artigo 18 da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada ("Lei 14.430");

(v) a emissão insere-se no contexto de uma operação de securitização, sendo que os Créditos Imobiliários serão vinculados aos certificados de recebíveis imobiliários das 1ª (primeira) e 2ª (segunda) séries da 177ª (centésima septuagésima sétima) emissão da Securitizadora ("CRI Primeira Série" e "CRI Segunda Série", respectivamente e, quando em conjunto, "CRI"; e "Operação de Securitização"), por meio da celebração do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 177ª (Centésima Septuagésima Sétima) Emissão, em 2 (Duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., lastreados em Creditórios Imobiliários devidos pelo Banco Votorantim S.A.*" ("Termo de Securitização"), celebrado, nesta data, entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, sala 201, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, na qualidade de agente fiduciário representante da comunhão de interesses da totalidade dos titulares de CRI ("Agente Fiduciário" e "Titulares de CRI"), nos termos da Resolução da CVM 60;

(vi) os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública de valores mobiliários registrada na CVM sob o rito de registro automático de distribuição, que será destinada a investidores profissionais e qualificados, conforme definidos respectivamente nos termos dos artigos 11 e 12, da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 30"), de acordo com o artigo 26, inciso VIII, alínea "a" e "b", da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), da Resolução

DocuSign Envelope ID: 1D914F7A-E810-4650-9576-6885338B9F34

da CVM 60 e das demais disposições regulamentares aplicáveis ("Oferta"); e

(vii) fazem parte da Operação de Securitização, os seguintes documentos (em conjunto, os "Documentos da Operação"): **(a)** este Instrumento de Emissão, **(b)** o boletim de subscrição das Letras Financeiras, **(c)** a Escritura de Emissão de CCI, **(d)** o "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 177ª (Centésima Septuagésima Sétima) Emissão, em 2 (Duas) Séries, da True Securitizadora S.A. e Outras Avenças*" celebrado entre o Banco Votorantim S.A., na qualidade de coordenador líder, e a Securitizadora ("Contrato de Distribuição"), **(e)** o Termo de Securitização; **(f)** os boletins de subscrição dos CRI; **(g)** o "*Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 2 (Duas) Séries, da 177ª (Centésima Septuagésima Sétima) Emissão da True Securitizadora, lastreados em Creditórios Imobiliários devidos pelo Banco Votorantim S.A.*" ("Anúncio de Início"); **(h)** o "*Anúncio de Encerramento da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 2 (Duas) Séries, da 177ª (Centésima Septuagésima Sétima) Emissão da True Securitizadora, lastreados em Creditórios Imobiliários devidos pelo Banco Votorantim S.A.*" ("Anúncio de Encerramento"); **(i)** o prospecto definitivo da Oferta; **(j)** a lâmina da Oferta dos CRI; **(k)** os demais documentos relativos à emissão dos CRI e à Oferta, e **()** os aditamentos a quaisquer dos documentos mencionados nos itens acima.

RESOLVEM, as Partes celebrar o presente Instrumento de Emissão, que **(i)** prevê a emissão, pelo Devedor, de Letras Financeiras ("Emissão"), nos termos da Lei nº 12.249, de 11 de junho de 2010, conforme em vigor ("Lei 12.249"), da Resolução do Conselho Monetário Nacional ("CMN") nº 5.007, de 24 de março de 2022, conforme em vigor ("Resolução CMN 5.007"), da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("Lei do Mercado de Valores Mobiliários"), as quais serão colocadas de forma privada; e **(ii)** será regido pelas cláusulas e condições dispostos a seguir:

1. AUTORIZAÇÕES

1.1. A celebração deste Instrumento de Emissão e a emissão das Letras Financeiras, bem como a assunção das demais obrigações previstas no presente Instrumento de Emissão e nos demais Documentos da Operação, não foram objeto de deliberação societária do Devedor, com base nos dispositivos consignados em seu estatuto social. A captação de recursos pelo Devedor por meio da emissão das Letras Financeiras foi prevista no plano trienal aprovado nos termos da ata da reunião do Conselho de Administração do Devedor, realizada no dia 12 de dezembro de 2022.

2. REQUISITOS

A Emissão e a Oferta serão realizadas de acordo com os requisitos dispostos abaixo.

DocuSign Envelope ID: 1D914F7A-E810-4650-9576-6885338B9F34

2.1. AUSÊNCIA DE REGISTRO PELA CVM E ANBIMA

2.1.1. A emissão das Letras Financeiras não será objeto de registro pela CVM ou pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), uma vez que as Letras Financeiras serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, ou qualquer esforço de colocação perante investidores indeterminados, observado o disposto na Cláusula 2.3 abaixo.

2.2. COLOCAÇÃO

2.2.1. As Letras Financeiras serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, não estando sujeitas, portanto, ao registro de emissão perante a CVM de que trata o artigo 19, da Lei do Mercado de Valores Mobiliários, e ao registro perante a ANBIMA, conforme previsto na Cláusula 2.1.1 acima.

2.3. NEGOCIAÇÃO

2.3.1. As Letras Financeiras não serão depositadas para negociação em qualquer mercado regulamentado de valores mobiliários. As Letras Financeiras não poderão ser, sob qualquer forma, cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, exceto em caso de eventual liquidação do patrimônio separado dos CRI, nos termos a serem previstos no Termo de Securitização e na hipótese de exercício da opção de recompra das Letras Financeiras pela Devedor, nos termos da Cláusula 4.13 abaixo. As transferências de titularidade das Letras Financeiras serão realizadas conforme os procedimentos do Escriturador das Letras Financeiras (conforme abaixo definido).

3. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1. NÚMERO DA EMISSÃO

3.1.1. O presente Instrumento de Emissão representa a emissão de Letras Financeiras do Devedor, sob o número de ordem BV_LF_CRI_01.

3.2. VALOR TOTAL DA EMISSÃO

3.2.1. O valor total da Emissão será de R$ 83.000.000,00 (oitenta e três milhões de reais) na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão"), sendo **(i)** R$ 62.000.000,00 (sessenta e dois milhões de reais), referente às Letras Financeiras Primeira Série; e **(ii)** R$ 21.000.000,00 (vinte e um milhões de reais) referente às Letras Financeiras Segunda Série, observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído caso **(a)** a Oferta seja encerrada com Distribuição Parcial (conforme abaixo definido); e/ou **(b)** o valor total equivalente à quantidade de CRI efetivamente distribuída não seja um valor múltiplo de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), respeitado o disposto nas Cláusulas 3.5.2 e 3.5.3

DocuSign Envelope ID: 1D914F7A-E810-4650-9576-6885338B9F34

abaixo.

3.3. SÉRIES

3.3.1. A Emissão será realizada em 2 (duas) séries, sendo que as Letras Financeiras objeto da emissão distribuídas no âmbito da **(i)** 1ª (primeira) série são as Letras Financeiras Primeira Série; e **(ii)** 2ª (segunda) série são as Letras Financeiras Segunda Série.

3.4. QUANTIDADE DE LETRAS FINANCEIRAS

3.4.1. Serão emitidas 1.660 (mil, seiscentas e sessenta) Letras Financeiras, sendo **(i)** 1.240 (mil, duzentas e quarenta) Letras Financeiras Primeira Série; e **(ii)** 420 (quatrocentas e vinte) Letras Financeiras Segunda Série, observado que a quantidade de Letras Financeiras poderá ser diminuída caso **(a)** a Oferta seja encerrada com Distribuição Parcial (conforme abaixo definido); e/ou **(b)** o valor total equivalente à quantidade de CRI efetivamente distribuída não seja um valor múltiplo de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), respeitado o disposto nas Cláusulas 3.5.2 e 3.5.3 abaixo.

3.5. DISTRIBUIÇÃO PARCIAL

3.5.1. No âmbito da Oferta, será admitida a possibilidade de distribuição parcial dos CRI, nos termos dos artigos 73 e 74, da Resolução CVM 160, sendo que a manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do montante mínimo de 55.000 (cinquenta e cinco mil) CRI, contabilizando indistintamente os CRI Primeira Série e os CRI Segunda Série, correspondendo ao montante total de R$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais) ("Montante Mínimo" e "Distribuição Parcial", respectivamente), ademais, o valor total dos CRI distribuídos seja necessariamente um múltiplo de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais). Tendo em vista a admissão da Distribuição Parcial, o saldo dos CRI não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Securitizadora, observado o disposto no Termo de Securitização e, consequentemente, o saldo das Letras Financeiras correspondente será cancelado pelo Devedor, observado o disposto neste Instrumento de Emissão.

3.5.2. Na hipótese de, ao encerramento da Oferta, a demanda para subscrição e integralização dos CRI ser inferior à quantidade de CRI inicialmente ofertada, observado o Montante Mínimo, o Valor Total da Emissão dos CRI e, consequentemente, o Valor Total da Emissão das Letras Financeiras, será reduzido para o valor dos CRI efetivamente colocados, o qual deverá ser necessariamente um múltiplo de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), com o consequente cancelamento dos CRI não integralizados e das Letras Financeiras correspondentes não integralizadas, a ser formalizado por meio de aditamentos a este Instrumento de Emissão, à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização, sem a necessidade de deliberação societária adicional do Devedor, da Securitizadora ou aprovação por assembleia especial de titulares de CRI, os quais deverão ser subscritos e integralizados, nos termos do Termo de Securitização e do Contrato de Distribuição. Nesta hipótese, as quantidades e volumes de cada série dos CRI e de cada

DocuSign Envelope ID: 1D914F7A-E810-4650-9576-6885338B9F34

série das Letras Financeiras deverão ser igualmente reduzidos, na medida em que for necessário, de forma a refletir o balanço final da distribuição das séries dos CRI.

3.5.3. Na hipótese prevista na Cláusula 3.5.2 acima, a eventual diminuição da quantidade de CRI alocada em qualquer série durante a Oferta para que seja um múltiplo de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) sempre será realizada mediante arredondamento para baixo do valor alocado, de forma a não permitir que haja frações de Letras Financeiras de cada série após a conclusão da Oferta.

4. CARACTERÍSTICAS DAS LETRAS FINANCEIRAS

4.1. VALOR NOMINAL UNITÁRIO

4.1.1. O valor nominal unitário de cada Letra Financeira Primeira Série e de cada Letra Financeira Segunda Série, conforme aplicável, na Data de Emissão, será de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) ("Valor Nominal Unitário").

4.2. DATA DE EMISSÃO

4.2.1. Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Letras Financeiras será 9 de junho de 2023 ("Data de Emissão").

4.3. FORMA

4.3.1. As Letras Financeiras serão emitidas exclusivamente sob a forma escritural, em sistema de registro autorizado a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("BACEN").

4.4. ESPÉCIE

4.4.1. As Letras Financeiras serão da espécie quirografária e não possuirão cláusula de subordinação.

4.5. CONVERSIBILIDADE

4.5.1. As Letras Financeiras não serão conversíveis em ações de emissão do Devedor.

4.6. PRAZO DE SUBSCRIÇÃO; FORMA DE SUBSCRIÇÃO E DE INTEGRALIZAÇÃO E PREÇO DE INTEGRALIZAÇÃO

4.6.1. As Letras Financeiras serão subscritas por meio da assinatura de boletim de subscrição, conforme modelo constante no **Anexo III** deste Instrumento de Emissão. As Letras Financeiras serão integralizadas na data de integralização dos CRI, a ser definida conforme o boletim de subscrição ("Data de Integralização"), em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário ("Preço de Integralização").

4.6.2. Todas as Letras Financeiras deverão ser subscritas e integralizadas na Data de

DocuSign Envelope ID: 1D914F7A-E810-4650-9576-6885338B9F34

Integralização, sendo certo que, caso algum CRI não seja integralizado na Data de Integralização, os investidores dos CRI poderão realizar a integralização dos CRI em outras datas. Em tal hipótese, as Letras Financeiras também poderão ser integralizadas em datas diversas da Data de Integralização, sendo certo que, **(i)** o preço de integralização das Letras Financeiras Primeira Série será o Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras Primeira Série, acrescido da Remuneração das Letras Financeiras Primeira Série (conforme abaixo definida), calculada na forma da Cláusula 4.10.1 deste Instrumento de Emissão, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva data de integralização; e **(ii)** o preço de integralização das Letras Financeiras Segunda Série será o Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras Segunda Série, acrescido da Remuneração das Letras Financeiras Segunda Série (conforme abaixo definida), calculada na forma da Cláusula 4.10.2 deste Instrumento de Emissão, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva data de integralização. Em qualquer caso, a integralização das Letras Financeiras pela Securitizadora deverá ser realizada nas mesmas datas em que ocorrerem as integralizações dos CRI, desde que todas as condições precedentes da operação sejam cumpridas, e as integralizações dos CRI, bem como a transferência dos recursos para a Conta do Patrimônio Separado ocorram até às 16:00 horas. Na hipótese de este horário ser ultrapassado, as Letras Financeiras serão integralizadas no primeiro Dia Útil subsequente às respectivas integralizações dos CRI, sem incidência de quaisquer encargos, penalidades, multas, acréscimo, tributos ou correção monetária.

4.6.3. O Preço de Integralização das Letras Financeiras será pago pela Securitizadora, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou outro meio de pagamento permitido pelo Banco Central do Brasil, para conta corrente nº 1.000.000-1, agência 0001-9, mantida junto ao Banco Votorantim S.A. (nº 655) de titularidade do Devedor, sendo certo que, nos termos da Cláusula 9.2 abaixo, serão deduzidas do Preço de Integralização das Letras Financeiras todas as Despesas previstas no Termo de Securitização, incluindo, mas não se limitando, as Despesas *flat* (conforme abaixo definida), bem como, quaisquer despesas extraordinárias e o montante necessário para a constituição do Fundo de Despesas (conforme abaixo definido), após o recebimento, pela Securitizadora, dos recursos advindos da integralização dos CRI.

4.6.4. As Letras Financeiras poderão ser subscritas com ágio ou deságio, conforme definido no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou deságio será o mesmo para todos os CRI e, consequentemente, para todas as Letras Financeiras.

4.7. COMPROVAÇÃO DE TITULARIDADE

4.7.1. A Emissão será realizada mediante registro das Letras Financeiras na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") realizado pelo Devedor, observadas as normas da B3, conforme definidas em seu regulamento e nos manuais aplicáveis, observado o disposto na Cláusula 2.3.1 acima.

4.7.2. Para todos os fins de direito, a titularidade das Letras Financeiras será comprovada por meio de extrato individualizado e, a pedido do titular de Letras Financeiras da respectiva série, exclusivamente para fins do artigo 38, parágrafo 1º, da Lei 12.249,

DocuSign Envelope ID: 1D914F7A-E810-4650-9576-6885338B9F34

por meio de certidão de inteiro teor, ambos emitidos pela B3. Adicionalmente, poderá ser expedido pelo Devedor ou, se contratado, pelo Escriturador das Letras Financeiras (conforme abaixo definido) extrato em nome do titular das Letras Financeiras, com base nas informações geradas pela B3.

4.8. PRAZO E DATA DE VENCIMENTO

4.8.1. As Letras Financeiras Primeira Série terão prazo de vencimento de 1.096 (mil e noventa e seis) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 9 de junho de 2026 ("Data de Vencimento das Letras Financeiras Primeira Série").

4.8.2. As Letras Financeiras Segunda Série terão prazo de vencimento de 1.827 (mil, oitocentos e vinte e sete) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 9 de junho de 2028 ("Data de Vencimento das Letras Financeiras Segunda Série" e, quando referida em conjunto com a Data de Vencimento das Letras Financeiras Primeira Série, a "Data de Vencimento").

4.9. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA

4.9.1. Atualização Monetária das Letras Financeiras Primeira Série. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras Primeira Série não será atualizado monetariamente.

4.9.2. Atualização Monetária das Letras Financeiras Segunda Série. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras Segunda Série não será atualizado monetariamente.

4.10. REMUNERAÇÃO

4.10.1. Remuneração das Letras Financeiras Primeira Série. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras Primeira Série incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 102% (cento e dois por cento) das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "*over extra-grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI" e "Remuneração das Letras Financeiras Primeira Série", respectivamente).

4.10.1.1. A Remuneração das Letras Financeiras Primeira Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras Primeira Série, desde a primeira Data de Integralização (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Letras Financeiras Primeira Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (Fator\ DI - 1)$$

DocuSign Envelope ID: 1D914F7A-E810-4650-9576-6885338B9F34

onde:

J = valor unitário da Remuneração das Letras Financeiras Primeira Série acumulada no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras Primeira Série, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator DI = produtório das Taxas DI-Over, com uso de percentual aplicado, desde a primeira Data de Integralização, inclusive, até a data de cálculo (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ DI = \prod_{k=1}^{n}\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$$

Sendo que:

n = número total de Taxas DI-Over, consideradas para cálculo da Remuneração das Letras Financeiras Primeira Série;

k = número de ordem das Taxas DI-Over, variando de 1 (um) até "n";

p = é o percentual aplicado sobre a Taxa DI-Over, informado com 2 (duas) casas decimais, na forma decimal;

TDI_k = Taxa DI-Over, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, da seguinte forma:

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

Sendo que:

DI_k = Taxa DI-Over de ordem k, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais.

k = informado com 2 (duas) casas decimais, na forma decimal.

Observações:

- O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k \times \frac{P}{100})$ é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais sem arredondamento.

#2576352v18

DocuSign Envelope ID: 1D914F7A-E810-4650-9576-6885338B9F34

- Efetua-se o produtório dos fatores diários ($1 + TDI_k \times \frac{P}{100}$), sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.

- Estando os fatores acumulados, considera-se o fator resultante FatorDI com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

- A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma.

- Para efeito do cálculo de TDI_k, será considerada a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração das Letras Financeiras Primeira Série no dia 13 (treze), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 11 (onze), considerando que os dias decorridos entre o dia 11 (onze) e 13 (treze) são todos Dias Úteis.

- Excepcionalmente na primeira data de pagamento das Letras Financeiras Primeira Série após a primeira Data de Integralização, deverá ser acrescido um prêmio de 2 (dois) Dias Úteis ao Fator DI apurado.

4.10.1.1. Define-se "Período de Capitalização" como sendo o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização da respectiva série, inclusive, e termina na Data de Vencimento da respectiva série, exclusive, correspondente ao período em questão.

4.10.2. Remuneração das Letras Financeiras Segunda Série. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras Segunda Série incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 105% (cento e cinco por cento) das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "*over extra-grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) ("Remuneração das Letras Financeiras Segunda Série" e, quando em conjunto com a Remuneração das Letras Financeiras Primeira Série, a "Remuneração").

4.10.2.1. A Remuneração das Letras Financeiras Segunda Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras Segunda Série, desde a primeira Data de Integralização (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Letras Financeiras Segunda Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (Fator\ DI - 1)$$

onde:

DocuSign Envelope ID: 1D914F7A-E810-4650-9576-6885338B9F34

J = valor unitário da Remuneração das Letras Financeiras Segunda Série acumulada no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras Segunda Série, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator DI = produtório das Taxas DI-Over, com uso de percentual aplicado, desde a primeira Data de Integralização, inclusive, até a data de cálculo (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ DI = \prod_{k=1}^{n}\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$$

Sendo que:

n = número total de Taxas DI-Over, consideradas para cálculo da Remuneração das Letras Financeiras Segunda Série;

k = número de ordem das Taxas DI-Over, variando de 1 (um) até "n";

p = é o percentual aplicado sobre a Taxa DI-Over, informado com 2 (duas) casas decimais, na
forma decimal

TDI_k = Taxa DI-Over, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, da seguinte forma:

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

Sendo que:

DI_k = Taxa DI-Over de ordem k, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais.

k = informado com 2 (duas) casas decimais, na forma decimal.

Observações:

- O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k \times \frac{P}{100})$ é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais sem arredondamento.

#2576352v18

DocuSign Envelope ID: 1D914F7A-E810-4650-9576-6885338B9F34

- Efetua-se o produtório dos fatores diários ($1 + TDI_k \times \frac{P}{100}$), sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.

- Estando os fatores acumulados, considera-se o fator resultante FatorDI com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

- A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma.

- Para efeito do cálculo de TDI_k, será considerada a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração das Letras Financeiras Segunda Série no dia 13 (treze), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 11 (onze), considerando que os dias decorridos entre o dia 11 (onze) e 13 (treze) são todos Dias Úteis.

- Excepcionalmente na primeira data de pagamento das Letras Financeiras Segunda Série após a primeira Data de Integralização, deverá ser acrescido um prêmio de 2 (dois) Dias Úteis ao Fator DI apurado.

4.10.2.2. Indisponibilidade da Taxa DI. Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Letras Financeiras previstas neste Instrumento de Emissão, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, para apuração de "TDIk" em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre o Devedor e a Securitizadora, quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

4.10.2.3. Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Letras Financeiras ou aos CRI por proibição legal ou judicial, será utilizada, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de **(i)** não haver um substituto legal para a Taxa DI; ou **(ii)** havendo um substituto legal para a Taxa DI, extinção, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para a Taxa DI por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para a Taxa DI às Letras Financeiras ou aos CRI por proibição legal ou judicial, o Devedor deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de extinção do substituto legal da Taxa DI ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar assembleia especial de titulares das Letras Financeiras para deliberar, em comum acordo com a Securitizadora e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Letras Financeiras ou aos CRI a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado que, por se tratar de operação estruturada para a emissão dos CRI, a decisão da Securitizadora deverá ser tomada única e exclusivamente conforme definido na assembleia especial de Titulares de CRI, convocada para deliberar sobre o

DocuSign Envelope ID: 1D914F7A-E810-4650-9576-6885338B9F34

novo parâmetro de remuneração dos CRI a ser aplicado, e, consequentemente, o novo parâmetro de remuneração das Letras Financeiras a ser aplicado. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração das Letras Financeiras ou aos CRI, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Letras Financeiras previstas neste Instrumento de Emissão, será utilizada a última variação disponível da Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre o Devedor e à Securitizadora quando da deliberação do novo parâmetro de Remuneração das Letras Financeiras Primeira Série e/ou às Letras Financeiras Segunda Série, conforme o caso.

4.10.2.4. Caso a Taxa DI ou o substituto legal para a Taxa DI, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização da assembleia especial de titulares das Letras Financeiras prevista acima, ressalvada a hipótese de sua inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida assembleia especial de titulares das Letras Financeiras não será realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Letras Financeiras previstas neste Instrumento de Emissão.

4.10.2.5. Caso, na assembleia especial de titulares das Letras Financeiras prevista acima, não haja acordo sobre a nova Remuneração das Letras Financeiras Primeira Série e/ou às Letras Financeiras Segunda Série, conforme o caso, entre o Devedor e a Securitizadora ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, será considerada para fins de Remuneração das Letras Financeiras Primeira Série e/ou às Letras Financeiras Segunda Série, conforme o caso, a última Taxa DI divulgada oficialmente.

4.10.3. Pagamento da Remuneração das Letras Financeiras Primeira Série. A Remuneração das Letras Financeiras Primeira Série será paga em 1 (uma) única parcela devida na Data de Vencimento das Letras Financeiras Primeira Série.

4.10.4. Pagamento da Remuneração das Letras Financeiras Segunda Série. A Remuneração das Letras Financeiras Segunda Série será paga em 1 (uma) única parcela devida na Data de Vencimento das Letras Financeiras Segunda Série.

4.11. PAGAMENTO E LOCAL DE PAGAMENTO

4.11.1. Os pagamentos referentes às Letras Financeiras, bem como a quaisquer outras obrigações pecuniárias eventualmente devidas pelo Devedor no âmbito deste Instrumento de Emissão, serão efetuados pelo Devedor, sem aplicação de qualquer dedução (exceto eventuais deduções previstas em leis tributárias) ou compensação, nos termos do artigo 368 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), mediante crédito a ser realizado na conta corrente nº 86726-3, agência 0350 do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Securitizadora e vinculada ao patrimônio separado dos CRI ("Conta do Patrimônio Separado").

4.11.2. Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de

DocuSign Envelope ID: 1D914F7A-E810-4650-9576-6885338B9F34

qualquer montante devido, nos termos deste Instrumento de Emissão, pelo Devedor, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o primeiro Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação não for um Dia Útil.

4.12. AMORTIZAÇÃO

4.12.1. Amortização das Letras Financeiras Primeira Série. O Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras Primeira Série será amortizado em 1 (uma) única parcela na Data de Vencimento das Letras Financeiras Primeira Série.

4.12.2. Amortização das Letras Financeiras Segunda Série. O Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras Segunda Série será amortizado em 1 (uma) única parcela na Data de Vencimento das Letras Financeiras Segunda Série.

4.13. OPÇÃO DE RECOMPRA

4.13.1. Nos termos da Resolução CMN 5.007, o Devedor poderá, nos casos descritos na Cláusula 4.18 abaixo, recomprar de forma parcial ou total as Letras Financeiras de cada série, conforme o caso, mediante o pagamento do Valor de Recompra das Letras Financeiras Primeira Série e/ou do Valor de Recompra das Letras Financeiras Segunda Série (conforme abaixo definido), conforme o caso, observados os prazos, termos e condições estabelecidos na legislação aplicável e nas cláusulas abaixo.

4.13.1.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 4.13.1 acima, as Letras Financeiras poderão ser recompradas pelo Devedor de forma parcial, desde que observado o prazo mínimo de 180 (cento e oitenta) dias entre cada data de exercício parcial da opção de recompra pelo Devedor, nos termos da Resolução CMN 5.007 e legislação aplicável.

4.13.2. Valor de Recompra das Letras Financeiras Primeira Série. O valor a ser pago à Securitizadora a título de recompra das Letras Financeiras Primeira Série será equivalente ao Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras Primeira Série acrescido **(i)** da Remuneração das Letras Financeiras Primeira Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, inclusive, até a data da recompra das Letras Financeiras Primeira Série, exclusive; e **(ii)** dos Encargos Moratórios (conforme abaixo definido) e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Letras Financeiras Primeira Série, devidos e não pagos até a data da recompra, se houver ("Valor de Recompra das Letras Financeiras Primeira Série"), o qual deverá ser pago pelo Devedor no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de comunicação do Devedor acerca da realização da oferta de recompra.

4.13.3. Valor de Recompra das Letras Financeiras Segunda Série. O valor a ser pago à Securitizadora a título de recompra das Letras Financeiras Segunda Série será equivalente ao Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras Segunda Série acrescido **(i)** da Remuneração das Letras Financeiras Segunda Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, inclusive, até a data da recompra das Letras Financeiras Segunda Série, exclusive; e **(ii)** dos Encargos Moratórios (conforme abaixo definido) e de

DocuSign Envelope ID: 1D914F7A-E810-4650-9576-6885338B9F34

quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Letras Financeiras Segunda Série, devidos e não pagos até a data da recompra, se houver ("Valor de Recompra das Letras Financeiras Segunda Série"), o qual deverá ser pago pelo Devedor no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de comunicação do Devedor acerca da realização da oferta de recompra.

4.14. RESGATE ANTECIPADO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA ANTECIPADA

4.14.1. Nos termos do artigo 5º da Resolução CMN 5.007, é vedado o resgate das Letras Financeiras, total ou parcial, antes da respectiva Data de Vencimento.

4.14.2. É vedada a amortização extraordinária antecipada das Letras Financeiras.

4.15. REPACTUAÇÃO

4.15.1. As Letras Financeiras não serão objeto de repactuação programada.

4.16. GARANTIAS

4.16.1. As Letras Financeiras não contarão com garantias de nenhuma natureza, sendo da espécie quirografária, sem cláusula de subordinação.

4.17. ENCARGOS MORATÓRIOS

4.17.1. Sem prejuízo da Remuneração das Letras Financeiras Primeira Série e da Remuneração das Letras Financeiras Segunda Série, conforme o caso, ocorrendo impontualidade no pagamento pelo Devedor de qualquer quantia devida aos titulares de Letras Financeiras, os débitos em atraso vencidos e não pagos pelo Devedor, ficarão sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e **(ii)** juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive); ambos calculados sobre o montante devido e não pago ("Encargos Moratórios").

4.18. TRIBUTOS

4.18.1. O Devedor será responsável pelo custo de todos os tributos (inclusive na fonte), incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos na forma deste Instrumento de Emissão, inclusive após eventual cessão, endosso ou qualquer outra forma de transferência das Letras Financeiras ("Tributos"). Todos os Tributos que incidam sobre os pagamentos feitos pelo Devedor em virtude das Letras Financeiras serão suportados pelo Devedor, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre tais pagamentos, de forma que a Securitizadora sempre receba o valor programado líquido de Tributos ou qualquer forma de retenção. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de

DocuSign Envelope ID: 1D914F7A-E810-4650-9576-6885338B9F34

quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos neste Instrumento de Emissão, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos previstos neste Instrumento de Emissão, o Devedor será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos. Nesta situação, o Devedor deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Securitizadora receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Os CRI lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes das Letras Financeiras serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI.

4.18.2. Em caso de **(i)** eventuais alterações na legislação tributária; **(ii)** criação de novos tributos; **(iii)** alterações na Destinação dos Recursos na forma prevista na Cláusula 5 abaixo; **(iv)** mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais; **(v)** interpretação de tribunais ou autoridades sobre a estrutura de outras emissões semelhantes à Operação de Securitização, que tornem esta Operação onerosa para o Devedor, o Devedor poderá exercer a opção de recompra das Letras Financeiras, observado os termos e condições elencados na Cláusula 4.13 acima.

4.18.3. O Devedor não será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI.

4.19. DIREITO AO RECEBIMENTO DOS PAGAMENTOS

4.19.1. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido nos termos deste Instrumento de Emissão aquele que for titular da Letra Financeira no encerramento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.

4.20. DECADÊNCIA DOS DIREITOS AOS ACRÉSCIMOS

4.20.1. O não comparecimento do titular das Letras Financeiras para receber o valor correspondente a quaisquer obrigações pecuniárias nas datas previstas neste Instrumento de Emissão ou em qualquer comunicação realizada ou aviso publicado nos termos deste Instrumento de Emissão não lhe dará o direito a qualquer acréscimo no período relativo ao atraso no recebimento, assegurados, todavia, os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou pagamento, no caso de impontualidade no pagamento.

4.21. PUBLICIDADE

4.21.1. Todos os atos e decisões relativos às Letras Financeiras deverão ser comunicados, na forma de aviso divulgado na página eletrônica do Devedor (https://ri.bv.com.br/), bem como comunicados à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, sempre imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado.

4.22. ESCRITURADOR

DocuSign Envelope ID: 1D914F7A-E810-4650-9576-6885338B9F34

4.22.1. A escrituração das Letras Financeiras será realizada pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Escriturador das Letras Financeiras").

5. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

5.1. Os recursos líquidos obtidos e captados pelo Devedor com a integralização das Letras Financeiras serão destinados, pelo Devedor e comprovados ao Agente Fiduciário para **(i)** pagamento de aluguéis pelo Devedor ou por suas subsidiárias ("Destinação Futura"), de determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários descritos na tabela 1 do **Anexo I** deste Instrumento de Emissão ("Empreendimentos Destinação"), e/ou **(ii)** reembolso de pagamento de aluguéis já incorridos, pelo Devedor ou por suas subsidiárias, anteriormente à emissão dos CRI, pelo período anterior a 24 (vinte e quatro) meses contados do encerramento da Oferta ("Reembolso de Despesas" e, em conjunto com a Destinação Futura, "Custos e Despesas Lastro") relacionados com determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários descritos na tabela 2 do **Anexo I** deste Instrumento de Emissão ("Empreendimentos Reembolso" e, quando em conjunto com os Empreendimentos Destinação, os "Empreendimentos Lastro"), observada a forma de utilização dos recursos e o cronograma indicativo da utilização dos recursos descritos nas tabelas 3 e 4 do **Anexo I** do presente Instrumento de Emissão, respectivamente ("Destinação dos Recursos").

5.2. A comprovação da Destinação Futura deverá ocorrer, pelo Devedor **(i.a)** até a data de vencimento dos CRI Primeira Série, qual seja, 11 de junho de 2026, no caso das Letras Financeiras Primeira Série, e **(i.b)** até a data de vencimento dos CRI Segunda Série, qual seja, 13 de junho de 2028, no caso da emissão das Letras Financeiras Segunda Série, ou **(ii)** até que o Devedor comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Letras Financeiras, o que ocorrer primeiro, sendo certo que, as obrigações do Devedor e as obrigações do Agente Fiduciário referentes a destinação dos recursos perdurarão até a Data de Vencimento dos CRI Primeira Série, a Data de Vencimento dos CRI Segunda Série, conforme o caso, ou até a destinação da totalidade dos recursos ser efetivada, o que ocorrer primeiro.

5.3. Os Empreendimentos Reembolso e o Reembolso de Despesas encontram-se devidamente descritos nas tabelas 2 e 3.2 do **Anexo I** deste Instrumento de Emissão, com **(i)** identificação dos valores envolvidos; **(ii)** detalhamento do Reembolso de Despesas; **(iii)** especificação individualizada dos Empreendimentos Reembolso, vinculados ao Reembolso de Despesas; **(iv)** a indicação do Cartório de Registro de Imóveis em que os Empreendimentos Reembolso estão vinculados e suas respectivas matrículas. Adicionalmente, o Reembolso de Despesas foi incorrido em prazo inferior a 24 (vinte e quatro) meses de antecedência com relação à data de encerramento da oferta pública dos CRI, sendo que este prazo de 24 (vinte e quatro) meses se refere apenas à data em que tal Reembolso de Despesas foi incorrido, independentemente da data em que foi

DocuSign Envelope ID: 1D914F7A-E810-4650-9576-6885338B9F34

constituída a relação contratual que deu origem ao referido Reembolso de Despesas. Para fins de comprovação do Reembolso de Despesas, o Devedor encaminhou previamente à assinatura deste Instrumento de Emissão ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, o relatório descritivo das despesas, acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação de reembolso, comprovando o total de R$ 27.352.020,34 (vinte e sete milhões, trezentos e cinquenta e dois mil, vinte reais e trinta e quatro centavos).

5.4. O Devedor, desde já declara e garante, sob as penas da lei e da regulamentação da CVM, que:

(i) não captou recursos através da emissão de instrumentos de dívida utilizando o Reembolso de Despesas como lastro por destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas do Devedor, conforme previsto na tabela 3 do **Anexo I** deste Instrumento de Emissão; e

(ii) não captou recursos através da emissão de instrumentos de dívida utilizando o a Destinação Futura como lastro por destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas do Devedor, conforme previsto na tabela 3 do **Anexo I** deste Instrumento de Emissão.

5.5. Com base no disposto na Cláusula 5.4 acima, a Securitizadora assinará declaração, com base no modelo previsto no Termo de Securitização, certificando que, no melhor de seu conhecimento, nenhuma outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreado em créditos imobiliários por destinação tem por objeto financiar o pagamento dos Custos e Despesas Reembolso.

5.5.1. Sem prejuízo do disposto nos itens acima, parte dos Custos e Despesas Lastro têm como destinação o reembolso ou o pagamento, conforme o caso, de aluguéis devidos pelo Devedor ou por suas subsidiárias no âmbito de determinados Contratos de Locação (conforme abaixo definidos). As locadoras dos imóveis de tais Empreendimentos Lastro, na condição de credoras dos respectivos aluguéis devidos pelo Devedor ou por suas subsidiárias, não estão sujeitas à mesma limitação prevista na Cláusula acima, e, portanto, podem ter cedido e poderão ceder no futuro a totalidade ou parte de tais fluxos de aluguéis para utilização como lastro clássico em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários por elas estruturados.

5.6. Os recursos a serem destinados na Destinação Futura aos Empreendimentos Destinação serão integralmente utilizados pelo Devedor ou por suas subsidiárias, nas porcentagens indicadas na tabela 3 do **Anexo I**. A porcentagem destinada a cada Empreendimento Destinação, conforme descrita na tabela 3 do **Anexo I**, poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares de CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento a este Instrumento de Emissão e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Destinação.

DocuSign Envelope ID: 1D914F7A-E810-4650-9576-6885338B9F34

5.7. Com relação ao cronograma indicativo constante da tabela 4 do **Anexo I**, tal cronograma é meramente indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo, não será necessário notificar a Securitizadora e/ou o Agente fiduciário, tampouco aditar este Instrumento de Emissão ou o Termo de Securitização.

5.8. O Devedor poderá, a qualquer tempo até a data de vencimento dos CRI, inserir novos Empreendimentos Destinação vinculados a novos Contratos de Locação, para que sejam também objeto de destinação de recursos, além daqueles inicialmente previstos na tabela 1 do **Anexo I** deste Instrumento de Emissão, mediante prévia anuência da Securitizadora, conforme decisão dos titulares dos CRI reunidos em assembleia especial, observadas as regras de convocação e instalação previstas no Termo de Securitização e desde que observados os requisitos previstos nesta Cláusula 5.8 e nas Cláusulas 5.9 e 5.10 abaixo. Caso proposta pelo Devedor, tal inserção somente não será aprovada caso haja votos contrários de no mínimo 70% (setenta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização), desde que presentes na assembleia especial de Titulares de CRI, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação. Caso a referida assembleia especial de Titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta do Devedor para a inserção de novos Empreendimentos Destinação ou Contratos de Locação será considerada aprovada.

5.9. A inserção de novos Empreendimentos Destinação vinculados a novos Contratos de Locação, nos termos da Cláusula 5.8 acima, **(i)** deverá ser solicitada à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário, por meio do envio de comunicação enviada pelo Devedor nesse sentido; **(ii)** após o recebimento da referida comunicação, a Securitizadora deverá convocar assembleia especial de Titulares de CRI em até 7 (sete) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no prazo previsto no Termo de Securitização; e **(iii)** caso aprovada na forma da Cláusula 5.8 acima, a mesma deverá ser refletida por meio de aditamento ao presente Instrumento de Emissão, ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da assembleia especial de Titulares de CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.

5.10. Os Contratos de Locação referentes às despesas de pagamento de aluguéis que foram ou serão destinadas para os Empreendimentos Lastro, conforme o caso, encontram-se descritos na tabela 5 do **Anexo I** deste Instrumento de Emissão ("Contratos de Locação"), sendo certo que os montantes securitizados com base nos aluguéis decorrentes de tais Contratos de Locação se limitam ao valor e duração dos Contratos de Locação em vigor não considerando valores referentes a potenciais aditamentos e/ou renovações dos Contratos de Locação ou, ainda, a estimativas de despesas referentes a contratos com outros locadores/imóveis, que possam vir a ser firmados no futuro. O disposto acima bem como o previsto na Cláusula 5.11 abaixo deverão ser igualmente observados em relação

DocuSign Envelope ID: 1D914F7A-E810-4650-9576-6885338B9F34

aos novos imóveis/contratos de locação que eventualmente sejam objeto de inserção nos termos acima.

5.11. Para fins de esclarecimento quanto à destinação referente às despesas de pagamento de aluguéis que foram ou serão destinadas para os Empreendimentos Lastro:

(i) conforme disposto na Cláusula 5.10 acima, os termos dos referidos Contratos de Locação estão especificados na tabela 5 do **Anexo I** deste Instrumento de Emissão, assim como constarão do Termo de Securitização, contendo, no mínimo, a identificação dos valores envolvidos, o detalhamento das despesas, a especificação individualizada dos Empreendimentos Lastro vinculados a cada Contrato de Locação (restando clara a vinculação entre os Contratos de Locação e os respectivos Empreendimentos Lastro), e a equiparação entre despesa e lastro;

(ii) as Letras Financeiras representam Créditos Imobiliários devidos pelo Devedor independentemente de qualquer evento futuro, sendo certo que os montantes a serem destinados para pagamento dos aluguéis são limitados ao valor e à duração dos Contratos de Locação em vigor, não constando deles, nos termos da Cláusula 5.10 acima, valores referentes a potenciais aditamentos e/ou renovações destes contratos ou, ainda, a estimativas de despesas referentes a contratos com outros locadores/imóveis que possam vir a ser firmados no futuro. Adicionalmente, em caso de inserção de novos Empreendimentos Destinação vinculados a novos Contratos de Locação, deverão ser observadas as limitações dos valores e a duração dos novos Contratos de Locação, não constando deles, nos termos da Cláusula 5.10 acima, valores referentes a potenciais aditamentos e/ou renovações destes contratos ou, ainda, a estimativas de despesas referentes a contratos com outros locadores/imóveis que possam vir a ser firmados no futuro;

(iii) os Contratos de Locação referentes aos Custos e Despesas Reembolso e respectivas despesas foram objeto de verificação pelo Agente Fiduciário previamente às assinaturas do presente instrumento e dos Contratos de Locação referente aos Custos e Despesas Destinação serão objeto de verificação pelo Agente Fiduciário, ao qual deverão ser apresentados comprovantes de pagamentos e demais documentos que comprovem tais despesas a cada semestre social na forma da Cláusula 5.12 abaixo;

(iv) estão sendo estritamente observados os subitens (i) a (ix) do item 2.4.1 do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, de 1º de março de 2021, bem como a Resolução CVM 60;

(v) a Securitizadora e o Coordenador Líder assinarão declaração, nos termos do Termo de Securitização, certificando que, conforme as informações prestadas pelo Devedor, as partes dos Contratos de Locação (locador e locatário), não são do mesmo grupo econômico; e

DocuSign Envelope ID: 1D914F7A-E810-4650-9576-6885338B9F34

(vi) todos os Contratos de Locação foram celebrados anteriormente à emissão dos CRI, caracterizando relações previamente constituídas.

5.12. O Devedor, independentemente de qualquer solicitação da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário, **(i)** encaminhará para a Securitizadora e para o Agente Fiduciário, (1) no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias contados do encerramento de cada semestre social, sendo o primeiro Relatório de Verificação (conforme abaixo definido) devido em 14 de agosto de 2023; (2) no semestre em que ocorrer a data de vencimento dos CRI Primeira Série ou a data de vencimento dos CRI Segunda Série; (3) até que os recursos sejam utilizados na integralidade, caso ocorra antes da data de vencimento dos CRI Primeira Série ou a data de vencimento dos CRI Segunda Série, ou, ainda, (4) se assim for necessário para cumprir com a solicitação realizada, sempre que solicitado pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora, após questionamento de qualquer um dos órgãos reguladores e/ou fiscalizadores, em até 30 (trinta) dias contados de referida solicitação ou no prazo estabelecido pela autoridade competente, o que for menor; o relatório no formato constante do **Anexo II** deste Instrumento de Emissão devidamente assinado por seu diretor financeiro ("Relatório de Verificação"), informando o valor total destinado a cada Empreendimento Destinação durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação; e **(ii)** no mesmo prazo, enviará à Securitizadora e ao Agente Fiduciário (ou disponibilizará *link* para consulta online) os respectivos Documentos Comprobatórios (conforme abaixo definidos) da destinação dos recursos para os Empreendimentos Destinação incluindo os comprovantes de pagamento dos aluguéis, conforme o caso, bem como outros documentos do gênero que a Securitizadora e o Agente Fiduciário julgarem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capaz de comprovar a origem e a existência do direito creditório e da correspondente operação que o lastreia ("Documentos Comprobatórios").

5.13. O Agente Fiduciário verificará semestralmente a destinação de recursos nos termos previstos nesta Cláusula 5. O Agente Fiduciário compromete-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 17"), sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo pessoa ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios bens na forma do inciso II, do artigo 11, da Resolução CVM 17, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos mencionada na Cláusula 5.1 acima e na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

5.14. Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios previstos na Cláusula 5.12 acima, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, com base, exclusivamente, nos mesmos, o cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidas pelo Devedor na forma acima prevista.

5.15. O Devedor será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer

DocuSign Envelope ID: 1D914F7A-E810-4650-9576-6885338B9F34

documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Letras Financeiras, nos termos desta Cláusula 5, bem como declara que os documentos encaminhados e os que serão encaminhados futuramente são verdadeiros, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração.

5.16. O Devedor se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos diretos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Letras Financeiras de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula 5, conforme determinado por decisão judicial final e transitada em julgado, proferida por juízo ou tribunal competente.

5.17. Adicionalmente, o Devedor confirma a sua capacidade de destinar aos Empreendimentos Lastro todo o montante de recursos que será obtido com a presente Emissão, dentro do prazo dos CRI, levando-se em conta, para tanto, o montante de recursos até o momento despendido e a necessidade de recursos remanescentes de cada um dos referidos Empreendimentos Lastro.

6. VINCULAÇÃO À OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS E CUSTÓDIA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

6.1. As Letras Financeiras serão subscritas exclusivamente pela Securitizadora, no âmbito da securitização dos recebíveis imobiliários relativos às Letras Financeiras, para compor o lastro dos CRI, conforme estabelecido no Termo de Securitização, sendo os Créditos Imobiliários lastro dos CRI.

6.1.1. A titularidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Letras Financeiras, será adquirida pela Securitizadora mediante subscrição das Letras Financeiras por meio da assinatura do boletim de subscrição das Letras Financeiras, conforme modelo constante do **Anexo III** deste Instrumento de Emissão, sendo certo que tal aquisição ocorrerá em anteriormente à emissão dos CRI.

6.1.2. Considerando o disposto na Cláusula 6.1.1 acima, a titularidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Letras Financeiras, será adquirida pela Securitizadora mediante subscrição das Letras Financeiras por meio da assinatura do boletim de subscrição das Letras Financeiras, sendo certo que tal aquisição ocorrerá anteriormente à emissão dos CRI.

6.2. As Letras Financeiras e os Créditos Imobiliários representados pelas CCI comporão o lastro dos CRI, a serem emitidos por meio de oferta pública de distribuição, nos termos da Lei do Mercado de Valores Mobiliários, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

6.3. O Devedor obriga-se a tomar todas as providências necessárias à viabilização da operação de securitização a que se refere a Cláusula 6.1 acima.

DocuSign Envelope ID: 1D914F7A-E810-4650-9576-6885338B9F34

6.4. Em vista da vinculação a que se refere a Cláusula 6.1 acima, o Devedor declara ter ciência e concorda que, uma vez ocorrida a subscrição das Letras Financeiras e dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade das Letras Financeiras e dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos Titulares de CRI.

6.5. A Instituição Custodiante será responsável pela guarda dos documentos comprobatórios dos Créditos Imobiliários, bens e direitos vinculados à emissão dos CRI, sendo certo poderá contratar os serviços de depositário para tais documentos comprobatórios, sem se eximir de sua responsabilidade pela guarda desses documentos.

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

6.5.2. Adicionalmente, sempre que houver aditamento à Escritura de Emissão de CCI, o Devedor obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.

6.6. Nos termos do parágrafo 2º do artigo 34 da Resolução CVM 60, a Instituição Custodiante deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação dos documentos comprobatórios dos créditos, bens e direitos vinculados à emissão dos CRI.

6.7. A Securitizadora e a Instituição Custodiante poderão solicitar quaisquer documentos comprobatórios adicionais que julgarem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capaz de comprovar a origem e a existência do direito creditório e da correspondente operação que o lastreia.

7. EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO

7.1. As Letras Financeiras e, consequentemente, os CRI, não estarão sujeitos a vencimento antecipado, nos termos da legislação aplicável, incluindo, mas não se limitando, à Resolução CMN 5.007.

8. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DE LETRAS FINANCEIRAS

8.1. Observado o disposto na Cláusula 8.2 abaixo, a Securitizadora poderá, a

DocuSign Envelope ID: 1D914F7A-E810-4650-9576-6885338B9F34

qualquer tempo, reunir-se em assembleia especial, de acordo com o disposto no artigo 71, da Lei das Sociedades por Ações, no que couber, o disposto na Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 81"), a fim de deliberar sobre matéria de interesse da Securitizadora ou do Devedor. Haverá uma única assembleia de titulares das Letras Financeiras com a convocação dos titulares de todas as Letras Financeiras em Circulação, sendo certo que a assembleia poderá ser realizada em virtude de interesse referente à totalidade das titulares das Letras Financeiras e/ou referente às Letras Financeiras Primeira Série, ou às Letras Financeiras Segunda Série, conforme o caso. Para fins deste Instrumento de Emissão, "Letras Financeiras em Circulação" significam todas as Letras Financeiras subscritas e integralizadas e não resgatadas, excluídas as Letras Financeiras mantidas em tesouraria pelo Devedor e, ainda, adicionalmente, para fins de constituição de quórum, excluídas as Letras Financeiras pertencentes, direta ou indiretamente, **(i)** ao Devedor; **(ii)** a qualquer Controlador e/ou a qualquer Controlada do Devedor; ou **(iii)** a qualquer administrador das entidades referidas nos itens anteriores, bem como a qualquer cônjuge, companheiro, ascendente, descendente ou colateral até o 2º (segundo) grau de qualquer das pessoas referidas neste subitem.

8.2. Após a emissão dos CRI, somente após orientação da assembleia especial de titulares dos CRI, a Securitizadora, na qualidade de titular das Letras Financeiras, poderá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso **(i)** a respectiva assembleia especial de Titulares de CRI não seja instalada; ou **(ii)** ainda que instalada a assembleia especial de Titulares de CRI, não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora, na qualidade de titular das Letras Financeiras, 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 Securitizadora, na qualidade de titular das Letras Financeiras, qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação.

8.3. As assembleias especiais de titulares das Letras Financeiras poderão ser solicitadas pelo Devedor e convocadas pela Securitizadora, conforme o caso.

8.4. A convocação da assembleia especial de titulares das Letras Financeiras deverá ser realizada nos termos da Cláusula 8.3 acima, respeitadas as regras relacionadas à publicação de edital de convocação de assembleias especiais constante da Lei das Sociedades por Ações, da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 81, no que couber, qual seja, no prazo de 20 (vinte) dias a contar da referida publicação, em primeira convocação, e no prazo de 8 (oito) dias, em segunda convocação, da regulamentação aplicável e deste Instrumento de Emissão. Fica dispensada a convocação no caso da presença da Securitizadora.

8.4.1. A Emissora está dispensada de elaboração do edital de convocação da assembleia especial de titulares das Letras Financeiras, caso tal assembleia tenha participação de todos os titulares das Letras Financeiras.

8.5. As assembleias especiais de titulares das Letras Financeiras instalar-se-ão com

DocuSign Envelope ID: 1D914F7A-E810-4650-9576-6885338B9F34

a presença da Securitizadora.

8.6. A presidência das assembleias especiais de titulares das Letras Financeiras caberá à Securitizadora.

8.7. Nas deliberações das assembleias especiais de titulares das Letras Financeiras, a cada uma das Letras Financeiras em Circulação caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, titular de Letra Financeira ou não. Todas as deliberações a serem tomadas em assembleia especial de titulares das Letras Financeiras dependerão de aprovação da Securitizadora, observado o disposto na Cláusula 8.2 acima.

8.8. As deliberações tomadas pela Securitizadora, no âmbito de sua competência legal, serão válidas e eficazes perante o Devedor.

8.9. Aplica-se às assembleias especiais de titulares das Letras Financeiras, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações, sobre a assembleia geral de acionistas.

9. DESPESAS E FUNDO DE DESPESAS

9.1. Correrão por conta do patrimônio separado dos CRI mantido às expensas do Devedor, todos os custos razoáveis incorridos e devidamente comprovados com a emissão das Letras Financeiras e com a estruturação, registro e execução das Letras Financeiras e da Operação de Securitização dos CRI, conforme o caso, incluindo publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados às Letras Financeiras e à Operação de Securitização dos CRI, sendo certo que quaisquer custos que ultrapassem o valor de R$ 20.000,00 (vinte mil reais) dependerão, sempre que possível, de aprovação prévia do Devedor.

9.2. Sem prejuízo do disposto neste Instrumento de Emissão e no Termo de Securitização, as despesas com a emissão e manutenção das Letras Financeiras e dos CRI são de responsabilidade do patrimônio separado dos CRI e serão arcadas da seguinte forma (em conjunto, as "Despesas"): **(i)** os valores referentes às Despesas *flat* listadas no **Anexo IV** a este Instrumento de Emissão serão retidos pela Securitizadora quando do pagamento do Preço de Integralização das Letras Financeiras, por conta e ordem do Devedor, e **(ii)** as demais despesas recorrentes da Oferta ("Despesas Recorrentes") e extraordinárias listadas no **Anexo IV** a este Instrumento de Emissão serão arcadas pela Securitizadora, por conta e ordem do Devedor, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas (conforme abaixo definido) a ser constituído para os CRI na Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 9.5 abaixo.

9.3. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas (conforme abaixo definido) para pagamento das Despesas sejam insuficientes e o Devedor não efetue diretamente tais pagamentos nos termos da Cláusula 9.5 e seguintes abaixo, o pagamento das mesmas será arcado pela Securitizadora, mediante utilização de recursos do patrimônio separado dos CRI e reembolsados pelo Devedor dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do

DocuSign Envelope ID: 1D914F7A-E810-4650-9576-6885338B9F34

recebimento de solicitação neste sentido, e, caso os recursos do patrimônio separado dos CRI não seja suficiente, a Securitizadora e o Agente Fiduciário poderão cobrar tal pagamento do Devedor com as penalidades previstas na Cláusula 9.4 abaixo ou solicitar aos titulares de CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra o Devedor. Em última instância, as Despesas, em conjunto com os encargos abaixo previstos na Cláusula 9.4, que eventualmente não tenham sido saldadas na forma deste item serão acrescidas à dívida do Devedor no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida no Termo de Securitização. O crédito do Agente Fiduciário pelos serviços e por despesas incorridas para proteger os direitos e interesses ou realizar créditos dos Investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nesta cláusula será acrescido à dívida do patrimônio separado dos CRI, na forma do parágrafo 3º, do artigo 13, da Resolução CVM 17.

9.4. No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das Despesas pelo Devedor não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a data originalmente prevista para pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão os Encargos Moratórios.

9.5. Fundo de Despesas. A Securitizadora descontará do Preço de Integralização das Letras Financeiras um montante para constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas indicadas acima, que será mantido na Conta do Patrimônio Separado durante toda a vigência dos CRI ("Fundo de Despesas") em montante equivalente às Despesas *flat*, listadas no **Anexo IV** a este Instrumento de Emissão, somado ao valor correspondente a 12 (doze) meses de Despesas Recorrentes, observado o valor mínimo do Fundo de Despesas correspondente a soma de 6 (seis) meses de Despesas Recorrentes ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), durante toda a vigência dos CRI. Os valores necessários para o pagamento das Despesas e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade, sendo certo que o Devedor somente receberá qualquer quantia referente ao Preço de Integralização das Letras Financeiras após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos.

9.5.1. Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Securitizadora deverá, em até 1 (um) Dia Útil contado da verificação, enviar notificação neste sentido para o Devedor, solicitando a sua recomposição. Nos termos deste Instrumento de Emissão, o Devedor deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição sejam de, no mínimo, igual ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado.

9.5.2. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora e integrará o patrimônio separado dos CRI, sendo certo que a Securitizadora, na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado, deverá aplicar todos os recursos que integram o patrimônio separado dos CRI exclusivamente nas Aplicações Financeiras Permitidas (conforme abaixo definido), não sendo a Securitizadora

DocuSign Envelope ID: 1D914F7A-E810-4650-9576-6885338B9F34

responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Aplicações Financeiras Permitidas integrarão o patrimônio separado dos CRI, contabilizados sobre o Fundo de Despesas.

9.5.3. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 9.5 acima, caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e o Devedor não efetue diretamente tais pagamentos, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do patrimônio separado dos CRI e reembolsados pelo Devedor na forma da Cláusula 9.3 acima. Caso os recursos do patrimônio separado dos CRI não sejam suficientes, a Securitizadora e o Agente Fiduciário poderão cobrar tal pagamento do Devedor com as penalidades previstas na Cláusula 9.4 acima ou solicitar aos titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra o Devedor. Em última instância, as Despesas, em conjunto com os encargos previstos na Cláusula 9.4 acima, que eventualmente não tenham sido saldadas na forma deste item serão acrescidas à dívida do Devedor no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida no Termo de Securitização. O crédito do Agente Fiduciário pelos serviços e por despesas incorridas para proteger os direitos e interesses ou realizar créditos dos Investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nesta cláusula será acrescido à dívida do patrimônio separado dos CRI, na forma do parágrafo 3º, do artigo 13, da Resolução CVM 17.

9.5.3.1. Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em assembleia especial de Titulares de CRI convocada com este fim, nos termos do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada titular dos CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra o Devedor e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo patrimônio separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida do Devedor no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

9.5.3.2. Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no patrimônio separado dos CRI, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular de CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

9.5.3.3. Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

9.5.4. A Securitizadora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do integral adimplemento das obrigações assumidas pelo devedor no âmbito da Emissão, liberar eventual saldo remanescente do Fundo de Despesas, juntamente com os rendimentos líquidos oriundos da aplicação nas Aplicações Financeiras Permitidas, para o Devedor, em conta a ser indicada oportunamente por este. A liberação acima somente

DocuSign Envelope ID: 1D914F7A-E810-4650-9576-6885338B9F34

poderá ser realizada após a emissão do relatório de encerramento dos CRI (termo de quitação) pelo Agente Fiduciário, o que deverá ocorrer em até 3 (três) Dias Úteis após o evento de resgate total dos CRI na B3, conforme o parágrafo 1º, do artigo 32, da Lei 14.430.

9.5.5. Para fins deste Instrumento de Emissão "Aplicações Financeiras Permitidas" significa os investimentos em aplicações de renda fixa com liquidez diária nos quais os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado poderão ser aplicados, a exclusivo critério da Securitizadora, de acordo com as opções de investimento que estejam disponíveis na plataforma do Banco Itaú Unibanco S.A., tais como **(i)** títulos públicos federais, **(ii)** certificados de depósito bancário emitidos por Instituições Autorizadas (conforme abaixo definido); **(iii)** operações compromissadas com lastro nos ativos indicados nos incisos (i) e (ii) acima contratadas com Instituições Autorizadas (conforme abaixo definidas); ou **(iv)** fundos de investimentos de renda fixa de baixo risco, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo Banco Central do Brasil. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com o investimento do Fundo de Despesas, bem como os benefícios fiscais desses rendimentos integrarão automaticamente o Patrimônio Separado, ressalvados à Securitizadora, na qualidade e emissora dos CRI, e, portanto, titular da Conta do Patrimônio Separado.

9.5.6. Para fins deste Instrumento de Emissão "Instituições Autorizadas" significa qualquer uma das seguintes instituições: o Banco Bradesco S.A, inscrito no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12, o Banco do Brasil S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 00.000.000/0001-91, o Itaú Unibanco S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, o Banco Santander (Brasil) S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42 ou o Banco Votorantim S.A. inscrito no CNPJ sob o nº 59.588.111/0001-03.

10. COMUNICAÇÕES

10.1. As comunicações a serem enviadas pelo Devedor ou por qualquer das entidades abaixo, nos termos deste Instrumento de Emissão, deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Se para o Devedor:
BANCO VOTORANTIM S.A.
Endereço: Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 18º andar, Vila Gertrudes
CEP 04794-000, São Paulo – SP
At.: Tesouraria
Tel.: (11) 5171-1651 / (11) 5171-3647
E-mail: bco-captacaoinstitucional@bv.com.br

Se para a Securitizadora:
TRUE SECURITIZADORA S.A.
Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição
CEP 04506-000, São Paulo – SP

#2576352v18

DocuSign Envelope ID: 1D914F7A-E810-4650-9576-6885338B9F34

At.: Arley Custódio Fonseca
Tel.: (11) 3071-4475
E-mail: middle@truesecuritizadora.com.br / juridico@truesecuritizadora.com.br

10.2. As comunicações **(i)** serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio ou ainda por telegrama enviado aos endereços acima; e **(ii)** por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

10.3. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada ao Devedor, o qual se encarregará de comunicar tal alteração, e a alteração de seu próprio endereço, a todas as entidades previstas nesta cláusula.

11. DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Instrumento de Emissão. Desta forma, qualquer atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito ou faculdade que caiba aos titulares de Letras Financeiras, em razão de qualquer inadimplemento do Devedor, não prejudicará o exercício de tal direito ou faculdade, ou será interpretado como renúncia, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

11.2. O presente Instrumento de Emissão é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando ao Devedor e à Securitizadora e seus respectivos sucessores, a qualquer título.

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

11.4. As palavras e os termos constantes deste Instrumento de Emissão, aqui não expressamente definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira ou não, que, eventualmente, durante a vigência do presente Instrumento de Emissão, no cumprimento de direitos e obrigações aqui assumidos, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos ou fatos, deverão ser compreendidos e interpretados em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

11.5. O Devedor declara, expressamente, que o presente Instrumento de Emissão foi celebrado respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação.

11.6. Para fins deste Instrumento de Emissão, "Dia Útil" significa **(i)** com relação aos pagamentos efetuados por meio da B3, qualquer dia exceto sábados, domingos e feriados

DocuSign Envelope ID: 1D914F7A-E810-4650-9576-6885338B9F34

declarados nacionais; e **(ii)** para os demais efeitos que não aqueles indicados no item (i) acima, qualquer dia exceto sábados, domingos, feriados nacionais e feriados estaduais no Estado de São Paulo.

11.7. Exceto se de outra forma expressamente disposto, os prazos estabelecidos no presente Instrumento de Emissão serão computados de acordo com a regra prescrita no artigo 132 do Código Civil, sendo excluído o dia do começo e incluído o do vencimento.

11.8. Qualquer alteração a este Instrumento de Emissão somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes, observado o disposto na Cláusula 11.9.1 abaixo.

11.9. É vedado a qualquer das partes, a que título for, compensar valores, presentes ou futuros, independentemente de sua liquidez e certeza, decorrentes de qualquer obrigação devida por tal Parte, nos termos de qualquer dos Documentos da Operação e/ou de qualquer outro instrumento jurídico, com valores, presentes ou futuros, independentemente de sua liquidez e certeza, decorrentes de qualquer obrigação devida por qualquer das demais Partes, nos termos de qualquer dos Documentos da Operação e/ou de qualquer outro instrumento jurídico.

11.9.1. Qualquer alteração a este Instrumento de Emissão, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em assembleia especial, nos termos e condições do Termo de Securitização. Fica desde já dispensada assembleia especial de Titulares de CRI para deliberar a alteração deste Instrumento de Emissão, sempre que tal alteração: **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; **(ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de qualquer das partes ou dos prestadores de serviços; **(iii)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento; e/ou **(iv)** decorrer de correção de erro formal, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i) a (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares de CRI ou qualquer alteração no fluxo de pagamento dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI.

11.9.2. As alterações previstas neste parágrafo devem ser comunicadas aos Titulares de CRI no prazo de até 7 (sete) dias contados da data em que tiverem sido implementadas, nos termos do artigo 25, parágrafo 4º, da Resolução CVM nº 60.

11.10. Com exceção do quanto disposto no artigo 17, parágrafo 1º, da Lei 14.430, em nenhuma circunstância, a Securitizadora ou quaisquer de seus profissionais serão responsáveis por indenizar o Devedor, os Titulares de CRI, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou quaisquer terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Securitizadora, sendo certo que, eventual indenização fica limitada aos danos diretos comprovados, causados

DocuSign Envelope ID: 1D914F7A-E810-4650-9576-6885338B9F34

por dolo ou culpa grave da Securitizadora, e é limitada ao valor dos honorários efetivamente recebidos pela Securitizadora até o momento da indenização.

11.10.1. O Devedor obriga-se a manter indene e a indenizar a Securitizadora e eventuais terceiros que possam constituir representantes de seus interesses ("Partes Indenizáveis"), contra quaisquer demandas, obrigações, perdas e danos apurados judicialmente, de qualquer natureza, direta e comprovadamente sofridos pelas Partes Indenizáveis, conforme apurados mediante sentença judicial transitada em julgado, originados ou relacionados a falsidade contida nas declarações prestadas pelo Devedor nos Documentos da Operação, conforme aplicável.

11.11. O presente Instrumento de Emissão e as Letras Financeiras constituem título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, do Código de Processo Civil, bem como do artigo 38, parágrafo 1º, da Lei 12.249, e as obrigações nelas contidas ou delas decorrentes estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

11.12. Proteção de Dados: As Partes estão cientes que haverá o compartilhamento dos dados pessoais de seus representantes para a formalização e realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas.

11.13. Assinatura Digital: As Partes assinam este Instrumento de Emissão por meio eletrônico, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.

11.13.1. As Partes convencionam que, para todos os fins de direito: **(i)** a data de início da produção de efeitos do presente Instrumento de Emissão será a data do presente documento, ainda que qualquer das Partes venha a assinar eletronicamente este Instrumento de Emissão em data posterior, por qualquer motivo, hipótese em que as Partes, desde logo, concordam com a retroação dos efeitos deste instrumento para a data aqui mencionada.

12. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

12.1. O presente Instrumento de Emissão reger-se-á pelas leis brasileiras.

12.2. As Partes elegem o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado, como competente para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes deste Instrumento de Emissão.

E por assim haverem ajustado, as Partes firmam o presente Instrumento de Emissão, em

DocuSign Envelope ID: 1D914F7A-E810-4650-9576-6885338B9F34

formato eletrônico, juntamente com as testemunhas a seguir.

São Paulo, 6 de junho de 2023.

(As assinaturas seguem nas páginas seguintes)
(Restante desta página intencionalmente deixado em branco)

DocuSign Envelope ID: 1D914F7A-E810-4650-9576-6885338B9F34

(Página de assinaturas do "Instrumento Particular de Emissão Privada, em 2 (Duas) Séries, de Letras Financeiras do Banco Votorantim S.A.")

BANCO VOTORANTIM S.A.

Devedor, representado por seus diretores

Nome: Ronaldo Medrado Helpe
Cargo: Diretor Executivo

Nome: Marcelo Kenji Kuniy
Cargo: Diretor

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Securitizadora

Nome: Karine Simone Bincoletto
Cargo: Diretora

Nome: Rodrigo Bragatto Moura
Cargo: Procurador

TESTEMUNHAS:

1.

Karolina Lima
CPF: 618.046.163-54

2.

Silvia Caroline Moi
CPF: 43408688842

#2576352v18

DocuSign Envelope ID: 1D914F7A-E810-4650-9576-6885338B9F34

ANEXO I

Empreendimentos Lastro

Tabela 1 – Identificação dos Empreendimentos Destinação

Empreendimento Destinação	Endereço	Matrículas e RGI Competente	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Edifício Rochaverá, Torre A (Ebony), Loja A1, andares inteiros, 2º, 3º, 10º, 11º, 12º, 17º e 18º andares	Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Vila Gertrudes CEP 04794-000 São Paulo - SP	200.976; 200.994; 200.997; 200.998; 200.999; 201.000; 201.001; 201.010; 201.011; 201.012; 201.013; 201.014; 201.015; 201.016; 201.017; 201.018;	Não	Sim	Não

DocuSign Envelope ID: 1D914F7A-E810-4650-9576-6885338B9F34

		201.019; 201.020; 201.021; 201.034; 201.035; 201.036; 201.037; 201.038; 201.039; 201.040; 201.041 do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo			

DocuSign Envelope ID: 1D914F7A-E810-4650-9576-6885338B9F34

Tabela 2 – Identificação dos Empreendimentos Reembolso

Empreendimento Destinação	Endereço	Matrículas e RGI Competente	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Edifício Rochaverá, Torre A (Ebony), Loja A1, andares inteiros, 2º, 3º, 10º, 11º, 12º, 17º e 18º andares	Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Vila Gertrudes CEP 04794-000 São Paulo - SP	200.976; 200.994; 200.997; 200.998; 200.999; 201.000; 201.001; 201.010; 201.011; 201.012; 201.013; 201.014; 201.015; 201.016; 201.017; 201.018; 201.019; 201.020; 201.021;	Não	Sim	Não

DocuSign Envelope ID: 1D914F7A-E810-4650-9576-6885338B9F34

		201.034; 201.035; 201.036; 201.037; 201.038; 201.039; 201.040; 201.041 do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo			

DocuSign Envelope ID: 1D914F7A-E810-4650-9576-6885338B9F34

Tabela 3 – Forma de Utilização dos Recursos nos Empreendimentos Lastro

3.1. Empreendimentos Destinação

Empreendimento Destinação	Finalidade da Utilização dos Recursos	Orçamento Total Previsto (R$) por Empreendimento Destinação (A)	Gastos já realizados em cada Empreendimento Destinação até a Data de Emissão (R$) (B)	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R$) (C=A-B)	Valores a serem destinados em cada Empreendimento Destinação em função de outros CRI emitidos (R$) (D)	Capacidade de Alocação dos recursos da Presente Emissão a Serem alocados em cada Empreendimento Destinação (R$) (E=C-D)	Valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação conforme cronograma semestral constante da tabela 4 abaixo (Destinação) (R$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
Edifício Rochaverá, Torre A (Ebony)	Pagamento de aluguéis	R$ 143.107.936,46	R$ 72.000.000,00	R$ 71.107.936,46	R$ 0,00	R$ 71.107.936,46	R$ 55.647.979,66	67,05%

DocuSign Envelope ID: 1D914F7A-E810-4650-9576-6885338B9F34

(*) Os percentuais acima indicados dos Empreendimento Lastro foram calculados com base no Valor Total da Emissão das Letras Financeiras, qual seja, R$83.000.000,00 (oitenta e três milhões de reais), observado o disposto nas Cláusulas 3.2 e seguintes do Instrumento de Emissão.

3.1.1. Empreendimentos Destinação vinculados a outros CRI por destinação

Empreendimento	Empreendimentos vinculados a outros CRI com lastro em destinação de recursos	Em caso positivo a qual outro CRI está vinculado	Em caso positivo, destinação para qual finalidade
N/A	N/A	N/A	N/A

3.2. Empreendimentos Reembolso

Empreendimento Reembolso	RGI	Descrição da Despesa	Documento - Contrato de Locação	Documento - Comprovante de Pagamento	Data do Contrato de Locação	Data do efetivo pagamento de cada parcela de Locação	Valor do Reembolso	Percentual de Valor Estimado de Recursos dos CRI da presente Emissão (*)
Edifício Rochaverá, Torre A (Ebony), 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, com endereço na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Vila Gertrudes, CEP	15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo	Aluguel	Rochaverá - 2º Aditamento e Consolidação	Aluguel de Ago 21	22 de dezembro de 2021	06/08/2021	R$ 361.968,30	0,44%

DocuSign Envelope ID: 1D914F7A-E810-4650-9576-6885338B9F34

04794-000, São Paulo – SP								
Edifício Rochaverá, Torre A (Ebony), 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, com endereço na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, São Paulo – SP	15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo	Aluguel	Rochaverá - 2º Aditamento e Consolidação	Aluguel de Agosto 21	22 de dezembro de 2021	06/08/2021	R$ 1.028.856,10	1,24%
Edifício Rochaverá, Torre A (Ebony), 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, com endereço na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, São Paulo – SP	15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo	Aluguel	Rochaverá - 2º Aditamento e Consolidação	Aluguel de Set 21	22 de dezembro de 2021	08/09/2021	R$ 361.968,30	0,44%
Edifício Rochaverá, Torre A (Ebony), 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, com endereço na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, São Paulo – SP	15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo	Aluguel	Rochaverá - 2º Aditamento e Consolidação	Aluguel de Setembro 21	22 de dezembro de 2021	08/09/2021	R$ 1.028.856,10	1,24%

DocuSign Envelope ID: 1D914F7A-E810-4650-9576-6885338B9F34

Edifício Rochaverá, Torre A (Ebony), 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, com endereço na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, São Paulo – SP	15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo	Aluguel	Rochaverá - 2º Aditamento e Consolidação	Aluguel de Out 21	22 de dezembro de 2021	07/10/2021	R$ 361.968,30	0,44%
Edifício Rochaverá, Torre A (Ebony), 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, com endereço na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, São Paulo – SP	15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo	Aluguel	Rochaverá - 2º Aditamento e Consolidação	Aluguel de Outubro 21	22 de dezembro de 2021	07/10/2021	R$ 1.028.856,10	1,24%
Edifício Rochaverá, Torre A (Ebony), 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, com endereço na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, São Paulo – SP	15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo	Aluguel	Rochaverá - 2º Aditamento e Consolidação	Aluguel de Nov 21	22 de dezembro de 2021	08/11/2021	R$ 361.968,30	0,44%
Edifício Rochaverá, Torre A (Ebony), 15º Oficial de Registro de	15º Oficial de Registro de Imóveis	Aluguel	Rochaverá - 2º	Aluguel de Novembro 21	22 de dezembro de 2021	08/11/2021	R$ 1.028.856,10	1,24%

DocuSign Envelope ID: 1D914F7A-E810-4650-9576-6885338B9F34

Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, com endereço na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, São Paulo – SP	da Capital do Estado de São Paulo		Aditamento e Consolidação					
Edifício Rochaverá, Torre A (Ebony), 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, com endereço na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, São Paulo – SP	15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo	Aluguel	Rochaverá - 2º Aditamento e Consolidação	Aluguel de Dez 21	22 de dezembro de 2021	07/12/2021	R$ 361.968,30	0,44%
Edifício Rochaverá, Torre A (Ebony), 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, com endereço na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, São Paulo – SP	15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo	Aluguel	Rochaverá - 2º Aditamento e Consolidação	Aluguel de Dezembro 21	22 de dezembro de 2021	03/12/2021	R$ 1.028.856,10	1,24%
Edifício Rochaverá, Torre A (Ebony), 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, com endereço na	15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado	Aluguel	Rochaverá - 2º Aditamento e Consolidação	Aluguel de Jan 22	22 de dezembro de 2021	07/01/2022	R$ 426.706,69	0,51%

DocuSign Envelope ID: 1D914F7A-E810-4650-9576-6885338B9F34

Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, São Paulo – SP	de São Paulo							
Edifício Rochaverá, Torre A (Ebony), 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, com endereço na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, São Paulo – SP	15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo	Aluguel	Rochaverá - 2º Aditamento e Consolidação	Aluguel de Janeiro 22	22 de dezembro de 2021	05/01/2022	R$ 1.028.856,10	1,24%
Edifício Rochaverá, Torre A (Ebony), 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, com endereço na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, São Paulo – SP	15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo	Aluguel	Rochaverá - 2º Aditamento e Consolidação	Aluguel de Fevereiro 22	22 de dezembro de 2021	07/02/2022	R$ 900.227,65	1,08%
Edifício Rochaverá, Torre A (Ebony), 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, com endereço na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Vila Gertrudes, CEP	15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo	Aluguel	Rochaverá - 2º Aditamento e Consolidação	Aluguel de Março 22	22 de dezembro de 2021	02/03/2022	R$ 1.177.895,22	1,42%

DocuSign Envelope ID: 1D914F7A-E810-4650-9576-6885338B9F34

04794-000, São Paulo – SP								
Edifício Rochaverá, Torre A (Ebony), 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, com endereço na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, São Paulo – SP	15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo	Aluguel	Rochaverá - 2º Aditamento e Consolidação	Aluguel de Abril 22	22 de dezembro de 2021	01/04/2022	R$ 1.177.895,22	1,42%
Edifício Rochaverá, Torre A (Ebony), 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, com endereço na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, São Paulo – SP	15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo	Aluguel	Rochaverá - 2º Aditamento e Consolidação	Aluguel de Maio 22	22 de dezembro de 2021	02/05/2022	R$ 1.177.895,22	1,42%
Edifício Rochaverá, Torre A (Ebony), 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, com endereço na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, São Paulo – SP	15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo	Aluguel	Rochaverá - 2º Aditamento e Consolidação	Aluguel de Junho 22	22 de dezembro de 2021	07/06/2022	R$ 1.177.895,22	1,42%

DocuSign Envelope ID: 1D914F7A-E810-4650-9576-6885338B9F34

Edifício Rochaverá, Torre A (Ebony), 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, com endereço na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, São Paulo – SP	15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo	Aluguel	Rochaverá - 2º Aditamento e Consolidação	Aluguel de Julho 22	22 de dezembro de 2021	07/07/2022	R$ 1.177.895,22	1,42%
Edifício Rochaverá, Torre A (Ebony), 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, com endereço na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, São Paulo – SP	15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo	Aluguel	Rochaverá - 2º Aditamento e Consolidação	Aluguel de Agosto 22	22 de dezembro de 2021	01/08/2022	R$ 1.177.895,22	1,42%
Edifício Rochaverá, Torre A (Ebony), 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, com endereço na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, São Paulo – SP	15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo	Aluguel	Rochaverá - 2º Aditamento e Consolidação	Aluguel de Setembro 22	22 de dezembro de 2021	08/09/2022	R$ 1.177.895,22	1,42%
Edifício Rochaverá, Torre A (Ebony), 15º Oficial de Registro de	15º Oficial de Registro de Imóveis	Aluguel	Rochaverá - 2º	Aluguel de Outubro 22	22 de dezembro de 2021	03/10/2022	R$ 1.177.895,22	1,42%

DocuSign Envelope ID: 1D914F7A-E810-4650-9576-6885338B9F34

Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, com endereço na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, São Paulo – SP	da Capital do Estado de São Paulo		Aditamento e Consolidação					
Edifício Rochaverá, Torre A (Ebony), 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, com endereço na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, São Paulo – SP	15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo	Aluguel	Rochaverá - 2º Aditamento e Consolidação	Aluguel de Novembro 22	22 de dezembro de 2021	04/11/2022	R$ 1.177.895,22	1,42%
Edifício Rochaverá, Torre A (Ebony), 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, com endereço na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, São Paulo – SP	15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo	Aluguel	Rochaverá - 2º Aditamento e Consolidação	Aluguel de Dezembro 22	22 de dezembro de 2021	06/12/2022	R$ 1.177.895,22	1,42%
Edifício Rochaverá, Torre A (Ebony), 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, com endereço na	15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado	Aluguel	Rochaverá - 2º Aditamento e Consolidação	Aluguel de Janeiro 23	22 de dezembro de 2021	04/01/2023	R$ 1.252.631,14	1,51%

DocuSign Envelope ID: 1D914F7A-E810-4650-9576-6885338B9F34

Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, São Paulo – SP	de São Paulo							
Edifício Rochaverá, Torre A (Ebony), 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, com endereço na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, São Paulo – SP	15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo	Aluguel	Rochaverá - 2º Aditamento e Consolidação	Aluguel de Fevereiro 23	22 de dezembro de 2021	03/02/2023	R$ 1.252.631,14	1,51%
Edifício Rochaverá, Torre A (Ebony), 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, com endereço na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, São Paulo – SP	15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo	Aluguel	Rochaverá - 2º Aditamento e Consolidação	Aluguel de Março 23	22 de dezembro de 2021	03/03/2023	R$ 1.252.631,14	1,51%
Edifício Rochaverá, Torre A (Ebony), 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, com endereço na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Vila Gertrudes, CEP	15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo	Aluguel	Rochaverá - 2º Aditamento e Consolidação	Aluguel de Abril 23	22 de dezembro de 2021	05/04/2023	R$ 1.252.631,14	1,51%

DocuSign Envelope ID: 1D914F7A-E810-4650-9576-6885338B9F34

04794-000, São Paulo – SP								
Edifício Rochaverá, Torre A (Ebony), 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, com endereço na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, São Paulo – SP	15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo	Aluguel	Rochaverá - 2º Aditamento e Consolidação	Aluguel de Maio 23	22 de dezembro de 2021	04/05/2023	R$ 1.252.631,14	1,51%
Total:							**R$ 27.352.020,34**	**32,95%**

(*) Os percentuais acima indicados dos Empreendimento Lastro foram calculados com base no Valor Total da Emissão das Letras Financeiras, qual seja, R$ 83.000.000,00 (oitenta e três milhões de reais), observado o disposto nas Cláusulas 3.2 e seguintes do Instrumento de Emissão.

3.2.1. Empreendimentos Reembolso vinculados a outros CRI por destinação

Empreendimento	**Empreendimentos vinculados a outros CRI com lastro em destinação de recursos**	**Em caso positivo a qual outro CRI está vinculado**	**Em caso positivo, destinação para qual finalidade**
N/A	N/A	N/A	N/A

DocuSign Envelope ID: 1D914F7A-E810-4650-9576-6885338B9F34

Tabela 4 – Cronograma Tentativo e Indicativo da Utilização dos Recursos dos CRI desta Emissão (Semestral) aos Empreendimentos Destinação

Total de Recursos dos CRI desta Emissão a serem alocados (destinados) aos Empreendimentos Destinação em cada semestre (R$):

Ano / Semestre	1º Semestre (R$)	2º Semestre (R$)	Total (R$)
2023	R$ 5.564.797,97	R$ 5.564.797,97	R$ 11.129.595,93
2024	R$ 5.564.797,97	R$ 5.564.797,97	R$ 11.129.595,93
2025	R$ 5.564.797,97	R$ 5.564.797,97	R$ 11.129.595,93
2026	R$ 5.564.797,97	R$ 5.564.797,97	R$ 11.129.595,93
2027	R$ 5.564.797,97	R$ 5.564.797,97	R$ 11.129.595,93
TOTAL (R$)			**R$ 55.647.979,66 (*)**

(*) O valor total da Destinação Futura, foi calculado considerando o pagamento dos valores decorrentes do Reembolso de Despesas, conforme demonstrado na tabela 3.2, do Anexo I ao Instrumento de Emissão.

O cronograma acima é meramente indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, não será necessário aditar qualquer Documento da Operação.

Nos últimos 5 (cinco) anos, o Devedor empregou no pagamento de aluguéis de imóveis por ele utilizados para o desenvolvimento de atividades previstas em seu objeto social o valor de aproximadamente R$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais). Isso demonstra a capacidade do Devedor em realizar a destinação de recursos no prazo previsto na Cláusula 5.1.1 do Instrumento de Emissão, conforme previsto na alínea "vi" do item 2.4.1 do Ofício Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

O CRONOGRAMA APRESENTADO NA TABELA ACIMA É INDICATIVO E NÃO CONSTITUI OBRIGAÇÃO DO DEVEDOR DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES, VALORES OU DATAS INDICADOS.

DocuSign Envelope ID: 1D914F7A-E810-4650-9576-6885338B9F34

Tabela 5 – Contratos de Locação

Empreendimento Lastro	Data do Contrato de Locação	Partes	Prazo	Endereço	Matrículas e RGI Competente	Valor atribuído ao Contrato pelo seu prazo integral	Valor vinculado ao CRI (por reembolso ou destinação)
Edifício Rochaverá, Torre A (Ebony)	31.12.2016	<u>Locadores:</u> Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual AAA Corporate Office Fund – FII; JS Real Estate Multigestão – FII; Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – FII <u>Locatário:</u> Banco Votorantim S.A. <u>Fiador:</u> BVIA – BV Investimentos Alternativos e	30.12.2030	Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, São Paulo - SP	200.976; 200.994; 200.997; 200.998; 200.999; 201.000; 201.001; 201.010; 201.011; 201.012; 201.013; 201.014; 201.015; 201.016; 201.017; 201.018; 201.019; 201.020; 201.021; 201.034; 201.035; 201.036;	R$ 201.600.000,00	R$ 83.000.000,00

DocuSign Envelope ID: 1D914F7A-E810-4650-9576-6885338B9F34

		Gestão de Recursos S.A. <u>Interveniente Anuente:</u> Votorantim Finanças S.A.			201.037; 201.038; 201.039; 201.040; 201.041 do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo		

DocuSign Envelope ID: 1D914F7A-E810-4650-9576-6885338B9F34

ANEXO II
MODELO DE RELATÓRIO DE VERIFICAÇÃO

À
TRUE SECURITIZADORA S.A.
Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição
CEP 04506-000, São Paulo – SP
At.: Arley Custódio Fonseca
Tel.: (11) 3071-4475
E-mail: middle@truesecuritizadora.com.br / juridico@truesecuritizadora.com.br

Com cópia para:
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132
CEP 04.534-004, São Paulo – SP
At.: Antonio Amaro e Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Tel.: (21) 3514-0000
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br

Período de: [=] a [=]

BANCO VOTORANTIM S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 18º andar, bairro Vila Gertrudes, CEP 04794-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 59.588.111/0001-03, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Devedor"), em cumprimento ao disposto na Cláusula 5.2 do *"Instrumento Particular de Emissão Privada, em 2 (Duas) Séries, de Letras Financeiras do Banco Votorantim S.A."* ("Instrumento de Emissão"), celebrado em 6 de junho de 2023 entre o Devedor e a **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00 ("Securitizadora"), por meio do qual foram emitidas letras financeiras que lastreiam a 177ª (centésima septuagésima sétima) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora, em 2 (duas) séries, DECLARA que os recursos recebidos em virtude da integralização das Letras Financeiras emitidas no âmbito do Instrumento de Emissão, foram utilizados, até a presente data, para a finalidade prevista na Cláusula Quinta do Instrumento de Emissão, conforme descrito abaixo, nos termos dos comprovantes de pagamento ou documentos equivalentes anexos ao presente relatório, cujas locações permanecem em vigor:

Denominação do Empreendi	Proprietário	Matrícula/ Cartóri	Endereço	Destinação Dos	Comprovante de	Percentual do	Valor gasto no

DocuSign Envelope ID: 1D914F7A-E810-4650-9576-6885338B9F34

mento Imobiliário		**o**		**recursos - Descrição do Contrato de Locação**	**pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros**	**recurso utilizado no semestre**	**semestre**
[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]
Total destinado no semestre							R$ [●]
Valor total desembolsado ao Devedor							R$ [●]
Saldo a destinar							R$ [●]
Valor Total da Oferta							R$ [●]

São Paulo, [data].

_____

BANCO VOTORANTIM S.A.

#2576352v18

DocuSign Envelope ID: 1D914F7A-E810-4650-9576-6885338B9F34

ANEXO III
MODELO DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS LETRAS FINANCEIRAS PRIMEIRA SÉRIE

DATA: [•]	**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE LETRAS FINANCEIRAS, EM DUAS SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DO BANCO VOTORANTIM S.A.**	Nº: [•]
Via		

Para os fins deste boletim de subscrição ("Boletim de Subscrição"), adotam-se as definições constantes no "*Instrumento Particular de Emissão Privada, em 2 (Duas) Séries, de Letras Financeiras do Banco Votorantim S.A.*", celebrado em 6 de junho de 2023 ("Instrumento de Emissão").

DEVEDOR

BANCO VOTORANTIM S.A., instituição financeira sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 18º andar, bairro Vila Gertrudes, CEP 04794-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 59.588.111/0001-03, neste ato devidamente representada na forma de seu estatuto social ("Devedor").

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

Série	Qtd. Subscrita de Letras Financeiras Primeira Série	Valor Nominal Unitário	Valor Total Subscrito de Letras Financeiras Primeira Série
		R$	R$
1ª	1.240	R$ 50.000,00	R$ 62.000.000,00

FORMA DE PAGAMENTO

AMORTIZAÇÃO E REMUNERAÇÃO

Atualização Monetária	Taxa	Forma de Pagamento
Não aplicável.	Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras Primeira Série incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 102% (cento e dois por cento) das taxas médias	Conforme previsto no Instrumento de Emissão.

DocuSign Envelope ID: 1D914F7A-E810-4650-9576-6885338B9F34

	diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "*over extra-grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) ("Remuneração das Letras Financeiras Primeira Série"). A Remuneração das Letras Financeiras Primeira Série será calculada de acordo com a fórmula disposta no Instrumento de Emissão.	

OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO	
Características:	Emissão de 1.660 (mil, seiscentas e sessenta) letras financeiras, em 2 (duas) séries, para colocação privada, com valor nominal unitário de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), perfazendo o montante total de R$ 83.000.000,00 (oitenta e três milhões de reais), na Data de Emissão, conforme abaixo definida, sendo **(a)** R$ 62.000.000,00 (sessenta e dois milhões de reais), referente às letras financeiras da primeira série; e **(b)** R$ 21.000.000,00 (vinte e um milhões de reais) referente às letras financeiras da segunda série, cujas características estão definidas no Instrumento de Emissão. A emissão das Letras Financeiras se insere no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão dos certificados de recebíveis imobiliários das 1ª (primeira) e 2ª (segunda) séries da 177ª (centésima septuagésima sétima) emissão da Securitizadora ("Operação de Securitização" e "CRI", respectivamente). Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição de valores mobiliários, sujeita ao rito automático de registro perante a CVM, nos termos o artigo 26, inciso VIII, alínea "a" e "b", da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
Garantias:	Não aplicável.

DocuSign Envelope ID: 1D914F7A-E810-4650-9576-6885338B9F34

QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR			
Nome ou Denominação Social:			CNPJ:
TRUE SECURITIZADORA S.A.			12.130.744/0001-00
Endereço:		Nº	Complemento: 2º andar, conjuntos 21 e 22
Avenida Santo Amaro		48	CEP: 04.506-905
Bairro:	Cidade:	UF:	País:
Vila Nova Conceição	São Paulo	SP	Brasil

INTEGRALIZAÇÃO

Conforme previsto no Instrumento de Emissão, as Letras Financeiras serão integralizadas na data de integralização dos CRI, em moeda corrente nacional, sendo que, o preço de integralização das Letras Financeiras Primeira Série será o Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras Primeira Série, acrescido da Remuneração das Letras Financeiras Primeira Série, calculada na forma da Cláusula 4.10.1 do Instrumento de Emissão, desde a primeira data de integralização até a respectiva data de integralização ("Preço de Integralização").

A integralização das Letras Financeiras Primeira Série ocorrerá na periodicidade e conforme valores previstos no Instrumento de Emissão.

ADESÃO AOS TERMOS E CONDIÇÕES

Condições:

O Subscritor, neste ato, declara, em caráter irrevogável e irretratável, em relação à emissão de letras financeiras, em 2 (duas) séries, para colocação privada, do Devedor, para os devidos fins que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e do Instrumento de Emissão, nos termos do artigo 59, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

São Paulo, [●] de [●] de 2023.

_____

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Subscritor

MODELO DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS LETRAS FINANCEIRAS SEGUNDA SÉRIE

#2576352v18

DocuSign Envelope ID: 1D914F7A-E810-4650-9576-6885338B9F34

DATA: [•]	**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE LETRAS FINANCEIRAS, EM DUAS SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DO BANCO VOTORANTIM S.A.**	Nº: [•]
Via		

Para os fins deste boletim de subscrição ("Boletim de Subscrição"), adotam-se as definições constantes no "*Instrumento Particular de Emissão Privada, em 2 (Duas) Séries, de Letras Financeiras do Banco Votorantim S.A.*", celebrado em 6 de junho de 2023 ("Instrumento de Emissão").

DEVEDOR

BANCO VOTORANTIM S.A., instituição financeira sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 18º andar, bairro Vila Gertrudes, CEP 04794-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 59.588.111/0001-03, neste ato devidamente representada na forma de seu estatuto social ("Devedor").

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

Série	Qtd. Subscrita de Letras Financeiras Segunda Série	Valor Nominal Unitário	Valor Total Subscrito de Letras Financeiras Segunda Série
		R$	R$
2ª	420	R$ 50.000,00	R$ 21.000.000,00

FORMA DE PAGAMENTO

AMORTIZAÇÃO E REMUNERAÇÃO

Atualização Monetária	Taxa	Forma de Pagamento
Não aplicável.	Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras Segunda Série incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 105% (cento e cinco por cento) das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "*over extra-grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas	Conforme previsto no Instrumento de Emissão.

DocuSign Envelope ID: 1D914F7A-E810-4650-9576-6885338B9F34

	diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) ("Remuneração das Letras Financeiras Segunda Série"). A Remuneração das Letras Financeiras Segunda Série será calculada de acordo com a fórmula disposta no Instrumento de Emissão.	

OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO	
Características:	Emissão de 1.660 (mil, seiscentas e sessenta) letras financeiras, em 2 (duas) séries, para colocação privada, com valor nominal unitário de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), perfazendo o montante total de R$ 83.000.000,00 (oitenta e três milhões de reais), na Data de Emissão, conforme abaixo definida, sendo **(a)** R$ 62.000.000,00 (sessenta e dois milhões de reais), referente às letras financeiras da primeira série; e **(b)** R$ 21.000.000,00 (vinte e um milhões de reais) referente às letras financeiras da segunda série, cujas características estão definidas no Instrumento de Emissão. A emissão das Letras Financeiras se insere no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão dos certificados de recebíveis imobiliários das 1ª (primeira) e 2ª (segunda) séries da 177ª (centésima septuagésima sétima) emissão da Securitizadora ("Operação de Securitização" e "CRI", respectivamente). Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição de valores mobiliários, sujeita ao rito automático de registro perante a CVM, nos termos o artigo 26, inciso VIII, alínea "a" e "b", da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
Garantias:	Não aplicável.

QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR		
Nome ou Denominação Social:		CNPJ:
TRUE SECURITIZADORA S.A.		12.130.744/0001-00
Endereço:	Nº	Complemento: 2º andar, conjuntos 21 e 22
Avenida Santo Amaro	48	CEP: 04.506-905

DocuSign Envelope ID: 1D914F7A-E810-4650-9576-6885338B9F34

Bairro:	Cidade:	UF:	País:
Vila Nova Conceição	São Paulo	SP	Brasil

INTEGRALIZAÇÃO

Conforme previsto no Instrumento de Emissão, as Letras Financeiras Segunda Série serão integralizadas na data de integralização dos CRI, em moeda corrente nacional, sendo que, o preço de integralização das Letras Financeiras Segunda Série será o Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras Segunda Série, acrescido da Remuneração das Letras Financeiras Segunda Série, calculada na forma da Cláusula 4.10.2 do Instrumento de Emissão, desde a primeira data de integralização até a respectiva data de integralização ("Preço de Integralização").

A integralização das Letras Financeiras Segunda Série ocorrerá na periodicidade e conforme valores previstos no Instrumento de Emissão.

ADESÃO AOS TERMOS E CONDIÇÕES

Condições:

O Subscritor, neste ato, declara, em caráter irrevogável e irretratável, em relação à emissão de letras financeiras, em 2 (duas) séries, para colocação privada, do Devedor, para os devidos fins que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e do Instrumento de Emissão, nos termos do artigo 59, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

São Paulo, [●] de [●] de 2023.

_____

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Subscritor

#2576352v18

DocuSign Envelope ID: 1D914F7A-E810-4650-9576-6885338B9F34

ANEXO IV
DESPESAS

(i) Despesas *Flat*:

Despesas Iniciais	Periodicidade	Titular	Valor Bruto	% valor da emissão	Valor Liquido	% valor da emissão
Fee da Securitizadora	*Flat*	True	11.254,92	0,013500%	10.000,00	0,012000%
Administração do CRI	*Flat*	True	3.376,48	0,004000%	3.000,00	0,003600%
Pesquisa Reputacional	*Flat*	True	74,50	0,000000%	74,50	0,000000%
Escriturador e liquidante	*Flat*	Itaú	765,33	0,000900%	680,00	0,000800%
Registro de Valores Mobiliários (B3)	*Flat*	B3	22.090,00	0,026600%	22.090,00	0,026600%
Registro/Depósito de Ativos de Renda Fixa (B3)	*Flat*	B3	830,00	0,001000%	830,00	0,001000%
Taxa de Liquidação Financeira	*Flat*	B3	214,90	0,000200%	214,90	0,000200%
Taxa de registro de ofertas públicas	*Flat*	Anbima	14.915,00	0,017900%	14.915,00	0,017900%
Taxa para registro da base de dados de CRI's	*Flat*	Anbima	2.979,00	0,003500%	2.979,00	0,003500%
Comissionamento de Coordenação e Estruturação	*Flat*	BV	553.403,43	0,666700%	500.000,00	0,602400%
Fee de Distribuição	*Flat*	BV	1.377.974,54	1,660200%	1.245.000,00	1,500000%
Escrituração da LF	*Flat*	Vórtx	11.951,72	0,014300%	10.000,00	0,012000%
Custódia das CCI	*Flat*	Vórtx	9.561,37	0,011500%	8.000,00	0,009600%
Implantação e Registro das CCIs	*Flat*	Vórtx	8.366,20	0,010000%	7.000,00	0,008400%
Implantação Agente Fiduciário	*Flat*	OT	9.106,43	0,010900%	8.000,00	0,009600%
Agente Fiduciário	*Flat*	OT	16.505,41	0,019800%	14.500,00	0,017400%
Auditoria do P.S	*Flat*	Agente Contratado	2.025,89	0,002400%	1.800,00	0,002100%
Contabilidade do P.S	*Flat*	Agente Contratado	236,35	0,000200%	210,00	0,000200%
Taxa de fiscalização CVM - 1ª Série	*Flat*	CVM	18.600,00	0,022400%	18.600,00	0,022400%

DocuSign Envelope ID: 1D914F7A-E810-4650-9576-6885338B9F34

Taxa de fiscalização CVM - 2ª Série	*Flat*	CVM	6.300,00	0,007500%	6.300,00	0,007500%
Assessor Legal	*Flat*	Cascione	125.000,00	0,150600%	125.000,00	0,150600%
Total			**2.195.531,48**	**2,6452000%**	**1.999.193,40**	**2,4086000%**

(ii) Despesas Recorrentes:

Despesas Recorrentes	Periodicidade	Titular	Valor Bruto	% valor da emissão	Valor Liquido	% valor da emissão
Administração do CRI	Mensal	True	3.376,48	0,004000%	3.000,00	0,003600%
Escriturador e liquidante	Mensal	Itaú	765,33	0,000900%	680,00	0,000800%
Custódia das CCI (B3)	Mensal	B3	630,80	0,000700%	630,80	0,000700%
Contabilidade do P.S	Mensal	Agente Contratado	236,35	0,000200%	210,00	0,000200%
Verificação da Dest. De Recursos	Semestral	OT	1.365,96	0,001600%	1.200,00	0,001400%
Agente Fiduciário	Anual	OT	16.505,41	0,019800%	14.500,00	0,017400%
Escrituração da LF	Anual	Vórtx	11.068,07	0,013300%	10.000,00	0,012000%
Custódia das CCI	Anual	Vórtx	8.854,45	0,010600%	8.000,00	0,009600%
Auditoria do P.S	Anual	Agente Contratado	2.025,89	0,002400%	1.800,00	0,002100%
			98.561,40	**0,118700%**	**88.549,60**	**0,106600%**

DocuSign Envelope ID: 882BB629-CF92-41ED-917C-A1BB81831232

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO PRIVADA, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DE LETRAS FINANCEIRAS DO BANCO VOTORANTIM S.A.

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, as partes (individualmente denominadas como "Parte" e em conjunto como "Partes"):

BANCO VOTORANTIM S.A., instituição financeira sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 18º andar, bairro Vila Gertrudes, CEP 04794-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 59.588.111/0001-03, neste ato devidamente representada na forma de seu estatuto social ("Devedor");

TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, sob o nº 663, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, bairro Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Securitizadora");

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Emissão Privada, em 2 (Duas) Séries, de Letras Financeiras do Banco Votorantim S.A.*" ("Aditamento").

CONSIDERANDO QUE:

(i) As Partes celebraram, em 6 de junho de 2023, o Instrumento de Emissão (conforme abaixo definido);

(ii) As Partes desejam ajustar determinadas condições previstas no Instrumento de Emissão, conforme previsto no objeto deste Aditamento;

(iii) Até a presente data, os CRI (conforme definido no Instrumento de Emissão) não foram subscritos e/ou integralizados, razão pela qual não se faz necessária a realização da assembleia geral de titulares de CRI e/ou deliberação societária adicional de qualquer das Partes para aprovar as matérias objeto do presente Aditamento.

1. DAS DEFINIÇÕES

1.1. Todos os termos contidos neste Aditamento iniciados em letra maiúscula, salvo se aqui definidos de forma diversa, terão os mesmos significados a eles

DocuSign Envelope ID: 882BB629-CF92-41ED-917C-A1BB81831232

atribuídos no "*Instrumento Particular de Emissão Privada, em 2 (Duas) Séries, de Letras Financeiras do Banco Votorantim S.A.*" ("Instrumento de Emissão").

2. DO OBJETO DO ADITAMENTO

2.1. As Partes desejam alterar o Anexo IV do Instrumento de Emissão, que passará a vigorar com a redação que consta no Anexo A a este Aditamento.

3. DA RATIFICAÇÃO DAS DISPOSIÇÕES DO INSTRUMENTO DE EMISSÃO

3.1. Todos os termos e condições do Instrumento de Emissão que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Aditamento são neste ato ratificados pelas Partes e permanecem em pleno vigor e efeito.

4. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. As obrigações assumidas neste Aditamento têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

4.2. A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste Aditamento não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

4.3. Assinatura Digital: as Partes reconhecem que as declarações de vontade das Partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado (i) o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil; ou (ii) outro meio de comprovação da autoria e integridade do documento em forma eletrônica, desde que admitido como válido pelas partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento, conforme admitido pelo artigo 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Aditamento, e seus anexos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta cláusula.

5. DO FORO

DocuSign Envelope ID: 882BB629-CF92-41ED-917C-A1BB81831232

5.1. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura resultantes, direta ou indiretamente, deste Aditamento.

O presente Aditamento é firmado digitalmente, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 9 de junho de 2023.

(As assinaturas seguem nas páginas seguintes)
(Restante desta página intencionalmente deixado em branco)

DocuSign Envelope ID: 882BB629-CF92-41ED-917C-A1BB81831232

Página de assinaturas do "Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Emissão Privada, em 2 (Duas) Séries, de Letras Financeiras do Banco Votorantim S.A."

BANCO VOTORANTIM S.A.

Devedor, representado por seus diretores

DocuSigned by:
Assinado por: ALEXANDRE LUIZ ZIMATH:01772758981
CPF: 01772758981
Data/Hora da Assinatura: 09/06/2023 | 14:01:01 PDT
3B1C2862D1764BA78CAF79E20EF057F5

Nome: Alexandre Luiz Zimath
Cargo: Diretor

DocuSigned by:
Assinado por: MARCELO KENJI KUNIY:15766288840
CPF: 15766288840
Data/Hora da Assinatura: 09/06/2023 | 14:53:43 PDT
06EF70F6C4EA4979B3B59CB8D9AA5983

Nome: Marcelo Kenji Kuniy
Cargo: Diretor

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Securitizadora

DocuSigned by:
Assinado por: KARINE SIMONE BINCOLETTO:35046030896
CPF: 35046030896
Data/Hora da Assinatura: 09/06/2023 | 14:18:59 PDT
0A61AA8B6878450280584C05CF0F1534

Nome: Karine Simone Bincoletto
Cargo: Diretora

DocuSigned by:
Assinado por: RODRIGO BRAGATTO MOURA:03542879584
CPF: 03542879584
Data/Hora da Assinatura: 09/06/2023 | 16:03:40 PDT
D10D3F0A288144E3B2126C0AACA3D6D1

Nome: Rodrigo Bragatto Moura
Cargo: Procurador

TESTEMUNHAS:

1.

DocuSigned by:
Assinado por: SILVIA CAROLINE MOI:43408688842
CPF: 43408688842
Data/Hora da Assinatura: 09/06/2023 | 15:44:08 PDT

43408688842

2.

DocuSigned by:
Assinado por: MARIA KAROLINA SILVA DE LIMA:61804616354
CPF: 61804616354
Data/Hora da Assinatura: 09/06/2023 | 15:03:09 PDT
FF5D54BACFFD4B4E942869D658FF7973

Karolina Lima - CPF: 618.046.163-54

DocuSign Envelope ID: 882BB629-CF92-41ED-917C-A1BB81831232

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário

ANEXO A

DESPESAS

(i) Despesas *Flat*:

Despesas Iniciais	Periodicidade	Titular	Valor Bruto	% valor da emissão	Valor Liquido	% valor da emissão
Fee da Securitizadora	*Flat*	True	11.254,92	0,013500%	10.000,00	0,012000%
Administração dos CRI	*Flat*	True	3.376,48	0,004000%	3.000,00	0,003600%
Pesquisa Reputacional	*Flat*	True	74,50	0,000000%	74,50	0,000000%
Escriturador e liquidante	*Flat*	Itaú	765,33	0,000900%	680,00	0,000800%
Registro de Valores Mobiliários (B3)	*Flat*	B3	22.090,00	0,026600%	22.090,00	0,026600%
Registro/Depósito de Ativos de Renda Fixa (B3)	*Flat*	B3	830,00	0,001000%	830,00	0,001000%
Taxa de Liquidação Financeira	*Flat*	B3	214,90	0,000200%	214,90	0,000200%
Taxa de registro de ofertas públicas	*Flat*	Anbima	14.915,00	0,017900%	14.915,00	0,017900%
Taxa para registro da base de dados dos CRI	*Flat*	Anbima	2.979,00	0,003500%	2.979,00	0,003500%
Comissionamento de Coordenação e Estruturação	*Flat*	BV	11.068,07	0,013300%	10.000,00	0,012000%
Fee de Distribuição	*Flat*	BV	1.011.621,47	1,218800%	914.000,00	1,101200%
Escrituração da LF	*Flat*	Vórtx	11.951,72	0,014300%	10.000,00	0,012000%
Custódia das CCI	*Flat*	Vórtx	9.561,37	0,011500%	8.000,00	0,009600%
Implantação e Registro das CCI	*Flat*	Vórtx	8.366,20	0,010000%	7.000,00	0,008400%
Implantação Agente Fiduciário	*Flat*	OT	9.106,43	0,010900%	8.000,00	0,009600%
Agente Fiduciário	*Flat*	OT	16.505,41	0,019800%	14.500,00	0,017400%
Auditoria do P.S.	*Flat*	Agente Contratado	2.025,89	0,002400%	1.800,00	0,002100%

DocuSign Envelope ID: 882BB629-CF92-41ED-917C-A1BB81831232

Contabilidade do P.S.	*Flat*	Agente Contratado	236,35	0,000200%	210,00	0,000200%
Taxa de fiscalização CVM - 1ª Série	*Flat*	CVM	18.600,00	0,022400%	18.600,00	0,022400%
Taxa de fiscalização CVM - 2ª Série	*Flat*	CVM	6.300,00	0,007500%	6.300,00	0,007500%
Assessor Legal	*Flat*	Cascione	125.000,00	0,150600%	125.000,00	0,150600%
Total			**1.286.843,04**	**1,5504000%**	**1.178.193,40**	**1,4195000%**

(ii) Despesas Recorrentes:

Despesas Recorrentes	Periodicidade	Titular	Valor Bruto	% valor da emissão	Valor Liquido	% valor da emissão
Administração dos CRI	Mensal	True	3.376,48	0,004000%	3.000,00	0,003600%
Escriturador e liquidante	Mensal	Itaú	765,33	0,000900%	680,00	0,000800%
Custódia das CCI (B3)	Mensal	B3	630,80	0,000700%	630,80	0,000700%
Contabilidade do P.S.	Mensal	Agente Contratado	236,35	0,000200%	210,00	0,000200%
Verificação da Dest. De Recursos	Semestral	OT	1.365,96	0,001600%	1.200,00	0,001400%
Agente Fiduciário	Anual	OT	16.505,41	0,019800%	14.500,00	0,017400%
Escrituração da LF	Anual	Vórtx	11.068,07	0,013300%	10.000,00	0,012000%
Custódia das CCI	Anual	Vórtx	8.854,45	0,010600%	8.000,00	0,009600%
Auditoria do P.S.	Anual	Agente Contratado	2.025,89	0,002400%	1.800,00	0,002100%
			98.561,40	**0,118700%**	**88.549,60**	**0,106600%**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: A17B992B-1A32-4376-92D7-70FC67CF291E

INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL, SEM GARANTIA, SOB A FORMA ESCRITURAL E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes abaixo nomeadas e qualificadas, a saber:

TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 663, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, bairro Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Securitizadora" ou "Emissora"); e

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Instituição Custodiante" e, quando em conjunto com a Securitizadora, as "Partes" e, cada uma, individualmente, "Parte").

CONSIDERANDO QUE:

(i) o **BANCO VOTORANTIM S.A.**, instituição financeira sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 18º andar, bairro Vila Gertrudes, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ sob o nº 59.588.111/0001-03 ("Devedor" ou "Coordenador Líder", conforme o contexto requeira), emitiu, 1.660 (mil, seiscentas e sessenta) letras financeiras, em 2 (duas) séries, para colocação privada, com valor nominal unitário de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) ("Valor Nominal Unitário"), perfazendo o montante total de R$ 83.000.000,00 (oitenta e três milhões de reais), em 9 de junho de 2023 ("Data de Emissão das Letras Financeiras"), sendo **(a)** R$ 62.000.000,00 (sessenta e dois milhões de reais), referente às letras financeiras da primeira série ("Letra(s) Financeira(s) Primeira Série"); e **(b)** R$ 21.000.000,00 (vinte e um milhões de reais) referente às letras financeiras da segunda série ("Letra(s) Financeira(s) Segunda Série" e, quando em conjunto com as Letras Financeiras Primeira Série, apenas as "Letras Financeiras"), nos termos do *"Instrumento Particular de Emissão Privada, em 2 (Duas) Séries, de Letras Financeiras do Banco Votorantim S.A."* ("Instrumento de Emissão");

(ii) a Securitizadora subscreverá a totalidade das Letras Financeiras, que deverão

DocuSign Envelope ID: A17B992B-1A32-4376-92D7-70FC67CF291E

ser pagas pelo Devedor, acrescidas da remuneração da respectiva série, incidente sobre o Valor Nominal Unitário de cada Letra Financeira Primeira Série e de cada Letra Financeira Segunda Série, conforme o caso, a partir da primeira data de integralização das Letras Financeiras da respectiva série, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes das CCI (conforme abaixo definida) e do Instrumento de Emissão ("Créditos Imobiliários");

(iii) a Securitizadora, na qualidade de única titular dos Créditos Imobiliários, deseja emitir 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário integrais, por meio da presente Escritura de Emissão de CCI, sendo esta Escritura de Emissão de CCI custodiada pela Instituição Custodiante, observado que **(a)** a "*Cédula de Crédito Imobiliário n° 01*" é representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários oriundos das Letras Financeiras Primeira Série ("CCI 01"); e **(b)** a "*Cédula de Crédito Imobiliário n° 02*" é representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários oriundos das Letras Financeiras Segunda Série ("CCI 02" em quando em conjunto com a CCI 01, as "CCI");

(iv) a Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a CVM nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), e tem como principal objetivo a aquisição de créditos imobiliários e sua consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Lei 11.076"), e do artigo 18 da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada ("Lei 14.430");

(v) a emissão insere-se no contexto de uma operação de securitização, sendo que os Créditos Imobiliários serão vinculados aos certificados de recebíveis imobiliários das 1ª (primeira) e 2ª (segunda) séries da 177ª (centésima septuagésima sétima) emissão da Securitizadora ("CRI Primeira Série" e "CRI Segunda Série", respectivamente e, quando em conjunto, os "CRI"; e "Operação de Securitização"), por meio da celebração do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 177ª (Centésima Septuagésima Sétima) Emissão, em 2 (Duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., lastreados em Creditórios Imobiliários devidos pelo Banco Votorantim S.A.*" ("Termo de Securitização"), celebrado, nesta data, entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, sala 201, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, na qualidade de agente fiduciário representante da comunhão de interesses da totalidade dos titulares de CRI ("Agente Fiduciário" e "Titulares de CRI"), nos termos da Resolução CVM 60;

DocuSign Envelope ID: A17B992B-1A32-4376-92D7-70FC67CF291E

(vi) os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública de valores mobiliários registrada na CVM sob o rito de registro automático de distribuição, que será destinada a investidores profissionais e qualificados, conforme definidos respectivamente nos termos dos artigos 11 e 12, da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 30"), de acordo com o artigo 26, inciso VIII, alínea "a" e "b", da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), da Resolução da CVM 60 e das demais disposições regulamentares aplicáveis ("Oferta"); e

(vii) fazem parte da Operação de Securitização, os seguintes documentos (em conjunto, os "Documentos da Operação"): **(a)** esta Escritura de Emissão de CCI, **(b)** o boletim de subscrição das Letras Financeiras, **(c)** o Instrumento de Emissão, **(d)** o "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 177ª (Centésima Septuagésima Sétima) Emissão, em 2 (Duas) Séries, da True Securitizadora S.A. e Outras Avenças*", celebrado entre o Coordenador Líder e a Securitizadora ("Contrato de Distribuição"), **(e)** o Termo de Securitização; **(f)** os boletins de subscrição dos CRI; **(g)** o "*Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 2 (Duas) Séries, da 177ª (Centésima Septuagésima Sétima) Emissão da True Securitizadora, lastreados em Creditórios Imobiliários devidos pelo Banco Votorantim S.A.*" ("Anúncio de Início"); **(h)** o "*Anúncio de Encerramento da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 2 (Duas) Séries, da 177ª (Centésima Septuagésima Sétima) Emissão da True Securitizadora, lastreados em Creditórios Imobiliários devidos pelo Banco Votorantim S.A.*" ("Anúncio de Encerramento"); **(i)** o prospecto definitivo da Oferta; **(j)** a lâmina da Oferta dos CRI; **(k)** os demais documentos relativos à emissão dos CRI e à Oferta, e **(l)** os aditamentos a quaisquer dos documentos mencionados nos itens acima.

RESOLVEM, neste ato, celebrar este "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" ("Escritura de Emissão de CCI"), mediante as seguintes cláusulas e condições.

1. OBJETO

1.1. Objeto: pela presente Escritura de Emissão de CCI, a Emissora na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, emite 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário integrais sem garantia, sob a forma escritural, sendo certo que, **(i)** a CCI 01 é representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários oriundos das Letras Financeiras Primeira Série, conforme descrita no **Anexo I** a esta Escritura de Emissão de CCI, **(ii)** a CCI 02 é

DocuSign Envelope ID: A17B992B-1A32-4376-92D7-70FC67CF291E

representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários oriundos das Letras Financeiras Segunda Série, conforme descrita no **Anexo II** a esta Escritura de Emissão de CCI.

1.2. As CCI serão emitidas conforme as características previstas nesta Escritura de Emissão de CCI e seus anexos, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, os quais são de titularidade da Securitizadora, na medida em que as Letras Financeiras foram totalmente subscritas pela Securitizadora, nos termos **(i)** do Instrumento de Emissão; e **(ii)** do boletim de subscrição das Letras Financeiras, assinado pela Securitizadora nesta data.

2. CARACTERÍSTICAS DAS CCI

2.1. Série e Número. A presente emissão será realizada em 2 (duas) séries, sendo que, as CCI terão os números indicados no **Anexo I** à presente Escritura de Emissão de CCI.

2.2. Valor da Emissão Total. O valor total da emissão das CCI é de R$ 83.000.000,00 (oitenta e três milhões e quinhentos mil reais), que corresponde a 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão das Letras Financeiras ("Valor Total da Emissão da CCI"), sendo que, o valor total de emissão da CCI 01 é de R$ 62.000.000,00 (sessenta e dois milhões de reais) e o valor total da CCI 02 é de R$ 21.000.000,00 (vinte e um milhões de reais).

2.3. Haverá a possibilidade de distribuição parcial dos CRI, desde que tenham sido subscritos no âmbito da Oferta, no mínimo, CRI em quantidade equivalente ou superior ao Montante Mínimo (conforme definido no Termo de Securitização). Caso, após findo o Prazo Máximo de Colocação (conforme definido no Termo de Securitização), **(i)** não tenha ocorrido a subscrição de CRI em quantidade equivalente ou superior ao Montante Mínimo, a Oferta e os CRI serão cancelados e, consequentemente, as Letras Financeiras deverão ser canceladas pelo Devedor; **(ii)** tenha ocorrido a subscrição dos CRI em quantidade equivalente ou superior ao Montante Mínimo, mas não equivalente à totalidade dos CRI objeto da Oferta, os CRI não subscritos serão cancelados pela Securitizadora e, consequentemente, as Letras Financeiras representativas do lastro de tais CRI também serão canceladas pelo Devedor; ou **(iii)** o valor total equivalente à quantidade de CRI efetivamente distribuída não seja um valor múltiplo de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), o valor total da emissão dos CRI e, consequentemente, o valor total da emissão das Letras Financeiras, serão reduzidos para o valor dos CRI efetivamente colocados, o qual deverá ser necessariamente um múltiplo de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), com o consequente cancelamento dos CRI não integralizados e das Letras Financeiras correspondentes não integralizadas**.** A concretização da ocorrência dos itens "i", "ii" ou "iii" acima deverão ser formalizadas por meio de aditamento ao Instrumento de Emissão, a esta Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização, sem a necessidade de

DocuSign Envelope ID: A17B992B-1A32-4376-92D7-70FC67CF291E

deliberação societária adicional do Devedor, da Securitizadora ou aprovação por assembleia especial de titulares de CRI. Os titulares de CRI cancelados, se for o caso, terão os valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI por eles integralizados integralmente restituídos. Nos termos do artigo 74, da Resolução CVM 160, o investidor, no momento de aceitação da sua adesão à Oferta, poderá condicionar a sua adesão à distribuição da totalidade dos CRI ou de uma quantidade ou montante dos CRI, o qual deverá ser equivalente ou superior ao Montante Mínimo.

2.4. Quantidade. a Emissora, neste ato, emite as CCI, integrais, na medida em que a CCI 01 representa a totalidade dos Créditos Imobiliários oriundos das Letras Financeiras Primeira Série e a CCI 02 representa a totalidade dos Créditos Imobiliários oriundos das Letras Financeiras Segunda Série de modo que as CCI, em conjunto, representam a totalidade dos Créditos Imobiliários.

2.5. Condição da Emissão e Custódia. as CCI são integrais, representativas da totalidade dos Créditos Imobiliários, e são emitidas sem garantia, sob a forma escritural, e 1 (uma) via eletrônica da presente Escritura de Emissão de CCI será custodiada junto à Instituição Custodiante.

2.5.1. Sem prejuízo das demais disposições constantes desta Escritura de Emissão de CCI, a Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações das CCI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") ou qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, seja autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e venha a ser contratada para a negociação das CCI.

2.5.2. A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao titular das CCI, assumindo apenas a obrigação de meio de acompanhar a titularidade das CCI ora emitidas, mediante o recebimento de declaração de titularidade emitida pela B3 e enviada à Instituição Custodiante. Nenhuma imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pela câmara de liquidação e custódia onde as CCI estiverem depositadas gerará quaisquer ônus ou responsabilidades adicionais para a Instituição Custodiante.

2.5.3. A Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, e pelos regulamentos da B3, poderá solicitar a entrega da documentação que se encontrar sob a guarda da Emissora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor, na hipótese da necessidade de prazo para atendimento de exigência legal ou regulamentar.

2.5.4. Obrigação do preenchimento da planilha das CCI para registro na B3 (Escritura de Emissão de CCI). Sem prejuízo das demais disposições constantes nesta Escritura de Emissão de CCI, a Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e

DocuSign Envelope ID: A17B992B-1A32-4376-92D7-70FC67CF291E

informações das CCI no sistema de negociação da B3, considerando as informações encaminhadas pela Emissora, por meio de planilha, no formato "*excel*", conforme *layout* solicitado pela Instituição Custodiante, contendo todas as informações necessárias ao lançamento das CCI na B3, bem como pela custódia digital desta Escritura de Emissão de CCI, que será entregue pela Emissora à Instituição Custodiante no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de celebração desta Escritura de Emissão de CCI.

2.6. Sistema de Negociação. para fins de negociação, as CCI serão registradas na B3 ou em qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, que seja autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e que venha a ser contratada pela Instituição Custodiante para a negociação das CCI, conforme orientação do titular das CCI ("Sistema de Negociação").

2.6.1. As CCI não poderão ser, sob qualquer forma, cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, exceto em caso de eventual liquidação do patrimônio separado dos CRI, nos termos a serem previstos no Termo de Securitização e na hipótese de exercício da opção de recompra das Letras Financeiras pela Devedor, nos termos do Instrumento de Emissão. As transferências de titularidade das Letras Financeiras serão realizadas conforme os procedimentos do escriturador.

2.6.2. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 2.6.1 acima, toda e qualquer transferência das CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada por meio da B3 ou qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, que seja autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e que venha a ser contratada pela Instituição Custodiante para a negociação das CCI, conforme orientação do titular das CCI. A cessão das CCI implica automática transmissão dos direitos e obrigações dela decorrentes ao cessionário das CCI, bem como de quaisquer acessórios, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão de CCI e em lei, conforme aplicável.

2.6.3. Sempre que houver troca de titularidade das CCI, o titular das CCI anterior deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo titular das CCI, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da referida negociação.

2.7. Vencimento Final. as CCI terão os vencimentos finais indicados no **Anexo I** e **Anexo II** a esta Escritura de Emissão de CCI.

2.8. Pagamento do Valor Nominal. O Valor Nominal Unitário, será pago nas datas previstas no **Anexo I** e **Anexo II** a esta Escritura de Emissão de CCI.

2.9. Forma. As CCI são emitidas sob a forma escritural.

DocuSign Envelope ID: A17B992B-1A32-4376-92D7-70FC67CF291E

2.10. Atualização Monetária, Remuneração e Pagamento. Os Créditos Imobiliários oriundos das Letras Financeiras Primeira Série e das Letras Financeiras Segunda Série e, por consequência, a CCI 01 e a CCI 02 não serão objeto de atualização monetária, na forma prevista no Instrumento de Emissão e nos **Anexos I e II** a esta Escritura de Emissão de CCI.

2.11. Vencimento Antecipado. Os Créditos Imobiliários não estarão sujeitos a vencimento antecipado, nos termos do Instrumento de Emissão.

2.12. Local e Forma de Pagamento. Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, deverão ser pagos pelo Devedor no local e forma estabelecidos no Instrumento de Emissão e descritos nos **Anexos I e II** a esta Escritura de Emissão de CCI.

2.13. Encargos Moratórios. Os encargos moratórios dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, das CCI, serão aqueles relativos às Letras Financeiras, conforme discriminados no Instrumento de Emissão, conforme previsto nos **Anexos I e II** a esta Escritura de Emissão de CCI.

2.14. Compensação. os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários não são passíveis de compensação com eventuais créditos do Devedor e o não pagamento dos Créditos Imobiliários no prazo acordado poderá ser cobrado pela Emissora e eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do artigo 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil").

2.15. Dívida Líquida e Certa. os Créditos Imobiliários constituem dívida líquida certa e exigível do Devedor, de modo que o não pagamento destes no prazo acordado poderá ser cobrado pela Emissora e eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do disposto no inciso III, do artigo 784, do Código de Processo Civil.

2.16. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação relativa a esta Escritura de Emissão de CCI, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de vencimento não seja Dia Útil.

2.17. Demais Características. as demais características das CCI estão previstas nos **Anexos I e II** a esta Escritura de Emissão de CCI.

2.18. Emissão de CRI. A totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI objeto desta Escritura de Emissão de CCI servirá de lastro e será destinada à viabilização da emissão dos CRI, nos termos da Lei 14.430, sendo certo que a Emissora utilizará **(i)** a CCI 01, representativa dos Créditos Imobiliários oriundos das Letras Financeiras Primeira Série, como lastro na emissão dos CRI Primeira Série, **(ii)** a CCI 02, representativa dos Créditos Imobiliários oriundos das Letras Financeiras Segunda Série, como lastro na

DocuSign Envelope ID: A17B992B-1A32-4376-92D7-70FC67CF291E

emissão dos Segunda Série.

2.18.1. A titularidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Letras Financeiras, será adquirida pela Securitizadora mediante subscrição das Letras Financeiras por meio da assinatura do boletim de subscrição das Letras Financeiras, sendo certo que tal aquisição ocorrerá anteriormente à emissão dos CRI. Considerando o disposto nesta Cláusula, a emissão dos CRI será precedida da efetiva transferência à Securitizadora dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Letras Financeiras, que lastreiam os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários, que lastreiam os CRI, à Securitizadora serão observadas anteriormente à emissão e distribuição dos CRI, bem como ao registro da Oferta dos CRI pela CVM.

2.19. Aditamento. Ocorrendo qualquer alteração no Instrumento de Emissão que implique a alteração das características dos termos e condições dos Créditos Imobiliários, bem como inclusão de novos imóveis/contratos de locação vinculados aos Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula 5 do Instrumento de Emissão, será celebrado um aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, de modo a refletir as referidas alterações, bem como a proceder à respectiva alteração no Sistema de Negociação, conforme o caso.

2.20. Guarda dos Documentos Comprobatórios. a Instituição Custodiante será responsável, como fiel depositária, pela guarda de 1 (uma) via eletrônica de cada um dos seguintes documentos: **(i)** a presente Escritura de Emissão de CCI; **(ii)** o Instrumento de Emissão; **(iii)** o Termo de Securitização; e **(iv)** os eventuais aditamentos aos instrumentos mencionados nos itens (i) a (iii) acima (em conjunto, os "Documentos Comprobatórios"). Deverá a Emissora disponibilizar à Instituição Custodiante os eventuais futuros aditamentos dos documentos previstos acima, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis da respectiva assinatura.

3. EMISSÃO SEM GARANTIA

3.1. Emissão sem Garantia Real. as CCI são emitidas sem garantia real, nos termos do parágrafo 3º, do artigo 18, da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei 10.931").

3.2. Emissão sem Garantia Fidejussória. as CCI são emitidas sem qualquer garantia fidejussória, de forma que a Emissora não se responsabiliza pela solvência do Devedor.

4. DESPESAS E TRIBUTOS

4.1. Despesas. Todas as despesas referentes à emissão das CCI, tais como depósito no Sistema de Negociação, taxa de uso do Sistema de Negociação, honorários da Instituição Custodiante, assim como todas as demais despesas referentes aos Créditos Imobiliários, tais como cobrança, realização, administração e liquidação dos Créditos

DocuSign Envelope ID: A17B992B-1A32-4376-92D7-70FC67CF291E

Imobiliários e a contratação de especialistas, advogados, auditores ou fiscais, serão de responsabilidade exclusiva do Devedor, nos termos do Instrumento de Emissão e do Termo de Securitização.

4.2. A Instituição Custodiante receberá do Devedor como remuneração pela prestação dos seus serviços, que será composta da seguinte forma:

(i) *Registro e Implantação das CCI*. Registro das CCI. Será devida, pela prestação de serviços de registro das CCI na B3, parcela única de implantação no valor correspondente a R$ 7.000,00 (sete mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI; e

(ii) *Custódia das CCI*. Será devida, pela prestação de serviços de custódia desta Escritura de Emissão de CCI, **(a)** parcela única de implantação no valor correspondente a R$ 8.000,00 (oito mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI; e **(b)** parcelas anuais, no valor de R$ 8.000,00 (oito mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes.

4.3. No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer dos valores a que se refere a Cláusula 4.2 acima, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa moratória de 10% (dez por cento).

4.4. Caso a presente Emissão não seja concluída por qualquer motivo, o valor da parcela de custódia, conforme definida no item "ii", da Cláusula 4.2 acima, será devida pela Emitente a título de "*abort fee*" até o 5° (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da Oferta, com recursos do Patrimônio Separado.

4.5. As parcelas citadas na Cláusula 4.2 acima, serão acrescidas dos seguintes tributos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social) e COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social) e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida à Instituição Custodiante, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, excetuando-se o Imposto de Renda e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido, na alíquota vigente na data de pagamento.

4.6. As parcelas citadas no item (a) na Cláusula 4.2 acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ nº 17.595.680/0001-36.

DocuSign Envelope ID: A17B992B-1A32-4376-92D7-70FC67CF291E

4.7. A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante, em valores razoáveis de mercado e devidamente comprovadas, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pelo Devedor, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome do Devedor ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: publicações em geral; custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros.

4.8. Substituição da Instituição Custodiante. A Securitizadora poderá substituir a Instituição Custodiante e apontar nova instituição financeira devidamente autorizada para exercer as suas funções, **(i)** na hipótese de a Instituição Custodiante estar, conforme aplicável, impossibilitada de exercer as suas funções independentemente de assembleia especial de Titulares de CRI; e **(ii)** por decisão da assembleia especial de Titulares de CRI.

4.8.1. Ocorridas as hipóteses previstas na Cláusula 4.8, acima, a Instituição Custodiante obriga-se a celebrar aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI junto à Securitizadora para prever a sua substituição por instituição financeira devidamente autorizada.

4.9. Tributos. Os tributos incidentes, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou que venham a incidir sobre as CCI ou sobre os Créditos Imobiliários, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com base em norma legal ou regulamentar, serão arcados de acordo com o previsto no Instrumento de Emissão.

5. OBRIGAÇÕES DA EMISSORA E DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

5.1. Obrigações da Emissora. Sem prejuízo das obrigações indicadas na Cláusula 4 acima, a Emissora obriga-se a entregar à Instituição Custodiante 1 (uma) via eletrônica desta Escritura de Emissão de CCI e dos demais Documentos Comprobatórios.

5.2. Obrigações da Instituição Custodiante. Sem prejuízo dos demais deveres e obrigações específicos previstos nesta Escritura de Emissão de CCI, são deveres da Instituição Custodiante:

(i) prestar os serviços de custódia da presente Escritura de Emissão de CCI, de forma a assegurar à Emissora o acesso às informações sobre o registro das CCI;

DocuSign Envelope ID: A17B992B-1A32-4376-92D7-70FC67CF291E

(ii) efetuar o registro das CCI na B3, de acordo com os procedimentos por esta definidos;

(iii) prestar os serviços de registro das CCI e custódia da presente Escritura de Emissão de CCI e dos demais Documentos Comprobatórios, os quais incluem o acompanhamento de suas condições e retirada junto à B3, de acordo com esta Escritura de Emissão de CCI; e

(iv) agir em conformidade com a legislação socioambiental vigente, obrigando-se a não cometer infrações às normas ambientais, nem utilizar mão de obra infantil ou análoga à escrava, bem como não cometer infrações às normas anticorrupção vigentes.

5.3. À Instituição Custodiante são conferidos poderes para depositar as CCI no Sistema de Negociação, na forma escritural.

5.4. Os serviços acima relacionados serão realizados sempre respeitando os procedimentos descritos nos regulamentos e normativos do Sistema de Negociação, bem como na legislação pertinente e aplicável para o depósito, custódia, intermediação e liquidação financeira das CCI.

5.5. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão-somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados às obrigações acima estabelecidas, nos termos da legislação aplicável. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações desta Escritura de Emissão de CCI ou dos demais Documentos da Operação.

5.6. A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora, para se basear nas suas decisões. Não será, ainda, obrigação da Instituição Custodiante a verificação da regular constituição e formalização dos Créditos Imobiliários, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

5.7. Adicionalmente, sempre que houver aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, o Devedor obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.

6. COMUNICAÇÕES

DocuSign Envelope ID: A17B992B-1A32-4376-92D7-70FC67CF291E

6.1. Comunicações. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos desta Escritura de Emissão de CCI deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Se para a Emissora:
TRUE SECURITIZADORA S.A.
Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição
CEP 04506-000, São Paulo – SP
At.: Arley Custódio Fonseca
Tel.: (11) 3071-4475
E-mail: middle@truesecuritizadora.com.br / juridico@truesecuritizadora.com.br

Se para a Instituição Custodiante:
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros
CEP 05425-020, São Paul - SP
At.: Eugênia Souza / Marcio Teixeira
E-mail: corporate@vortx.com.br

6.1.1. As comunicações **(i)** serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio ou ainda por telegrama enviado aos endereços acima; e **(ii)** por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente.

6.1.2. A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado.

7. DISPOSIÇÕES GERAIS

7.1. As obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão de CCI têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

7.2. Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de CCI somente será válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.

7.3. A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura de Emissão de CCI não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

7.4. Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as Partes será sempre

DocuSign Envelope ID: A17B992B-1A32-4376-92D7-70FC67CF291E

considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

7.5. Os direitos e recursos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de CCI são cumulativos, podendo ser exercidos isolada ou simultaneamente, e não excluem quaisquer direitos ou recursos estabelecidos em lei ou nos demais Documentos da Operação.

7.6. A Emissora e/ou a Instituição Custodiante não poderão ceder, gravar ou transigir com seus direitos, deveres e obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão de CCI, salvo com a anuência prévia, expressa e por escrito da outra Parte, dos eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso.

7.7. As Partes reconhecem esta Escritura de Emissão de CCI e as CCI como títulos executivos extrajudiciais nos termos do Código de Processo Civil, e do artigo 20 da Lei 10.931.

7.8. Para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, as Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 538, 784, 806 e seguintes do Código de Processo Civil e do artigo 20, da Lei 10.931.

7.9. Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de CCI, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em assembleia especial, nos termos e condições do Termo de Securitização. Fica desde já dispensada assembleia dos Titulares de CRI para deliberar a alteração desta Escritura de Emissão de CCI, sempre que tal alteração: **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; **(ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de qualquer das Partes ou dos prestadores de serviços; **(iii)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento; e/ou **(iv)** decorrer de correção de erro formal, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i) a (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares de CRI ou qualquer alteração no fluxo de pagamento dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI.

7.10. Proteção de Dados. As Partes estão cientes que haverá o compartilhamento dos dados pessoais de seus representantes para a formalização e realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas.

DocuSign Envelope ID: A17B992B-1A32-4376-92D7-70FC67CF291E

7.11. Assinatura Digital. As Partes assinam esta Escritura de Emissão de CCI por meio eletrônico, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.

7.11.1. As Partes convencionam que, para todos os fins de direito: **(i)** a data de início da produção de efeitos da presente Escritura de Emissão de CCI será a data do presente documento, ainda que qualquer das Partes venha a assinar eletronicamente esta Escritura de Emissão de CCI em data posterior, por qualquer motivo, hipótese em que as Partes, desde logo, concordam com a retroação dos efeitos deste instrumento para a data aqui mencionada.

8. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

8.1. A presente Escritura de Emissão de CCI reger-se-á pelas leis brasileiras.

8.2. As Partes elegem o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado, como competente para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes desta Escritura de Emissão de CCI.

E por assim haverem ajustado, as Partes firmam a presente Escritura de Emissão de CCI, em formato eletrônico, juntamente com as testemunhas a seguir.

São Paulo, 6 de junho de 2023.

(*Assinaturas seguem nas páginas seguintes*)
(*Restante da página deixado intencionalmente em branco*)

DocuSign Envelope ID: A17B992B-1A32-4376-92D7-70FC67CF291E

Página de Assinaturas do "Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia, sob a Forma Escritural e Outras Avenças"

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Securitizadora

Nome: Karine Simone Bincoletto
Cargo: Diretora

Nome: Rodrigo Bragatto Moura
Cargo: Procurador

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Instituição Custodiante

Nome: Vitoria Guimaraes Havir
Cargo: Procuradora

Nome: Ana Beatriz Rodrigues de Brito
Cargo: Procuradora

TESTEMUNHAS:

1.

Silvia Caroline Moi

CPF: 43408688842

2.

Matheus Gomes Faria

CPF: 058.133.117-69

DocuSign Envelope ID: A17B992B-1A32-4376-92D7-70FC67CF291E

ANEXO I
CARACTERÍSTICAS DA CCI 01

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO Nº 01 – CCI 01 **Número: 01**	**LOCAL E DATA DE EMISSÃO**: São Paulo/SP 9 de junho de 2023

SÉRIE	1ª	**TIPO DE CCI**	Integral		
1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL**: TRUE SECURITIZADORA S.A.** ("Securitizadora" ou "Emissora")					
CNPJ: 12.130.744/0001-00					
ENDEREÇO: Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, bairro Vila Nova Conceição					
CEP	04506-000	CIDADE	São Paulo	UF	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** ("Instituição Custodiante")					
CNPJ: 22.610.500/0001-88					
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros					
CEP	05.425-020	CIDADE	São Paulo	UF	SP

3. DEVEDOR					
RAZÃO SOCIAL: **BANCO VOTORANTIM S.A.** ("Devedor")					
CNPJ: 59.588.111/0001-03					
ENDEREÇO: Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 18º andar, bairro Vila Gertrudes					
CEP	04794-000	CIDADE	São Paulo	UF	SP

4. TÍTULO
"Instrumento Particular de Emissão Privada, em 2 (Duas) Séries, de Letras Financeiras do Banco Votorantim S.A.", celebrado entre o Devedor e a Securitizadora, em 6 de junho de 2023 ("Instrumento de Emissão"), por meio do qual foram emitidas pelo Devedor, as letras financeiras, com valor nominal unitário de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), da 1ª (primeira) série, para colocação privada, objeto do Instrumento de Emissão ("Letras Financeiras Primeira Série").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 62.000.000,00 (sessenta e dois milhões de reais), na data de emissão das Letras Financeiras Primeira Série.
6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS DESTINAÇÃO:

DocuSign Envelope ID: A17B992B-1A32-4376-92D7-70FC67CF291E

Tabela 1 – Identificação dos Empreendimentos Destinação

Empreendimento Destinação	Endereço	Matrículas e RGI Competente	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Edifício Rochaverá, Torre A (Ebony), Loja A1, andares inteiros, 2º, 3º, 10º, 11º, 12º, 17º e 18º andares	Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Vila Gertrudes CEP 04794-000 São Paulo - SP	200.976; 200.994; 200.997; 200.998; 200.999; 201.000; 201.001; 201.010; 201.011; 201.012; 201.013; 201.014; 201.015; 201.016; 201.017; 201.018; 201.019; 201.020; 201.021; 201.034; 201.035; 201.036; 201.037; 201.038; 201.039; 201.040; 201.041 do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo	Não	Sim	Não

Tabela 2 – Identificação dos Empreendimentos Reembolso

Empreendimento Destinação	Endereço	Matrículas e RGI Competente	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Edifício Rochaverá, Torre A (Ebony), Loja	Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Vila	200.976; 200.994; 200.997; 200.998;	Não	Sim	Não

DocuSign Envelope ID: A17B992B-1A32-4376-92D7-70FC67CF291E

A1, andares inteiros, 2º, 3º, 10º, 11º, 12º, 17º e 18º andares	Gertrudes CEP 04794-000 São Paulo - SP	200.999; 201.000; 201.001; 201.010; 201.011; 201.012; 201.013; 201.014; 201.015; 201.016; 201.017; 201.018; 201.019; 201.020; 201.021; 201.034; 201.035; 201.036; 201.037; 201.038; 201.039; 201.040; 201.041 do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo				

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo e Data de Vencimento	1.096 (mil e noventa e seis) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 9 de junho de 2026 ("Data de Vencimento das Letras Financeiras Primeira Série").
Atualização Monetária	O Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras Primeira Série não será atualizado monetariamente.
Remuneração	Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras Primeira Série incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 102% (cento e dois por cento) das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "*over extra-grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI" e "Remuneração das Letras Financeiras Primeira Série", respectivamente). A Remuneração das Letras Financeiras Primeira Série será calculada de acordo com a fórmula disposta no Instrumento de Emissão.

DocuSign Envelope ID: A17B992B-1A32-4376-92D7-70FC67CF291E

Data de Emissão	9 de junho de 2023.
Periodicidade de Pagamento da Amortização	O Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras Primeira Série será amortizado em 1 (uma) única parcela na Data de Vencimento das Letras Financeiras Primeira Série.
Periodicidade de Pagamento da Remuneração	A Remuneração das Letras Financeiras Primeira Série será paga em 1 (uma) única parcela devida na Data de Vencimento das Letras Financeiras Primeira Série.
Encargos Moratórios	Sem prejuízo da Remuneração das Letras Financeiras Primeira Série e da Remuneração das Letras Financeiras Segunda Série, conforme o caso, ocorrendo impontualidade no pagamento pelo Devedor de qualquer quantia devida aos titulares de Letras Financeiras, os débitos em atraso vencidos e não pagos pelo Devedor, ficarão sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e **(ii)** juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive); ambos calculados sobre o montante devido e não pago.

8. GARANTIA:
Não há.

DocuSign Envelope ID: A17B992B-1A32-4376-92D7-70FC67CF291E

CARACTERÍSTICAS DA CCI 02

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO N° 02 – CCI 02 **Número: 02**	**LOCAL E DATA DE EMISSÃO**: São Paulo/SP 9 de junho de 2023

SÉRIE	2ª	**TIPO DE CCI**	Integral

1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL**: TRUE SECURITIZADORA S.A.** ("Securitizadora" ou "Emissora")					
CNPJ: 12.130.744/0001-00					
ENDEREÇO: Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, bairro Vila Nova Conceição					
CEP	04506-000	CIDADE	São Paulo	UF	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** ("Instituição Custodiante")					
CNPJ: 22.610.500/0001-88					
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros					
CEP	05.425-020	CIDADE	São Paulo	UF	SP

3. DEVEDOR					
RAZÃO SOCIAL: **BANCO VOTORANTIM S.A.** ("Devedor")					
CNPJ: 59.588.111/0001-03					
ENDEREÇO: Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 18º andar, bairro Vila Gertrudes					
CEP	04794-000	CIDADE	São Paulo	UF	SP

4. TÍTULO

"Instrumento Particular de Emissão Privada, em 2 (Duas) Séries, de Letras Financeiras do Banco Votorantim S.A.", celebrado entre o Devedor e a Securitizadora, em 6 de junho de 2023 ("Instrumento de Emissão"), por meio do qual foram emitidas pelo Devedor, as letras financeiras, com valor nominal unitário de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), da 2ª (segunda) série, para colocação privada, objeto do Instrumento de Emissão ("Letras Financeiras Segunda Série").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 21.000.000,00 (vinte e um milhões de reais), na data de emissão das Letras Financeiras Segunda Série.

6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS DESTINAÇÃO:

Tabela 1 – Identificação dos Empreendimentos Destinação

Empreendimento Destinação	Endereço	Matrículas e RGI Competente	Empreendimento objeto de destinação de recursos de	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?

DocuSign Envelope ID: A17B992B-1A32-4376-92D7-70FC67CF291E

			outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?		
Edifício Rochaverá, Torre A (Ebony), Loja A1, andares inteiros, 2º, 3º, 10º, 11º, 12º, 17º e 18º andares	Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Vila Gertrudes CEP 04794-000 São Paulo - SP	200.976; 200.994; 200.997; 200.998; 200.999; 201.000; 201.001; 201.010; 201.011; 201.012; 201.013; 201.014; 201.015; 201.016; 201.017; 201.018; 201.019; 201.020; 201.021; 201.034; 201.035; 201.036; 201.037; 201.038; 201.039; 201.040; 201.041 do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo	Não	Sim	Não

Tabela 2 – Identificação dos Empreendimentos Reembolso

Empreendimento Destinação	Endereço	Matrículas e RGI Competente	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Edifício Rochaverá, Torre A (Ebony), Loja A1, andares inteiros, 2º, 3º, 10º, 11º, 12º, 17º e 18º andares	Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Vila Gertrudes CEP 04794-000 São Paulo - SP	200.976; 200.994; 200.997; 200.998; 200.999; 201.000; 201.001; 201.010; 201.011;	Não	Sim	Não

DocuSign Envelope ID: A17B992B-1A32-4376-92D7-70FC67CF291E

		201.012; 201.013; 201.014; 201.015; 201.016; 201.017; 201.018; 201.019; 201.020; 201.021; 201.034; 201.035; 201.036; 201.037; 201.038; 201.039; 201.040; 201.041 do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo			

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo e Data de Vencimento	1.827 (mil, oitocentos e vinte e sete) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 9 de junho de 2028 ("Data de Vencimento das Letras Financeiras Segunda Série").
Atualização Monetária	O Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras Segunda Série não será atualizado monetariamente.
Remuneração	Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras Segunda Série incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 105% (cento e cinco por cento) das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "*over extra-grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) ("Remuneração das Letras Financeiras Segunda Série"). A Remuneração das Letras Financeiras Segunda Série será calculada de acordo com a fórmula prevista no Instrumento de Emissão.
Data de Emissão	9 de junho de 2023.
Periodicidade de Pagamento da Amortização	O Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras Segunda Série será amortizado em 1 (uma) única parcela na Data de Vencimento das Letras Financeiras Segunda Série.
Periodicidade de Pagamento da	A Remuneração das Letras Financeiras Segunda Série será

DocuSign Envelope ID: A17B992B-1A32-4376-92D7-70FC67CF291E

Remuneração	paga em 1 (uma) única parcela devida na Data de Vencimento das Letras Financeiras Segunda Série.
Encargos Moratórios	Sem prejuízo da Remuneração das Letras Financeiras Primeira Série e da Remuneração das Letras Financeiras Segunda Série, conforme o caso, ocorrendo impontualidade no pagamento pelo Devedor de qualquer quantia devida aos titulares de Letras Financeiras, os débitos em atraso vencidos e não pagos pelo Devedor, ficarão sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e **(ii)** juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive); ambos calculados sobre o montante devido e não pago.

8. GARANTIA:
Não há.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI

TERMO DE SECURITIZAÇÃO E PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

para emissão de

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª (PRIMEIRA) E DA 2ª (SEGUNDA) SÉRIE DA 177ª (CENTÉSIMA SEPTUAGÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO DA

TRUE SECURITIZADORA S.A.
Companhia Securitizadora
CNPJ n° 12.130.744/0001-00

lastreados em Créditos Imobiliários devidos pelo

BANCO VOTORANTIM S.A.
CNPJ nº 59.588.111/0001-03

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª (PRIMEIRA) E DA 2ª (SEGUNDA) SÉRIE DA 177ª (CENTÉSIMA SEPTUAGÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO DA TRUE SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELO BANCO VOTORANTIM S.A.

Pelo presente instrumento particular,

TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima de capital aberto perante a Comissão Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 663, e com registro de companhia securitizadora na categoria S1, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, n° 48, 2° andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n° 12.130.744/0001-00 e perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.444.957, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Securitizadora" ou "Emissora"); e

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 26, inciso III, da Lei 14.430 (conforme abaixo definido) e da Resolução CVM 17 (conforme abaixo definido) ("Agente Fiduciário");

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário denominados, conjuntamente, como "Partes" ou, individualmente, como "Parte");

As Partes celebram o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (Primeira) e da 2ª (Segunda) Série da 177ª (Centésima Septuagésima Sétima) Emissão da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Banco Votorantim S.A.*" ("Termo de Securitização"), nos termos do artigo 26, VIII, da Resolução CVM 160, para vincular os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI, nos termos da Lei 14.430, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais aplicáveis e cláusulas abaixo redigidas.

1. DEFINIÇÕES

1.1. *Definições*. Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo ou no preâmbulo do presente:

"Afiliadas"	Quaisquer Controladores, Controladas ou Coligadas, de forma direta ou indireta, da Emissora e do Devedor.
"Agente Fiduciário"	A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização, ou qualquer outra instituição que venha a substitui-la nos termos da Cláusula 12.6 abaixo, na qualidade de representante da comunhão dos Titulares de CRI. Pela prestação dos seus serviços, o Agente Fiduciário fará jus à remuneração

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

	prevista na Cláusula 12.5 deste Termo de Securitização.
"ANBIMA"	A **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS – ANBIMA**, pessoa jurídica de direito privado com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, bloco II, conjunto 704, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77.
"Anexos"	Os anexos ao presente Termo de Securitização, cujos termos são parte integrante e complementar deste Termo de Securitização para todos os fins e efeitos de direito.
"Anúncio de Encerramento"	Significa o "*Anúncio de Encerramento da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 2 (Duas) Séries, da 177ª (Centésima Septuagésima Sétima) Emissão da True Securitizadora, lastreados em Creditórios Imobiliários devidos pelo Banco Votorantim S.A.*", a ser divulgado nos Meios de Divulgação aplicáveis.
"Anúncio de Início"	Significa o "*Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 2 (Duas) Séries, da 177ª (Centésima Septuagésima Sétima) Emissão da True Securitizadora, lastreados em Creditórios Imobiliários devidos pelo Banco Votorantim S.A.*", a ser divulgado nos Meios de Divulgação aplicáveis.
"Aplicações Financeiras Permitidas"	Significa os investimentos em aplicações de renda fixa com liquidez diária nos quais os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado poderão ser aplicados, a exclusivo critério da Securitizadora, de acordo com as opções de investimento que estejam disponíveis na plataforma do Banco Itaú Unibanco S.A., tais como **(i)** títulos públicos federais, **(ii)** certificados de depósito bancário emitidos por Instituições Autorizadas; **(iii)** operações compromissadas com lastro nos ativos indicados nos incisos (i) e (ii) acima contratadas com Instituições Autorizadas; ou **(iv)** fundos de investimentos de renda fixa de baixo risco, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo Banco Central do Brasil. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com o investimento do Fundo de Despesas, bem como os benefícios fiscais desses rendimentos integrarão automaticamente o Patrimônio Separado, ressalvados à Securitizadora, na qualidade e emissora dos CRI, e, portanto, titular da Conta do

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

	Patrimônio Separado.
"Assembleia Especial de Titulares de CRI"	A assembleia especial de titulares de CRI, na forma da Cláusula 14 deste Termo de Securitização.
"Atualização Monetária"	Tem o significado previsto nas Cláusulas 6.1 e 6.2 abaixo.
"Auditor Independente do Patrimônio Separado"	O auditor responsável pela auditoria do Patrimônio Separado e responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado na forma prevista na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 80.
"BACEN"	Significa o Banco Central do Brasil.
"Banco Liquidante"	O **ITAÚ UNIBANCO S.A**., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04344-902, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI.
"B3"	A **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3**, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, n° 48, 7° andar, inscrita no CNPJ sob o n° 09.346.601/0001-25, a qual disponibiliza sistema de registro e de liquidação financeira de ativos financeiros, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM.
"Boletim de Subscrição das Letras Financeiras"	Significa o boletim de subscrição das Letras Financeiras por meio do qual a Securitizadora formalizará sua subscrição das Letras Financeiras, conforme modelo constante no Instrumento de Emissão.
"Brasil" ou "País"	A República Federativa do Brasil.
"CCI"	A CCI 01 e a CCI 02, quando referidas em conjunto.
"CCI 01"	Significa a "*Cédula de Crédito Imobiliário n° 01*", emitida pela Securitizadora para representar os Créditos Imobiliários decorrentes das Letras Financeiras Primeira Série.
"CCI 02"	Significa a "*Cédula de Crédito Imobiliário n° 02*", emitida pela Securitizadora para representar os Créditos Imobiliários decorrentes das Letras Financeiras Segunda Série.
"CETIP21"	O CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários,

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

	administrado e operacionalizado pela B3.
"CMN"	O Conselho Monetário Nacional.
"CNPJ"	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
"Código ANBIMA"	O "*Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Oferta Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*" da ANBIMA, em vigor nesta data.
"Código Civil"	A Lei n° 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"Código de Processo Civil"	A Lei n° 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
"COFINS"	A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.
"Conta do Patrimônio Separado"	A conta corrente de titularidade da Emissora, inserida no âmbito do Patrimônio Separado dos CRI, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A., sob o n° 86726-3, agência 0350, na qual serão depositados os recursos decorrentes da integralização dos CRI e demais recursos relativos aos Créditos Imobiliários.
"Contrato de Distribuição"	O "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 177ª (Centésima Septuagésima Sétima) Emissão, em 2 (Duas) Séries, da True Securitizadora S.A. e Outras Avenças*", celebrado, nesta data, entre a Emissora e o Coordenador Líder.
"Controlada(s)"	Qualquer controlada, direta ou indireta, de uma das Partes, sendo que para fins deste Termo de Securitização, utiliza-se a definição de controle constante do artigo 116, da Lei das Sociedades por Ações.
"Controlador(a)(es)"	Qualquer controlador, direto ou indireto, de uma das Partes, sendo que para fins deste Termo de Securitização, utiliza-se a definição de controle constante do artigo 116, da Lei das Sociedades por Ações.
"Coligada(s)"	Qualquer empresa investida de uma das Partes, na qual a Parte em questão mantenha influência significativa no processo de tomada de decisões, que será presumida a partir da detenção de participação

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

	correspondente a 20% (vinte por cento) do capital votante da entidade investida.
"Coordenador Líder"	O **BANCO VOTORANTIM S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição, sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 18º andar, bairro Vila Gertrudes, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ sob o nº 59.588.111/0001-03.
"Créditos do Patrimônio Separado"	Significa **(i)** todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários dos CRI representado pelas CCI; **(ii)** a Conta do Patrimônio Separado e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; e **(iii)** as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado dos CRI da presente Emissão.
"Créditos Imobiliários"	Os créditos imobiliários oriundos das Letras Financeiras, representadas pelas CCI, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força das Letras Financeiras, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes das CCI e do Instrumento de Emissão.
"CRI"	Significam, em conjunto, os CRI Primeira Série e os CRI Segunda Série.
"CRI Primeira Série"	Os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série da 177ª (centésima septuagésima sétima) emissão da Securitizadora.
"CRI Segunda Série"	Os certificados de recebíveis imobiliários da 2ª (segunda) série da 177ª (centésima septuagésima sétima) emissão da Securitizadora.
"CRI em Circulação"	Para fins de quórum, todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos **(i)** aqueles de titularidade da Emissora, do Devedor ou que possuam em tesouraria **(ii)** os que sejam de titularidade de pessoas ligadas à Emissora e/ou ao Devedor, assim entendidas as empresas que sejam Controladoras, subsidiárias, Controladas, direta ou indiretamente, Coligadas ou empresas sob controle comum; ou **(iii)** aqueles que sejam de titularidade de qualquer de seus diretores, conselheiros, sócios ou acionistas das entidades ante mencionadas ou de pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

	determinação de quórum em assembleias.
"CSLL"	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
"CVM"	A Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Emissão das Letras Financeiras"	A data de emissão das Letras Financeiras, qual seja, 9 de junho de 2023.
"Data de Emissão dos CRI"	A data de emissão dos CRI, qual seja, 9 de junho de 2023.
"Data de Integralização"	A data em que ocorrerá a integralização dos CRI subscritos no âmbito da Oferta, em moeda corrente nacional, a ser informada pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores, conforme o boletim de subscrição dos CRI.
"Data de Vencimento dos CRI Primeira Série"	Tem o significado previsto no item 1(vii) da Cláusula 3.2 abaixo.
"Data de Vencimento dos CRI Segunda Série"	Tem o significado previsto no item 1(vii) da Cláusula 3.2 abaixo.
"Despesas"	Tem o significado definido na Cláusula 15.2 abaixo.
"Despesas *Flat*"	Tem o significado definido na Cláusula 15.2 abaixo.
"Dias Úteis"	Todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
"Devedor"	O **BANCO VOTORANTIM S.A.**, conforme acima qualificado.
"Distribuição Parcial"	A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, na forma do artigo 73 da Resolução CVM 160, desde que haja a colocação de CRI equivalente ao Montante Mínimo e que o valor total dos CRI e o valor dos CRI alocados seja necessariamente um múltiplo de R$50.000,00 (cinquenta mil reais), observado o disposto na Cláusula 4.7 abaixo.
"Documentos Comprobatórios"	Tem o significado atribuído na Cláusula 5.1.13 abaixo.
"Documentos da Operação"	**(i)** o Instrumento de Emissão, **(ii)** o boletim de subscrição das Letras Financeiras, **(iii)** a Escritura de Emissão de CCI, **(iv)** o Contrato de Distribuição, **(v)** este Termo de Securitização; **(vi)** os boletins de subscrição dos CRI; **(vii)** o Anúncio de Início; **(viii)** o Anúncio de Encerramento; **(ix)** o Prospecto Definitivo; **(x)** a lâmina da Oferta dos CRI; **(xi)** os

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

	demais documentos relativos à emissão dos CRI e à Oferta, e **(xii)** os aditamentos a quaisquer dos documentos mencionados nos itens acima.
"Efeito Adverso Relevante"	Qualquer evento ou situação que cause um efeito adverso relevante nas condições financeiras ou econômicas do Devedor e/ou na capacidade do Devedor de cumprir as suas obrigações decorrentes do Instrumento de Emissão ou de qualquer outro Documento da Operação.
"Emissão"	A presente 177ª (centésima septuagésima sétima) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, objeto do presente Termo de Securitização.
"Emissora" ou "Securitizadora"	A **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização, na qualidade de emissora dos CRI.
"Empreendimentos Destinação"	Tem o significado atribuído na Cláusula 5.1.1 abaixo.
"Empreendimentos Lastro"	Tem o significado previsto na Cláusula 5.1.1 abaixo.
"Empreendimentos Reembolso"	Tem o significado previsto na Cláusula 5.1.1 abaixo.
"Encargos Moratórios"	Tem o significado definido no item 1(xvi) da Cláusula 3.2 abaixo.
"Escritura de Emissão de CCI"	o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia, sob a Forma Escritural e Outras Avenças"* celebrado, nesta data, entre a Securitizadora Instituição Custodiante.
"Escriturador dos CRI"	O **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, instituição responsável pela escrituração dos CRI.
"Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"	Tem o significado definido na Cláusula 13.1 abaixo.
"Fundo de Despesas"	Tem o significado definido na Cláusula 15.1 abaixo.
"Instituição Custodiante"	A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

	andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de instituição custodiante da Escritura de Emissão de CCI, na qual será registrado o presente Termo de Securitização.
"Instituições Participantes da Oferta"	Significa o Coordenador Líder e as instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários convidadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta na qualidade de participantes especiais, que tenham celebrado termos de adesão ao Contrato de Distribuição ("Participantes Especiais"), em conjunto.
"Instrumento de Emissão"	O *"Instrumento Particular de Emissão Privada, em 2 (Duas) Séries, de Letras Financeiras do Banco Votorantim S.A."*, celebrado, nesta data, entre o Devedor e a Emissora.
"Investidores"	Significam os investidores profissionais e qualificados, conforme definidos nos termos dos artigos 11 e 12, da Resolução da CVM 30.
"Instituições Autorizadas"	Significa o Banco Bradesco S.A, inscrito no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12, o Banco do Brasil S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 00.000.000/0001-91, o Itaú Unibanco S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, o Banco Santander (Brasil) S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42 ou o Banco Votorantim S.A. inscrito no CNPJ sob o nº 59.588.111/0001-03.
"IRRF"	O Imposto de Renda Retido na Fonte.
"ISS"	O Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza.
"JUCESP"	A Junta Comercial do Estado de São Paulo.
"Lei 10.931"	A Lei n° 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
"Lei 14.430"	A Lei n° 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada.
"Leis de Prevenção à Lavagem de Dinheiro e Anticorrupção"	Significa, em conjunto, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, do *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e do *UK Bribery Act* de 2010, e demais normas aplicáveis às Partes que versem sobre atos de corrupção, lavagem de dinheiro e atos lesivos contra a Administração Pública.
"Legislação Socioambiental"	Significa a legislação ambiental e trabalhista em vigor, desde que aplicáveis ao Devedor, incluindo,

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

	mas não se limitando, as leis, os regulamentos e as demais normas relacionadas à segurança e saúde ocupacional, à medicina do trabalho, à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente, sobretudo a legislação que versa sobre as vedações ao incentivo a prostituição, à utilizar ou incentivo a utilização de mão-de-obra infantil (salvo, na condição de aprendiz, em conformidade com as leis aplicáveis) e/ou em condição análoga à de escravo e sobre a defesa dos direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente.
"Lei das Sociedades por Ações"	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"Letras Financeiras"	As Letras Financeiras Primeira Série e as Letras Financeiras Segunda Série, quando referidas em conjunto.
"Letras Financeiras Primeira Série"	As letras financeiras da 1ª (primeira) série, para colocação privada, de emissão do Devedor, com valor nominal unitário de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), nos termos do Instrumento de Emissão.
"Letras Financeiras Segunda Série"	As letras financeiras da 2ª (segunda) série, para colocação privada, de emissão do Devedor, com valor nominal unitário de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), nos termos do Instrumento de Emissão.
"MDA"	O MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
"Medida Provisória 2.158-35"	A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor.
"Meios de Divulgação"	Tem o significado atribuído na Cláusula 4.2.2 abaixo.
"Montante Mínimo"	Tem o significado atribuído no item 1(viii) da Cláusula 3.2 abaixo.
"Oferta"	A oferta de distribuição pública dos CRI registrada na CVM sob o rito automático de registro de distribuição, que será realizada nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "a" e "b", da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.
"Participantes Especiais"	As instituições financeiras autorizadas a operar no sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários convidadas e contratadas pelo

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

	Coordenador Líder, por meio da celebração dos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição.
"Patrimônio Separado"	O patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado dos CRI, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário dos CRI, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da Emissão dos CRI.
"Período de Capitalização"	Tem o significado definido na Cláusula 6.3.2 abaixo.
"Pessoas Vinculadas"	Tem o significado atribuído na Cláusula 4.5 abaixo.
"PIS"	A Contribuição ao Programa de Integração Social.
"Plano de Distribuição"	Tem o significado definido na Cláusula 4.1 abaixo.
"Prazo Máximo de Distribuição"	Tem o significado definido na Cláusula 4.8 abaixo.
"Preço de Integralização das Letras Financeiras"	O valor a ser pago pela Emissora ao Devedor, como contrapartida à subscrição das Letras Financeiras, representativas dos Créditos Imobiliários.
"Preço de Integralização dos CRI"	Tem o significado previsto na Cláusula 3.2, item 1(xiii) abaixo.
"Prospecto Definitivo"	O prospecto definitivo da Oferta, nos termos do artigo 59, parágrafo 2º da Resolução CVM 160.
"Regime Fiduciário"	O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários e da Conta do Patrimônio Separado, na forma do artigo 25, da Lei 14.430.
"Relatório de Verificação"	Tem o significado definido na Cláusula 5.1.13 abaixo.
"Remuneração dos CRI"	Significa, em conjunto, a Remuneração dos CRI Primeira Série, a Remuneração dos CRI Segunda Série.
"Remuneração dos CRI Primeira Série"	Tem o significado definido na Cláusula 6.3 abaixo.

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

"Remuneração dos CRI Segunda Série"	Tem o significado definido na Cláusula 6.4 abaixo.
"Resgate Antecipado dos CRI"	Tem o significado definido na Cláusula 6.7 abaixo.
"Resolução CMN 5.007"	A Resolução CMN n.º 5.007, de 24 de março de 2022, conforme em vigor.
"Resolução CVM 17"	A Resolução da CVM n° 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor.
"Resolução CVM 30"	A Resolução da CVM n° 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor.
"Resolução CVM 44"	A Resolução da CVM n° 44, de 23 de agosto de 2021, conforme em vigor.
"Resolução CVM 60"	A Resolução da CVM n° 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor.
"Resolução CVM 80"	A Resolução da CVM n° 80, de 29 de março de 2022, conforme em vigor.
"Resolução CVM 81"	A Resolução da CVM n° 81, de 29 de março de 2022, conforme em vigor.
"Resolução CVM 160"	A Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor.
"SRE"	A Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM.
"Taxa DI"	Significam as taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, *"over extra grupo"*, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br).
"Taxa SELIC"	A taxa média dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia.
"Termo de Securitização" ou "Termo"	Tem o significado definido no Preâmbulo acima.
"Titulares de CRI"	Os Investidores que efetivamente subscreverem e integralizarem os CRI da presente Oferta, bem como os investidores que venham a adquirir os CRI no mercado secundário após o encerramento da Oferta.
"Valor de Resgate dos CRI	Tem o significado definido na Cláusula 6.7.1 abaixo.

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

Primeira Série"

"Valor de Resgate dos CRI Segunda Série"	Tem o significado definido na Cláusula 6.7.3 abaixo.
"Valor Mínimo do Fundo de Despesas"	Tem o significado definido na Cláusula 15.5 abaixo.
"Valor Nominal Unitário"	O valor nominal unitário dos CRI, correspondente à R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI.
"Valor Total da Emissão"	Tem o significado definido na Cláusula 3.2, item 1(v) abaixo.

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

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

2. OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. *Vinculação.* Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI, cujas características são descritas na Cláusula 3 abaixo.

2.1.1. Sem prejuízo do presente Termo de Securitização vincular as Partes desde a data de sua assinatura, este Termo de Securitização e a emissão dos CRI serão eficazes a partir da Data de Emissão dos CRI.

2.2. *Aquisição dos Créditos Imobiliários.* A titularidade dos Créditos Imobiliários será adquirida pela Emissora mediante subscrição das Letras Financeiras por meio da assinatura do boletim de subscrição das Letras Financeiras, sendo certo que tal aquisição ocorrerá anteriormente à efetiva emissão dos CRI.

2.2.1. Considerando o disposto na Cláusula 2.2 acima, a emissão dos CRI será precedida da efetiva transferência à Emissora dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Letras Financeiras, será adquirida pela Securitizadora mediante subscrição das Letras Financeiras por meio da assinatura do boletim de subscrição das Letras Financeiras. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários, que lastreiam os CRI, à Securitizadora serão observadas anteriormente à emissão e distribuição dos CRI, bem como ao registro da Oferta dos CRI pela CVM.

2.2.2. Para fins do artigo 26, da Lei 14.430, a Emissora declara que são vinculados ao presente Termo de Securitização os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, devidos exclusivamente pelo Devedor, nos termos das CCI e do Instrumento de Emissão.

2.2.3. Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, vinculados ao presente Termo de Securitização, bem como suas características específicas, estão descritos no **Anexo I** ao presente Termo de Securitização, nos termos do inciso V, do artigo 2°, do Suplemento A, da Resolução CVM 60, em adição às características descritas neste Termo de Securitização.

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

2.2.4. Nos termos do parágrafo 4°, do artigo 18 da Lei 10.931, a Instituição Custodiante realizará a custódia eletrônica da Escritura de Emissão de CCI. Uma vez que as CCI estejam devidamente registradas, a Instituição Custodiante prestará à Emissora declaração elaborada nos moldes do **Anexo II** a este Termo de Securitização.

2.2.5. A Instituição Custodiante será responsável pela guarda dos documentos comprobatórios, dos créditos, bens e direitos vinculados à Emissão, sendo certo poderá contratar os serviços de depositário para os Documentos Comprobatórios, sem se eximir de sua responsabilidade pela guarda desses documentos.

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

2.2.7. Adicionalmente, sempre que houver aditamento à Escritura de Emissão de CCI, a Securitizadora obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.

2.2.8. Nos termos do parágrafo 2º, do artigo 34 da Resolução CVM 60, a Instituição Custodiante deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação dos documentos comprobatórios dos créditos, bens e direitos vinculados à Emissão.

2.2.9. A Securitizadora e a Instituição Custodiante poderão solicitar quaisquer documentos comprobatórios adicionais que julgarem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capaz de comprovar a origem e a existência do direito creditório e da correspondente operação que o lastreia.

2.3. O Regime Fiduciário a ser instituído pela Emissora conforme previsto neste Termo, será registrado na B3 nos termos do artigo 26, parágrafo 1º, da Lei nº 14.430.

3. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI

3.1. *Aprovação Societária da Emissora*. A presente Emissão e a Oferta foram autorizadas nos termos do estatuto social da Securitizadora e da legislação aplicável, de forma genérica, pela Diretoria da Emissora, conforme a ata da Reunião da Diretoria da Emissora, realizada em 30 de setembro de 2022, arquivada na JUCESP em 19 de outubro de 2022 sob o nº 622.578/22-4 publicada no jornal Gazeta de S. Paulo em 25 de outubro de 2022, com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido jornal na internet, com a devida certificação digital da autenticidade do documento mantido na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), de acordo com o disposto no artigo 62, inciso I, e artigo 289, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, por meio da qual foi autorizada, nos termos do artigo 16 do estatuto social da Emissora, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora até o limite de R$100.000.000.000,00 (cem bilhões de reais) sendo que, sendo que, até a presente data, todas as emissões de certificados de recebíveis imobiliários realizadas pela Emissora, considerando inclusive os CRI objeto desta Emissão dos CRI, não

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

atingiu esse limite.

3.2. *Características dos CRI.* Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, possuem as seguintes características:

(i) **Emissão:** 177ª (centésima septuagésima sétima);

(ii) **Série:** A Emissão será realizada em 2 (duas) séries;

(iii) **Quantidade de CRI**: Serão emitidos 83.000 (oitenta e três mil) CRI, sendo **(i)** 62.000 (sessenta e dois mil) CRI Primeira Série; e **(ii)** 21.000 (vinte e um mil) CRI Segunda Série, observado que a quantidade de CRI poderá ser diminuída caso **(a)** a Oferta seja encerrada com Distribuição Parcial; e/ou **(b)** o valor total equivalente à quantidade de CRI efetivamente distribuída não seja um valor múltiplo de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), respeitado o disposto no item **Erro! Fonte de referência não encontrada.** abaixo;

(iv) **Data de Emissão:** 9 de junho de 2023;

(v) **Valor Total da Emissão:** O Valor Total da Emissão será de R$ 83.000.000,00 (oitenta e três milhões de reais) na Data de Emissão, sendo **(i)** R$ 62.000.000,00 (sessenta e dois milhões de reais), referente aos CRI Primeira Série; e **(ii)** R$ 21.000.000,00 (vinte e um milhões de reais) referente aos CRI Segunda Série, observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído caso **(a)** a Oferta seja encerrada com Distribuição Parcial; e/ou **(b)** o valor total equivalente à quantidade de CRI efetivamente distribuída não seja um valor múltiplo de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais);

(vi) **Valor Nominal Unitário:** R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;

(vii) **Prazo e Data de Vencimento**: Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI, conforme o caso, e observado o disposto neste Termo de Securitização, o prazo de vencimento **(a)** dos CRI Primeira Série será de 1.098 (mil e noventa e oito) dias corridos, contados a partir da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se em 11 de junho de 2026 ("Data de Vencimento dos CRI Primeira Série"); e **(b)** dos CRI Segunda Série será de 1.831 (mil, oitocentos e trinta e um) dias corridos, contados a partir da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se em 13 de junho de 2028 ("Data de Vencimento dos CRI Segunda Série" e, quando referida em conjunto com a Data de Vencimento dos CRI Primeira Série, a "Data de Vencimento");

(viii) **Distribuição Parcial:** No âmbito da Oferta, será admitida a possibilidade de distribuição parcial dos CRI, nos termos dos artigos 73 e 74, da Resolução CVM 160, sendo que a manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do montante mínimo de 55.000 (cinquenta e cinco mil) CRI, contabilizando indistintamente os CRI Primeira Série e os CRI Segunda Série, correspondendo ao montante total de R$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais) ("Montante Mínimo" e "Distribuição Parcial", respectivamente), ademais, o valor total dos CRI distribuídos seja necessariamente um múltiplo de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais). Tendo em vista a admissão da Distribuição Parcial, o saldo dos CRI não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Securitizadora, observado o disposto no Termo de Securitização e,

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

consequentemente, o saldo das Letras Financeiras correspondente será cancelado pelo Devedor, observado o disposto no Instrumento de Emissão e na Cláusula 4.7 e seguintes abaixo;

(ix) **Atualização Monetária:** O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente;

(x) **Remuneração: (a)** sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Primeira Série incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 102% (cento e dois por cento) da Taxa DI ("Remuneração dos CRI Primeira Série"); e **(b)** sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Segunda Série incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 105% (cento e cinco por cento) da Taxa DI ("Remuneração dos CRI Segunda Série" e, quando em conjunto com a Remuneração dos CRI Primeira Série, a "Remuneração");

(xi) **Amortização Programada:** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual resgate antecipado dos CRI, **(a)** o Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série será integralmente pago na Data de Vencimento dos CRI Primeira Série; e **(b)** o Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série será integralmente pago na Data de Vencimento dos CRI Segunda Série;

(xii) **Periodicidade de Pagamento de Remuneração: (a)** A Remuneração dos CRI Primeira Série será paga em 1 (uma) única parcela devida na Data de Vencimento dos CRI Primeira Série; e **(b)** a Remuneração dos CRI Segunda Série será paga em 1 (uma) única parcela devida na Data de Vencimento dos CRI Segunda Série;

(xiii) **Preço de Integralização: (a)** o preço de integralização dos CRI Primeira Série, será o Valor Nominal Unitário dos CRI Primeira Série, acrescido da Remuneração dos CRI Primeira Série, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva data de integralização, conforme aplicável; e **(b)** preço de integralização dos CRI Segunda Série, que será o Valor Nominal Unitário dos CRI Segunda Série, acrescido da Remuneração dos CRI Segunda Série, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva data de integralização ("Preço de Integralização dos CRI");

(xiv) **Subscrição e Integralização dos CRI:** Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização dos CRI, sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos operacionais da B3. Todos os CRI serão integralizados na Data de Integralização, sendo certo que, caso algum CRI não seja integralizado na Data de Integralização, os Investidores poderão realizar a integralização dos CRI em outras datas. Em tal hipótese, **(i)** o Preço de Integralização dos CRI Primeira Série será o Valor Nominal Unitário dos CRI Primeira Série, acrescido da Remuneração dos CRI Primeira Série, calculada de forma *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a efetiva data de integralização; e **(ii)** o Preço de Integralização dos CRI Segunda Série será o Valor Nominal Unitário dos CRI Segunda Série, acrescido da Remuneração dos CRI Segunda Série, calculada de forma *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização até a respectiva data de integralização. Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, conforme definido no ato de subscrição dos CRI, desde que seja aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI em cada data de subscrição, sendo certo que o ágio ou o deságio, conforme o caso, serão aplicados

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

em função de condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (1) alteração na taxa média dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia ("Taxa SELIC"); (2) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou (3) alteração na Taxa DI; sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI da respectiva série integralizados em cada data de subscrição, nos termos do artigo 61, da Resolução CVM 160;

(xv) **Lastro dos CRI:** Trata-se de uma emissão de CRI lastreados nos Créditos Imobiliários, decorrentes das Letras Financeiras emitidas nos termos do Instrumento de Emissão e representados integralmente pelas CCI;

(xvi) **Encargos Moratórios:** Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Emissora aos Titulares dos CRI nos termos deste Termo de Securitização, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(a)** multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e **(b)** juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive), ambos calculados sobre o montante devido e não pago ("Encargos Moratórios");

(xvii) **Prorrogações dos Prazos:** Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer montante devido, nos termos do Instrumento de Emissão e/ou deste Termo de Securitização, pelo Devedor ou pela Emissora, conforme o caso, até o primeiro Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação não for um Dia Útil;

(xviii) **Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado:** Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos descritos na Cláusula 16 deste Termo de Securitização, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado e promover a liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de a Assembleia de Titulares dos CRI deliberar sobre tal liquidação;

(xix) **Regime Fiduciário**: Será instituído o Regime Fiduciário pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430 e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;

(xx) **Público-Alvo da Oferta:** Os CRI serão distribuídos publicamente aos Investidores;

(xxi) **Classificação dos CRI:** De acordo com as Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 05, de 2 de janeiro de 2023, da ANBIMA, os CRI são classificados como: **(a)** Categoria: "Corporativos", o que pode ser verificado na seção "Destinação de Recursos" do Prospecto Definitivo, nos termos do artigo 4º, inciso I, item "b", das referidas regras e procedimentos, **(b)** Concentração: "Concentrado", uma vez que os Créditos Imobiliários são devidos 100% (cem por cento) pelo Devedor, nos termos do artigo 4º, inciso II, item "b", das referidas regras e procedimentos, **(c)** Tipo de Segmento: "Imóvel Comercial e Lajes Corporativas", considerando que os recursos serão destinados a determinados

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

empreendimentos imobiliários utilizados na atividade do Devedor, o que pode ser verificado na seção "Destinação de Recursos" do Prospecto Definitivo, nos termos do artigo 4º, inciso III, item "e", das referidas regras e procedimentos; e **(d)** Tipo de Contrato com Lastro: "Valores Mobiliários representativos de Dívida", uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem das Letras Financeiras, objeto do Instrumento de Emissão, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item "c", das referidas regras e procedimentos. **Essa classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações**;

(xxii) **Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:** os CRI serão depositados para **(a)** distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e **(b)** negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente;

(xxiii) **Forma:** Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, caso aplicável, será considerado comprovante, o extrato expedido pelo Escriturador dos CRI, considerando as informações prestadas pela B3, quando estiverem eletronicamente custodiados na B3;

(xxiv) **Local de Emissão:** São Paulo – SP;

(xxv) **Ordem de Alocação dos Pagamentos:** caso, em qualquer data, o valor recebido pela Emissora a título de pagamento dos Créditos Imobiliários não seja suficiente para quitação integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, nos termos deste Termo, tais valores serão alocados observada a seguinte ordem de preferência: **(a)** pagamento das Despesas da Operação, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação e, que tenha risco de perda provável, conforme relatório dos advogados, contratados às expensas do Patrimônio Separado; **(b)** eventuais Encargos Moratórios; **(c)** Remuneração dos CRI em atraso; **(d)** Remuneração dos CRI no respectivo período; (e) Amortização programada dos CRI em atraso; e (f) amortização programada dos CRI no respectivo período, se aplicável;

(xxvi) **Coobrigação da Emissora:** Não há;

(xxvii) **Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários**: Os Empreendimentos Lastro listados no **Anexo VII** ao presente Termo de Securitização;

(xxviii) **Possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos:** Nos termos do item 9.1 do Anexo E à Resolução CVM 160, ressalvadas as hipóteses previstas nas cláusulas 5.1.10 e 5.1.11 abaixo, não há a possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos, de modo que não é aplicável a indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre a regularidade dos fluxos de pagamentos a serem distribuídos aos titulares dos valores mobiliários ofertados;

(xxix) **Código ISIN dos CRI Primeira Série:** BRAPCSCRIIA3;

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

(xxx) Código ISIN dos CRI Segunda Série: BRAPCSCRIIB1;

(xxxi) *Duration* dos CRI Primeira Série: aproximadamente 3 (três) anos, calculado na Data de Emissão;

(xxxii) *Duration* dos CRI Segunda Série: aproximadamente 5 (cinco) anos, calculado na Data de Emissão; e

3.3. *Vantagens e Restrições dos CRI*. Não haverá qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Titulares de CRI. A cada CRI caberá um voto nas deliberações da Assembleia Especial de Titulares de CRI.

4. FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

4.1. *Plano de Distribuição*. A Oferta será conduzida pelo Coordenador Líder conforme plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49, da Resolução CVM 160 e previsto no Contrato de Distribuição destinada aos Investidores ("Plano de Distribuição"), não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores acessados pelo Coordenador Líder, sendo possível, ainda, a subscrição dos CRI por qualquer número de Investidores. A Oferta será realizada por meio da intermediação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.

4.1.1. Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta de forma a assegurar: **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; e **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco dos seus clientes, nos termos do artigo 64, da Resolução CVM 160. Adicionalmente, as Instituições Participantes da Oferta (conforme abaixo definido) devem diligenciar para verificar se os investidores por elas acessados podem adquirir os CRI ou se há restrições que impeçam tais investidores de participar da Oferta.

4.1.2. Os CRI serão distribuídos com a intermediação do Coordenador Líder, que poderá convidar participantes especiais, nos termos do Contrato de Distribuição, e poderão ser colocados junto aos potenciais Investidores somente após a concessão do registro da Emissão. Observadas as disposições da regulamentação aplicável, as Instituições Participantes da Oferta realizarão a oferta de distribuição pública dos CRI de forma a assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja equitativo.

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

4.1.4. O Coordenador Líder da Oferta deve garantir **(i)** o recebimento prévio, pelos Participantes Especiais, dos Documentos da Operação, inclusive do Prospecto Definitivo para leitura obrigatória; e **(ii)** que eventuais dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada tempestivamente pelo Coordenador Líder da Oferta para tal fim.

4.1.5. Os CRI serão distribuídos publicamente aos Investidores, sendo admitida, inclusive, a participação de Pessoas Vinculadas, sem qualquer limite máximo.

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

4.2. *Período de Distribuição*. Nos termos do artigo 59, da Resolução CVM 160, a efetiva liquidação dos CRI somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos:

(i) cumprimento das condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, exceto as que forem expressamente renunciadas pelo Coordenador Líder;

(ii) concessão do registro automático da Oferta pela CVM;

(iii) divulgação do Anúncio de Início da Oferta nos Meios de Divulgação. Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início, o Coordenador Líder deverá encaminhar à CVM e à entidade administradora de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação versão eletrônica do Anúncio de Início, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos; e

(iv) disponibilização do Prospecto Definitivo ao público investidor.

4.2.1. Anteriormente à concessão, pela CVM, do registro automático da Oferta, o Coordenador Líder disponibilizará ao público o Prospecto Definitivo, sendo certo que, não será divulgado prospecto preliminar referente à presente Oferta.

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

4.3. *Aceitação da Oferta*. Os Investidores interessados na subscrição dos CRI deverão assinar o boletim de subscrição dos CRI, sendo que, na Data de Integralização, cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o boletim de subscrição dos CRI tenha sido assinado informará a cada Investidor o número de CRI alocado a tal Investidor.

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

4.5. *Pessoas Vinculadas*. Poderá ser aceita a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta, observado o previsto no artigo 56, da Resolução CVM 160. Para fins da Oferta, serão consideradas "Pessoas Vinculadas", as seguintes pessoas: **(i)** controladores diretos ou indiretos, e/ou administradores do Devedor ou de outras pessoas vinculadas à Emissão ou à distribuição dos CRI, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; **(ii)** controladores diretos ou indiretos, e/ou administradores, bem como funcionários, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; **(iii)** agentes autônomos que prestem serviços a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; **(iv)** demais profissionais que mantenham, com qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(v)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, por qualquer das Instituições Participantes da Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(vii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

mencionadas nos itens (ii) a (iv); e **(viii)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

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

4.7. *Distribuição Parcial*. No âmbito da Oferta, será admitida a Distribuição Parcial dos CRI, nos termos dos artigos 73 e 74, da Resolução CVM 160, sendo que a manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo, ademais, o valor total dos CRI distribuídos seja necessariamente um múltiplo de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais). Tendo em vista a admissão da Distribuição Parcial, o saldo dos CRI não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Securitizadora, observado o disposto neste Termo de Securitização e, consequentemente, o saldo das Letras Financeiras correspondente será cancelado pelo Devedor, observado o disposto no Instrumento de Emissão.

4.7.1. Na hipótese de, ao encerramento da Oferta, a demanda para subscrição e integralização dos CRI ser inferior à quantidade de CRI inicialmente ofertada, observado o Montante Mínimo, o Valor Total da Emissão dos CRI e, consequentemente, o valor total da emissão das Letras Financeiras, será reduzido para o valor dos CRI efetivamente colocados, o qual deverá ser necessariamente um múltiplo de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), com o consequente cancelamento dos CRI não integralizados e das Letras Financeiras correspondentes não integralizadas, a ser formalizado por meio de aditamentos ao Instrumento de Emissão, à Escritura de Emissão de CCI e a este Termo de Securitização, sem a necessidade de deliberação societária adicional do Devedor, da Securitizadora ou aprovação por Assembleia Especial de Titulares de CRI. Nesta hipótese, as quantidades e volumes de cada série dos CRI e de cada série das Letras Financeiras deverão ser igualmente reduzidos, na medida em que for necessário, de forma a refletir o balanço final da distribuição das séries dos CRI.

4.7.2. Na hipótese prevista na Cláusula 4.7.1 acima, a eventual diminuição da quantidade de CRI alocada em qualquer série durante a Oferta para que seja um múltiplo de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) sempre será realizada mediante arredondamento para baixo do valor alocado, de forma a não permitir que haja frações de CRI de cada série após a conclusão da Oferta.

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

4.9. *Liquidação Financeira*. Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, na Data de Integralização. Caso ocorra integralizações de CRI em outras datas, os CRI serão integralizados por seu Valor Nominal Unitário, acrescido da respectiva Remuneração, calculada de forma *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização (inclusive) até a efetiva integralização dos CRI (exclusive).

4.9.1. O Preço de Integralização será pago à vista em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os boletins de subscrição dos CRI e com os procedimentos operacionais da B3.

4.9.2. Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, a ser definido no ato de subscrição dos CRI, a exclusivo critério do Coordenador Líder, sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou deságio deverá ser o mesmo para todos os CRI que sejam subscritos na mesma

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

data.

4.9.3. A liquidação dos CRI será realizada por meio de depósito, transferência eletrônica disponível – TED ou outra forma de transferência equivalente, na Conta do Patrimônio Separado, ou em outra conta corrente que venha a ser acordada entre as Partes.

4.9.4. A transferência, à Emissora, dos valores obtidos com a colocação dos CRI no âmbito da Oferta será realizada após o recebimento dos recursos pagos pelos Investidores na integralização dos CRI, de acordo com os procedimentos operacionais da B3 para liquidação da Oferta, no mesmo Dia Útil, desde que a integralização dos CRI, nas respectivas Datas de Integralização, ocorra até às 16:00 horas (inclusive), considerando o horário local da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou no Dia Útil imediatamente posterior, caso tal liquidação financeira ocorra a partir de 16:00 horas (inclusive), sem a incidência, perante o Coordenador Líder, de quaisquer encargos, penalidades, tributos ou correção monetária.

4.10. *Encerramento da Oferta*. Após encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, será divulgado o Anúncio de Encerramento da Oferta, nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

4.11. *Negociação*. Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, os CRI poderão ser negociados no mercado secundário junto a investidores profissionais e qualificados a qualquer momento, e junto ao público em geral após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta.

5. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

5.1. *Destinação dos recursos pela Emissora*. Os recursos obtidos pela Emissora com a distribuição dos CRI, líquidos dos custos da distribuição, serão utilizados para a integralização das Letras Financeiras, nos termos da Instrumento de Emissão.

5.1.1. *Destinação dos recursos pelo Devedor*. Os recursos líquidos obtidos e captados pelo Devedor com a integralização das Letras Financeiras serão destinados, pelo Devedor e comprovados ao Agente Fiduciário para **(i)** pagamento de aluguéis pelo Devedor ou por suas subsidiárias ("Destinação Futura"), de determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários descritos na tabela 1 do **Anexo VII** deste Termo de Securitização ("Empreendimentos Destinação"), e/ou **(ii)** reembolso de pagamento de aluguéis já incorridos, pelo Devedor ou por suas subsidiárias, anteriormente à emissão dos CRI, pelo período anterior a 24 (vinte e quatro) meses contados do encerramento da Oferta ("Reembolso de Despesas" e, em conjunto com a Destinação Futura, "Custos e Despesas Lastro") relacionados com determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários descritos na tabela 2 do **Anexo VII** deste Termo de Securitização ("Empreendimentos Reembolso" e, quando em conjunto com os Empreendimentos Destinação, os "Empreendimentos Lastro"), observada a forma de utilização dos recursos e o cronograma indicativo da utilização dos recursos descritos nas tabelas 3 e 4 do **Anexo VII** deste Termo de Securitização, respectivamente ("Destinação dos Recursos").

5.1.2. A comprovação da Destinação Futura deverá ocorrer, pelo Devedor **(i.a)** até a Data de Vencimento dos CRI Primeira Série, qual seja, 11 de junho de 2026, no caso das Letras Financeiras Primeira Série, e **(i.b)** até a Data de Vencimento dos CRI Segunda Série, qual seja, 13 de junho de 2028, no caso da emissão das Letras Financeiras Segunda Série, ou **(ii)** até que o Devedor comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Letras Financeiras, o que ocorrer primeiro, sendo certo que, as obrigações do Devedor e as obrigações do Agente Fiduciário referentes a destinação dos recursos perdurarão até a Data

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

de Vencimento dos CRI Primeira Série, a Data de Vencimento dos CRI Segunda Série, conforme o caso, ou até a destinação da totalidade dos recursos ser efetivada, o que ocorrer primeiro.

5.1.3. Os Empreendimentos Reembolso e o Reembolso de Despesas encontram-se devidamente descritos nas tabelas 2 e 3.2 do **Anexo VII** deste Termo de Securitização, com **(i)** identificação dos valores envolvidos; **(ii)** detalhamento do Reembolso de Despesas; **(iii)** especificação individualizada dos Empreendimentos Reembolso, vinculados ao Reembolso de Despesas; **(iv)** a indicação do Cartório de Registro de Imóveis em que os Empreendimentos Reembolso estão vinculados e suas respectivas matrículas. Adicionalmente, o Reembolso de Despesas foi incorrido em prazo inferior a 24 (vinte e quatro) meses de antecedência com relação à data de encerramento da Oferta, sendo que este prazo de 24 (vinte e quatro) meses se refere apenas à data em que tal Reembolso de Despesas foi incorrido, independentemente da data em que foi constituída a relação contratual que deu origem ao referido Reembolso de Despesas. Para fins de comprovação do Reembolso de Despesas, o Devedor encaminhou previamente à assinatura deste Termo de Securitização ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, o relatório descritivo das despesas, acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação de reembolso, comprovando o total de R$ 27.352.020,34 (vinte e sete milhões, trezentos e cinquenta e dois mil, vinte reais e trinta e quatro centavos).

5.1.4. Nos termos do Instrumento de Emissão, o Devedor, declarou e garantiu, sob as penas da lei e da regulamentação da CVM, que:

(i) não captou recursos através da emissão de instrumentos de dívida utilizando o Reembolso de Despesas como lastro por destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas do Devedor, conforme previsto na tabela 3 do **Anexo VII** deste Termo de Securitização; e

(ii) não captou recursos através da emissão de instrumentos de dívida utilizando o a Destinação Futura como lastro por destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas do Devedor, conforme previsto na tabela 3 do **Anexo VII** deste Termo de Securitização.

5.1.5. Com base no disposto na Cláusula 5.1.4 acima, a Securitizadora assinará declaração, substancialmente na forma do **Anexo VIII** constante deste Termo de Securitização, certificando que, no melhor de seu conhecimento e lastreada na auditoria jurídica, nenhuma outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreado em créditos imobiliários por destinação tem por objeto o Reembolso de Despesas.

5.1.6. Sem prejuízo do disposto nos itens acima, parte dos Custos e Despesas Lastro têm como destinação o reembolso ou o pagamento, conforme o caso, de aluguéis devidos pelo Devedor ou por suas subsidiárias no âmbito de determinados Contratos de Locação (conforme abaixo definidos). As locadoras dos imóveis de tais Empreendimentos Lastro, na condição de credoras dos respectivos aluguéis devidos pelo Devedor ou por suas subsidiárias, não estão sujeitas à mesma limitação prevista na cláusula acima, e, portanto, podem ter cedido e poderão ceder no futuro a totalidade ou parte de tais fluxos de aluguéis para utilização como lastro clássico em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários por elas estruturados.

5.1.7. Os recursos a serem destinados na Destinação Futura aos Empreendimentos Destinação serão integralmente utilizados pelo Devedor ou por suas subsidiárias, nas porcentagens indicadas na tabela 3 do **Anexo VII** deste Termo de Securitização. A

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

porcentagem destinada a cada Empreendimento Destinação, conforme descrita na tabela 3 do **Anexo VII** deste Termo de Securitização, poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares de CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento a este Termo de Securitização e ao Instrumento de Emissão, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Destinação.

5.1.8. Com relação ao cronograma indicativo constante da tabela 4 do **Anexo VII** deste Termo de Securitização, tal cronograma é meramente indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo, não será necessário notificar a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário, tampouco aditar este Termo de Securitização.

5.1.9. O Devedor poderá, a qualquer tempo até a Data de Vencimento dos CRI, inserir novos Empreendimentos Destinação vinculados a novos Contratos de Locação, para que sejam também objeto de destinação de recursos, além daqueles inicialmente previstos na tabela 1 do **Anexo VII** deste Termo de Securitização, mediante prévia anuência da Securitizadora, conforme decisão dos Titulares de CRI reunidos em assembleia especial, observadas as regras de convocação e instalação previstas neste Termo de Securitização e desde que observados os requisitos previstos nesta Cláusula 5.1.9 e nas Cláusulas 5.1.10 e 5.1.11 abaixo. Caso proposta pelo Devedor, tal inserção somente não será aprovada caso haja votos contrários de no mínimo 70% (setenta por cento) dos Titulares de CRI em Circulação, desde que presentes na assembleia especial de Titulares de CRI, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação. Caso a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta do Devedor para a inserção de novos Empreendimentos Destinação ou Contratos de Locação será considerada aprovada.

5.1.10. A inserção de novos Empreendimentos Destinação vinculados a novos Contratos de Locação, nos termos da Cláusula 5.1.9 acima, **(i)** deverá ser solicitada à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário, por meio do envio de comunicação enviada pelo Devedor nesse sentido; **(ii)** após o recebimento da referida comunicação, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI em até 7 (sete) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no prazo previsto neste Termo de Securitização; e **(iii)** caso aprovada na forma da Cláusula 5.1.9 acima, a mesma deverá ser refletida por meio de aditamento ao presente Termo de Securitização, Instrumento de Emissão e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.

5.1.11. Os Contratos de Locação referentes às despesas de pagamento de aluguéis que foram ou serão destinadas para os Empreendimentos Lastro, conforme o caso, encontram-se descritos na tabela 5 do **Anexo VII** deste Termo de Securitização ("Contratos de Locação"), sendo certo que os montantes securitizados com base nos aluguéis decorrentes de tais Contratos de Locação se limitam ao valor e duração dos Contratos de Locação em vigor não considerando valores referentes a potenciais aditamentos e/ou renovações dos Contratos de Locação ou, ainda, a estimativas de despesas referentes a contratos com outros locadores/imóveis, que possam vir a ser firmados no futuro. O disposto acima bem como o previsto na Cláusula 5.1.12 abaixo deverão ser igualmente observados em relação aos novos imóveis/contratos de locação que eventualmente sejam objeto de inserção nos termos acima.

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

5.1.12. Para fins de esclarecimento quanto à destinação referente às despesas de pagamento de aluguéis que foram ou serão destinadas para os Empreendimentos Lastro:

(i) conforme disposto na Cláusula 5.1.10 acima, os termos dos referidos Contratos de Locação estão especificados na tabela 5 do **Anexo VII** deste Termo de Securitização, contendo, no mínimo, a identificação dos valores envolvidos, o detalhamento das despesas, a especificação individualizada dos Empreendimentos Lastro vinculados a cada Contrato de Locação (restando clara a vinculação entre os Contratos de Locação e os respectivos Empreendimentos Lastro), e a equiparação entre despesa e lastro;

(ii) as Letras Financeiras representam Créditos Imobiliários devidos pelo Devedor independentemente de qualquer evento futuro, sendo certo que os montantes a serem destinados para pagamento dos aluguéis são limitados ao valor e à duração dos Contratos de Locação em vigor, não constando deles, nos termos da Cláusula 5.1.10 acima, valores referentes a potenciais aditamentos e/ou renovações destes contratos ou, ainda, a estimativas de despesas referentes a contratos com outros locadores/imóveis que possam vir a ser firmados no futuro. Adicionalmente, em caso de inserção de novos Empreendimentos Destinação vinculados a novos Contratos de Locação, deverão ser observadas as limitações dos valores e a duração dos novos Contratos de Locação, não constando deles, nos termos da Cláusula 5.1.10 acima, valores referentes a potenciais aditamentos e/ou renovações destes contratos ou, ainda, a estimativas de despesas referentes a contratos com outros locadores/imóveis que possam vir a ser firmados no futuro;

(iii) os Contratos de Locação referentes ao Reembolso de Despesas e respectivas despesas foram objeto de verificação pelo Agente Fiduciário previamente às assinaturas do presente instrumento e dos Contratos de Locação referente à Destinação Futura serão objeto de verificação pelo Agente Fiduciário, ao qual deverão ser apresentados comprovantes de pagamentos e demais documentos que comprovem tais despesas a cada semestre social na forma da Cláusula 5.1.13 abaixo;

(iv) estão sendo estritamente observados os subitens (i) a (ix) do item 2.4.1 do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, de 1º de março de 2021, bem como a Resolução CVM 60;

(v) a Securitizadora e o Coordenador Líder assinarão declaração, nos termos do **Anexo IX** constante deste Termo de Securitização, certificando que, conforme as informações prestadas pelo Devedor, as partes dos Contratos de Locação (locador e locatário), não são do mesmo grupo econômico; e

(vi) todos os Contratos de Locação foram celebrados anteriormente à emissão dos CRI, caracterizando relações previamente constituídas.

5.1.13. Nos termos do Instrumento de Emissão, o Devedor, independentemente de qualquer solicitação da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário **(i)** encaminhará para a Securitizadora e para o Agente Fiduciário, (1) no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias contados do encerramento de cada semestre social, sendo o primeiro Relatório de Verificação (conforme abaixo definido) devido em 14 de agosto de 2023; (2) no semestre em que ocorrer a Data de Vencimento dos CRI Primeira Série ou a Data de Vencimento dos CRI Segunda Série; (3) até que os recursos sejam utilizados na integralidade, caso ocorra antes da Data de Vencimento dos CRI Primeira Série ou a Data de Vencimento dos CRI Segunda Série, ou, ainda, (4) se assim for necessário para cumprir com a solicitação realizada, sempre que solicitado pelo

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora, após questionamento de qualquer um dos órgãos reguladores e/ou fiscalizadores, em até 30 (trinta) dias contados de referida solicitação ou no prazo estabelecido pela autoridade competente, o que for menor; o relatório no formato constante do **Anexo II** do Instrumento de Emissão devidamente assinado por seu diretor financeiro ("Relatório de Verificação"), informando o valor total destinado a cada Empreendimento Destinação durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação; e **(ii)** no mesmo prazo, enviará à Securitizadora e ao Agente Fiduciário (ou disponibilizará *link* para consulta online) os respectivos Documentos Comprobatórios (conforme abaixo definidos) da destinação dos recursos para os Empreendimentos Destinação incluindo os comprovantes de pagamento dos aluguéis, conforme o caso, bem como outros documentos do gênero que a Securitizadora e o Agente Fiduciário julgarem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capaz de comprovar a origem e a existência do direito creditório e da correspondente operação que o lastreia ("Documentos Comprobatórios").

5.1.14. O Agente Fiduciário verificará semestralmente a destinação de recursos nos termos previstos nesta Cláusula 5. O Agente Fiduciário compromete-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 17"), sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo pessoa ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios bens na forma do inciso II, do artigo 11, da Resolução CVM 17, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos mencionada na Cláusula 5.1.1 acima e na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

5.1.15. Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios previstos na Cláusula 5.1.13 acima, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, com base, exclusivamente, nos mesmos, o cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidas pelo Devedor na forma acima prevista.

5.1.16. Nos termos do Instrumento de Emissão, o Devedor será o responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Letras Financeiras, nos termos desta Cláusula 5, bem como declara que os documentos encaminhados e os que serão encaminhados futuramente são verdadeiros, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração.

5.1.17. Nos termos do Instrumento de Emissão, o Devedor se obrigou, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos diretos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Letras Financeiras de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula 5, conforme determinado por decisão judicial final e transitada em julgado, proferida por juízo ou tribunal competente.

5.1.18. Adicionalmente, nos termos do Instrumento de Emissão, o Devedor confirmou a sua capacidade de destinar aos Empreendimentos Lastro todo o montante de recursos que será obtido com a presente Emissão, dentro do prazo dos CRI, levando-se em conta, para tanto, o montante de recursos até o momento despendido e a necessidade de recursos remanescentes de cada um dos referidos Empreendimentos Lastro.

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

5.2. *Vinculação dos Pagamentos*. Os Créditos do Patrimônio Separado e todos e quaisquer eles relativos serão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com este Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações do Devedor e/ou da Emissora até a data de resgate dos CRI, exceto pelos eventuais tributos sobre eles aplicáveis, e pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Neste sentido, os Créditos do Patrimônio Separado, conforme aplicável e nos termos do artigo 27, da Lei 14.430:

(i) constituirão, no âmbito do presente Termo de Securitização, Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;

(ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora no Patrimônio Separado até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

(iii) destinam-se exclusivamente, em sua integralidade, ao pagamento do Valor da Integralização das Letras Financeiras da respectiva série e dos valores devidos aos Titulares de CRI da respectiva série;

(iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, não podendo ser utilizados na prestação de garantias, nem ser excutidos por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, observados os fatores de risco previstos no Prospecto; e

(v) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados, conforme previsto neste Termo de Securitização.

6. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, REMUNERAÇÃO, PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO E RESGATE ANTECIPADO

6.1. *Atualização Monetária dos CRI Primeira Série*. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI Primeira Série não será objeto de atualização monetária.

6.2. *Atualização Monetária dos CRI Segunda Série*. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI Segunda Série não será objeto de atualização monetária.

6.3. *Remuneração dos CRI Primeira Série*. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Primeira Série incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 102% (cento e dois por cento) das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "*over extra-grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI" e "Remuneração dos CRI Primeira Série", respectivamente).

6.3.1. A Remuneração dos CRI Primeira Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI Primeira Série, desde a primeira Data de Integralização (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos CRI Primeira Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (Fator\ DI - 1)$$

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI Primeira Série acumulada no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário dos CRI Primeira Série, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator DI = produtório das Taxas DI-Over, com uso de percentual aplicado, desde a primeira Data de Integralização dos CRI Primeira Série inclusive, até a data de cálculo (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ DI = \prod_{k=1}^{n}\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$$

Sendo que:

n = número total de Taxas DI-Over, consideradas para cálculo da Remuneração dos CRI Primeira Série;

k = número de ordem das Taxas DI-Over, variando de 1 (um) até "n";

p = é o percentual aplicado sobre a Taxa DI-Over, informado com 2 (duas) casas decimais, na forma decimal;

TDI_k = Taxa DI-Over, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, da seguinte forma:

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

Sendo que:

DI_k = Taxa DI-Over de ordem k, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais.

k = informado com 2 (duas) casas decimais, na forma decimal.

Observações:

- O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k \times \frac{P}{100})$ é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais sem arredondamento.
- Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k \times \frac{P}{100})$, sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.
- Estando os fatores acumulados, considera-se o fator resultante FatorDI com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

- A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma.

- Para efeito do cálculo de TDI_k, será considerada a Taxa DI, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração dos CRI Primeira Série no dia 13 (treze), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 9 (nove), considerando que os dias decorridos entre o dia 9 (nove) e 13 (treze) são todos Dias Úteis.

6.3.2. Define-se "Período de Capitalização" como sendo o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização da respectiva série, inclusive, e termina na Data de Vencimento dos CRI da respectiva série, exclusive, correspondente ao período em questão.

6.4. *Remuneração dos CRI Segunda Série*. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Segunda Série incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 105% (cento e cinco por cento) das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "*over extra-grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI" e "Remuneração dos CRI Segunda Série", respectivamente).

6.4.1. A Remuneração dos CRI Segunda Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI Segunda Série, desde a primeira Data de Integralização (inclusive), até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos CRI Segunda Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

J = VNe x (Fator DI - 1)

onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI Segunda Série acumulada no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário dos CRI Segunda Série, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator DI = produtório das Taxas DI-Over, com uso de percentual aplicado, desde a primeira Data de Integralização dos CRI Segunda Série, inclusive, até a data de cálculo (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ DI = \prod_{k=1}^{n}\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$$

Sendo que:

n = número total de Taxas DI-Over, consideradas para cálculo da Remuneração dos CRI Segunda Série;

k = número de ordem das Taxas DI-Over, variando de 1 (um) até "n";

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

p = é o percentual aplicado sobre a Taxa DI-Over, informado com 2 (duas) casas decimais, na forma decimal;

TDI_k = Taxa DI-Over, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, da seguinte forma:

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

Sendo que:

DI_k = Taxa DI-Over de ordem k divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais.

k = informado com 2 (duas) casas decimais, na forma decimal.

Observações:

- O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k \times \frac{P}{100})$ é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais sem arredondamento.

- Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k \times \frac{P}{100})$, sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.

- Estando os fatores acumulados, considera-se o fator resultante FatorDI com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

- A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma.

- Para efeito do cálculo de TDI_k, será considerada a Taxa DI, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração dos CRI Segunda Série no dia 13 (treze), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 9 (nove), considerando que os dias decorridos entre o dia 9 (nove) e 13 (treze) são todos Dias Úteis.

6.4.2. *Indisponibilidade da Taxa DI.* Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas neste Termo de Securitização, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, para apuração de "TDIk" em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre o Devedor e a Securitizadora, quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

6.4.3. Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI aos CRI por proibição legal ou judicial, será utilizada, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de **(i)** não haver um substituto legal para a Taxa DI; ou **(ii)** havendo um substituto legal para a Taxa DI, extinção, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para a Taxa DI por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

de aplicação do substituto legal para a Taxa DI aos CRI por proibição legal ou judicial, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de extinção do substituto legal da Taxa DI ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia de Titulares de CRI para deliberar, em comum acordo com o Devedor, em assembleia especial de titulares das Letras Financeiras, e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Letras Financeiras ou aos CRI a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado que, por se tratar de operação estruturada para a emissão dos CRI, a decisão da Securitizadora deverá ser tomada única e exclusivamente conforme definido na Assembleia Especial de Titulares de CRI, convocada para deliberar sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI a ser aplicado, e, consequentemente, o novo parâmetro de remuneração das Letras Financeiras a ser aplicado. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração das Letras Financeiras ou aos CRI, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas neste Termo de Securitização, será utilizada a última variação disponível da Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre o Devedor e à Securitizadora quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração das Letras Financeiras Primeira Série e/ou às Letras Financeiras Segunda Série, conforme o caso e, consequentemente, dos CRI Primeira Série e/ou dos CRI Segunda Série, conforme o caso.

6.4.4. Caso a Taxa DI ou o substituto legal para a Taxa DI, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI prevista acima, ressalvada a hipótese de sua inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não será realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas neste Termo de Securitização.

6.4.5. Caso, na Assembleia Especial de Titulares de CRI prevista acima, não haja acordo sobre a nova Remuneração dos CRI Primeira Série e/ou dos CRI Segunda Série, conforme o caso, entre o Devedor e a Securitizadora ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, será considerada para fins de Remuneração dos CRI Primeira Série e/ou dos CRI Segunda Série, conforme o caso, a última Taxa DI divulgada oficialmente.

6.5. *Pagamento da Remuneração dos CRI Primeira Série.* A Remuneração dos CRI Primeira Série será paga em 1 (uma) única parcela devida na Data de Vencimento dos CRI Primeira Série.

6.6. *Pagamento da Remuneração dos CRI Segunda Série.* A Remuneração dos CRI Segunda Série será paga em 1 (uma) única parcela devida na Data de Vencimento dos CRI Segunda Série.

6.7. *Resgate Antecipado dos CRI decorrente de Opção de Recompra das Letras Financeiras.* Nos termos do Instrumento de Emissão e da Resolução CMN 5.007, o Devedor poderá, nos casos descritos na Cláusula **Erro! Fonte de referência não encontrada.** do Instrumento de Emissão, recomprar de forma parcial ou total as Letras Financeiras de cada série, conforme o caso, mediante o pagamento do Valor de Recompra das Letras Financeiras Primeira Série e/ou do Valor de Recompra das Letras Financeiras Segunda Série (conforme abaixo definido), conforme o caso, observados os prazos, termos e condições estabelecidos na legislação aplicável e nas cláusulas abaixo ("Opção de Recompra das Letras Financeiras") e consequentemente, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI ou da totalidade de cada uma das séries dos CRI de forma independente, conforme o caso, mediante o pagamento dos valores estabelecidos nas Cláusulas 6.7.1 e 6.7.3 deste Termo de Securitização ("Resgate Antecipado dos CRI").

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

6.7.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 6.7 acima, nos termos do Instrumento de Emissão, as Letras Financeiras poderão ser recompradas pelo Devedor de forma parcial, desde que observado o prazo mínimo de 180 (cento e oitenta) dias entre cada data de exercício parcial da opção de recompra pelo Devedor, nos termos da Resolução CMN 5.007 e legislação aplicável.

6.7.2. *Valor de Resgate dos CRI Primeira Série*. O valor a ser pago à Securitizadora a título de resgate dos CRI Primeira Série será equivalente ao Valor Nominal Unitário dos CRI Primeira Série acrescido **(i)** da Remuneração dos CRI Primeira Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, inclusive, até a data de resgate dos CRI Primeira Série, exclusive; e **(ii)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI Primeira Série, devidos e não pagos até a data doresgate, se houver; ("Valor de Resgate dos CRI Primeira Série"), o qual deverá ser pago pelo Devedor no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de comunicação do Devedor acerca da realização da oferta de recompra.

6.7.3. *Valor de Resgate dos CRI Segunda Série*. O valor a ser pago à Securitizadora a título de resgate dos CRI Segunda Série será equivalente ao Valor Nominal Unitário dos CRI Segunda Série acrescido **(i)** da Remuneração dos CRI Segunda Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, inclusive, até a data do resgate dos CRI Segunda Série, exclusive; e **(ii)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI Segunda Série, devidos e não pagos até a data do resgate, se houver ("Valor de Resgate dos CRI Segunda Série"), o qual deverá ser pago pelo Devedor no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de comunicação do Devedor acerca da realização da oferta de recompra.

6.7.4. Ocorrendo a recompra das Letras Financeiras, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI ou da totalidade de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso e nos mesmos termos da Opção de Recompra das Letras Financeiras. Nesse caso, a Emissora transferirá os Créditos Imobiliários, no estado em que se encontrarem, ao Devedor, que, nesta hipótese, adquirirá automática e compulsoriamente a totalidade dos Créditos Imobiliários objeto da recompra e pagará à Emissora, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, o Valor de Resgate dos CRI Primeira Série e/ou o Valor de Resgate dos CRI Segunda Série, conforme o caso.

6.7.5. Na hipótese de Resgate Antecipado dos CRI, a Emissora utilizará os recursos decorrentes do pagamento dos valores devidos pelo Devedor em razão do exercício da Opção de Recompra das Letras Financeiras, para o pagamento, aos Titulares de CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis seguinte ao do recebimento de tais recursos, sob pena de liquidação do Patrimônio Separado, nos termos previstos neste Termo de Securitização.

6.7.6. Os pagamentos decorrentes de Resgate Antecipado dos CRI serão realizados sob acompanhamento do Agente Fiduciário e de forma *pro rata* entre todos os Titulares de CRI ou entre todos os Titulares dos CRI de uma das séries, conforme o caso, e alcançarão, indistintamente, todos os CRI ou todos os CRI da série afetada pelo exercício da Opção de Recompra, conforme o caso, por meio de procedimento adotado pela B3, para os ativos custodiados eletronicamente na B3.

6.7.7. A Emissora comunicará os Titulares de CRI sobre o Resgate Antecipado dos CRI por meio de publicação de comunicado ou por meio de envio individual, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da efetiva realização do resgate antecipado, informando: **(i)** a data do Resgate Antecipado dos CRI; **(ii)** o valor a ser pago em decorrência do Resgate Antecipado dos CRI, e de eventual prêmio, quando aplicável, a ser pago aos Titulares dos CRI; e **(iii)** quaisquer outras informações que a Emissora entenda necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado dos CRI, sendo certo que a operacionalização do Resgate Antecipado dos CRI, através da B3, será realizada com a

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

anuência do Agente Fiduciário.

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

6.7.9. Todos os CRI objeto do Resgate Antecipado dos CRI deverão ser resgatados na mesma data, que obrigatoriamente deverá ser um Dia Útil.

6.7.10. Os CRI resgatados antecipadamente serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

6.8. *Amortização dos CRI Primeira Série.* O Valor Nominal Unitário dos CRI Primeira Série será integralmente pago na Data de Vencimento dos CRI Primeira Série.

6.9. *Amortização dos CRI Segunda Série.* O Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série será integralmente pago na Data de Vencimento dos CRI Segunda Série.

6.10. *Pagamentos.* Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado. Conforme definido neste Termo de Securitização e no Instrumento de Emissão, quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários, ao cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pelo Devedor, nos termos deste Termo de Securitização e do Instrumento de Emissão, serão depositados até no máximo 2 (dois) Dias Úteis antes da respectiva data de pagamento prevista neste Termo de Securitização. Caso a Emissora não recepcione os recursos na Conta do Patrimônio Separado até a referida data, esta não será capaz de operacionalizar, via Banco Liquidante e Escriturador dos CRI, o pagamento dos recursos devidos aos Titulares dos CRI, devidos por força deste Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora estará isenta de quaisquer penalidades e descumprimento de obrigações a ela imputadas e o Devedor será responsabilizado pelo não cumprimento destas obrigações pecuniárias.

6.11. *Atraso no Recebimento dos Pagamentos*. Sem prejuízo da prorrogação dos prazos, conforme disposto no item (xvii) da Cláusula 3.2 acima, acima, o não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

6.12. *Local de Pagamento*. Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora, utilizando-se os procedimentos operacionais adotados pela B3, para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, na respectiva Conta do Patrimônio Separado, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na respectiva Conta do Patrimônio Separado.

6.13. *Atraso nos pagamentos devidos pelo Devedor*. Caso o Devedor não cumpra quaisquer obrigações pecuniárias devidas por força do Termo de Securitização, incluindo, sem limitação, o pagamento de amortização de principal e remuneração das Letras Financeiras, das despesas da Oferta e da Emissão ou, ainda, pagamentos devidos em razão de resgate antecipado, amortização extraordinária e/ou vencimento antecipado das Letras Financeiras,

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

na forma do Instrumento de Emissão, a Emissora e o Agente Fiduciário, conforme aplicável, deverão adotar todos as medidas judiciais cabíveis para a cobrança dos Créditos Imobiliários.

6.13.1. Na hipótese de pagamento de parcela ou da totalidade dos Créditos Imobiliários devido, a Emissora deverá ratear os recursos recebidos aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos por cada Investidor, com as consequentes amortizações proporcionais dos CRI, conforme aplicável.

7. PRESTADORES DE SERVIÇOS

7.1. *Formador de Mercado*. Nos termos do inciso IV, do artigo 7º, do Código ANBIMA, o Coordenador Líder recomendou à Emissora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para realização da atividade de formador de mercado para os valores mobiliários da Emissão. Com base em referida recomendação, não foi contratado formador de mercado.

7.2. *Escriturador dos CRI.* O Escriturador dos CRI atuará como escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade dos CRI: **(i)** o extrato de posição de custódia expedido pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3, em nome de cada Titular de CRI; ou **(ii)** o extrato emitido pelo Escriturador dos CRI, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, em nome de cada Titular dos CRI.

7.2.1. O Escriturador dos CRI poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Titulares de CRI, nas hipóteses previstas na Cláusula 7.6 abaixo.

7.3. *Banco Liquidante.* O Banco Liquidante foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI, executados por meio da B3.

7.3.1. O Banco Liquidante poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Titulares dos CRI, nas hipóteses previstas na Cláusula 7.6 abaixo.

7.4. *Auditor Independente do Patrimônio Separado*. O Auditor Independente do Patrimônio Separado, foi contratado pela Emissora para auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM 60.

7.4.1. O Auditor Independente do Patrimônio Separado foi escolhido com base na qualidade de seus serviços e sua reputação ilibada.

7.4.2. O Auditor Independente do Patrimônio Separado prestará serviços à Emissora e não será responsável pela verificação de lastro dos CRI.

7.5. *Instituição Custodiante*. A Instituição Custodiante será responsável pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, sendo-lhe devida, para tanto, remuneração conforme previsto na Cláusula 14 abaixo.

7.5.1. A Instituição Custodiante poderá ser substituída, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, nas hipóteses previstas na Cláusula 7.6 abaixo.

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

7.6. *Substituição dos Prestadores de Serviços*. O Escriturador dos CRI, o Banco Liquidante, a Instituição Custodiante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado poderão ser substituídos automaticamente, sem a necessidade de convocação de Assembleia Especial de Titulares de CRI, nas seguintes hipóteses: **(i)** em caso de inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora ou prestação de serviços de forma insatisfatória, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador dos CRI, o Banco Liquidante, a Instituição Custodiante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado, conforme aplicável, para sanar o referido inadimplemento; **(ii)** na superveniência de qualquer norma ou instrução das autoridades competentes, notadamente do Banco Central do Brasil, que impeça a contratação objeto do contrato de escrituração, do contrato de custódia ou do contrato celebrado com o Auditor Independente do Patrimônio Separado; **(iii)** caso o Escriturador dos CRI, o Banco Liquidante, a Instituição Custodiante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; **(iv)** em caso de descredenciamento do Escriturador dos CRI, o Banco Liquidante, a Instituição Custodiante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado para o exercício da atividade de escrituração ou custódia de valores mobiliários e de auditoria independente, conforme aplicável; **(v)** se o Escriturador dos CRI, o Banco Liquidante, a Instituição Custodiante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 10 (dez) dias, ou por período inferior, após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador dos CRI, o Banco Liquidante, a Instituição Custodiante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado, conforme aplicável, para sanar o referido inadimplemento ou desde que impacte negativamente os Titulares de CRI; **(vi)** se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Escriturador dos CRI, Banco Liquidante, Instituição Custodiante e/ou Auditor Independente do Patrimônio Separado; **(vii)** se não houver o pagamento da remuneração devida ao Escriturador dos CRI, ao Banco Liquidante, à Instituição Custodiante e/ou ao Auditor Independente do Patrimônio Separado nos respectivos prazos, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência; **(viii)** de comum acordo entre o Escriturador dos CRI, o Banco Liquidante, a Instituição Custodiante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado e a Emissora, por meio de notificação prévia da Emissora, do Escriturador dos CRI, o Banco Liquidante, a Instituição Custodiante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado, com, pelo menos, 5 (cinco) dias de antecedência; e **(ix)** no caso de fim da vigência do contrato celebrado com o Escriturador dos CRI, o Banco Liquidante, a Instituição Custodiante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado, conforme o caso.

7.6.1. Nos casos previstos na Cláusula 7.6 acima, o novo Escriturador dos CRI, Banco Liquidante, Instituição Custodiante e/ou Auditor Independente do Patrimônio Separado devem ser contratados pela Emissora, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis, observado o dever do Escriturador dos CRI, do Banco Liquidante, da Instituição Custodiante e/ou do Auditor Independente do Patrimônio Separado de manter a prestação dos serviços até sua efetiva substituição.

7.6.2. Este Termo de Securitização será objeto de aditamento para refletir as substituições de que tratam as Cláusulas acima enumeradas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da formalização dos respectivos atos necessários à concretização de tais substituições.

7.6.3. A substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado deve ser informada pela Emissora ao Agente Fiduciário, à B3 e à Superintendência de Supervisão de Securitização (SSE).

8. EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

8.1. As Letras Financeiras e, consequentemente os CRI, não estarão sujeitos a vencimento antecipado, nos termos da legislação aplicável, incluindo, mas não se limitando, à Resolução CMN 5.007.

9. OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

9.1. *Informação de Fatos Relevantes*. A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, nos termos da Resolução CVM 44 e da Resolução CVM 60, os quais serão divulgados, no mínimo, por meio das páginas da rede mundial de computadores da Emissora e da CVM.

9.2. *Relatório Mensal*. A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal e colocá-lo à disposição dos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário até o 15º (décimo quinto) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI aos CRI.

9.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

(i) Data de Emissão dos CRI;

(ii) saldo devedor dos CRI;

(iii) valor pago aos Titulares de CRI no mês;

(iv) data de vencimento final dos CRI;

(v) valor recebido em decorrência dos Créditos Imobiliários;

(vi) saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; e

(vii) apuração dos valores existentes no Fundo de Despesas.

9.3. *Veracidade de Informações e Declarações*. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, diretamente por si, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação, em conjunto com o assessor jurídico contratado no âmbito da Emissão, para verificação de sua veracidade, consistência, completude, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, declarando, com base nas declarações prestadas pelo Devedor e no parecer legal elaborados pelos assessores legais contratados no âmbito da Oferta *(legal opinion),* que tais documentos se encontram na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

9.3.1. A Emissora declara, sob as penas da lei, que:

(i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive as societárias, necessárias à celebração deste Termo de Securitização e/ou dos demais Documentos da Operação, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

estatutários necessários para tanto;

(iii) tem plena capacidade para cumprir com todas as suas obrigações previstas neste Termo de Securitização;

(iv) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

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

(vi) este Termo de Securitização e as obrigações aqui previstas constituem obrigações legais, válidas e vinculantes da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

(vii) os Créditos Imobiliários encontram-se livre e desembaraçados de quaisquer Ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização, com base nas declarações prestadas pelo Devedor e pelo processo de auditoria jurídico realizado no âmbito da Oferta;

(viii) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;

(ix) o Patrimônio Separado dos CRI não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas pela Emissora aos seus auditores independentes;

(x) adotou, nos termos do artigo 36, da Resolução CVM 60, as diligências necessárias para verificar se os prestadores de serviços contratados para si ou em benefício do Patrimônio Separado: **(a)** possuem recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados; **(b)** no caso da Instituição Custodiante e da entidade registradora, possuem sistemas de liquidação, validação, controle, conciliação e monitoramento de informações que assegurem um tratamento adequado, consistente e seguro para os direitos creditórios nele custodiados ou registrados; **(c)** possuem regras, procedimentos e controles internos adequados à operação de securitização;

(xi) fiscalizou os serviços prestados por terceiros contratados no âmbito da Emissão que não sejam entes regulados pela CVM, sendo responsável perante a CVM pelas condutas de tais prestadores de serviços no âmbito da operação de securitização.

(xii) não teve sua falência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial, tampouco existe qualquer evento análogo aos anteriores que caracterize ou possa caracterizar estado de insolvência da Emissora;

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

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

alteração relevante de suas atividades;

(xiv) não foi condenada definitivamente na esfera judicial ou administrativa por questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga a de escravo e/ou trabalho infantil;

(xv) cumpre e exige que seus conselheiros, diretores e funcionários, agindo em seu nome e benefício, cumpram as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma das Leis de Prevenção à Lavagem de Dinheiro e Anticorrupção, na medida em que: **(a)** adota programa de integridade, nos termos do Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme em vigor, visando a garantir o fiel cumprimento das Leis de Prevenção à Lavagem de Dinheiro e Anticorrupção; **(b)** conhece e entende as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adota quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com as Leis de Prevenção à Lavagem de Dinheiro e Anticorrupção; **(c)** seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, declarando que seus funcionários, executivos, diretores, ou administradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente; **(d)** adota as diligências apropriadas, de acordo com as políticas do Devedor, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, dispendendo seus melhores esforços para exigir contratualmente que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente; e **(e)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole as normas citadas anteriormente, comunicará em até 5 (cinco) Dias Úteis o Agente Fiduciário;

(xvi) está cumprindo todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;

(xvii) na Data de Integralização, será a legítima e única titular dos respectivos Créditos Imobiliários;

(xviii) está cumprindo com o disposto na legislação e regulamentação trabalhista, previdenciária e ambiental relacionadas **(a)** à segurança e à saúde ocupacionais; **(b)** àquelas que dizem respeito à prevenção e combate ao trabalho infantil, proveito criminoso da prostituição e trabalho análogo ao escravo; e **(c)** à Legislação Socioambiental, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas no seu respectivo objeto social, sendo que as leis, regulamentos, legislações e regulamentos ambientais, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução dos negócios da Emissora. A Emissora está obrigada, ainda, a proceder com todas as diligências exigidas para realização de suas atividades, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(xix) cumpre as leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor,

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

relativas ao meio ambiente e à saúde e segurança ocupacional, de forma que: **(a)** não utiliza na condução de suas atividades trabalho infantil e/ou análogo ao de escravo, **(b)** não adota ações que incentivem a prostituição; **(c)** não pratica discriminação de raça e gênero; **(d)** não fere os direitos dos silvícolas; **(e)** os trabalhadores da Emissora estão devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; **(f)** a Emissora cumpre as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão; e **(g)** não praticou qualquer ato ou adotou qualquer medida capaz de ocasionar crime ao meio ambiente; declarando, ainda, que não foi condenada definitivamente na esfera judicial ou administrativa por **(1)** questões trabalhistas envolvendo as matérias referidas nos incisos "a" a "d" acima; **(2)** por descumprimento de legislação ou regulamentação ambiental que configure crime contra o meio ambiente; ou **(3)** por descumprimento de legislação ou regulamentação ambiental que não configure crime contra o meio ambiente; e

(xx) inexiste qualquer condenação na esfera administrativa ou judicial, notadamente por razões de corrupção ou por qualquer motivo referente ao descumprimento das Leis de Prevenção à Lavagem de Dinheiro e Anticorrupção.

9.3.2. Sem prejuízo das demais obrigações contidas nesta Cláusula, a Emissora se obriga a:

(i) diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem:

(a) controles de presenças das atas de Assembleia Gerais de Titulares de CRI;

(b) os relatórios do Auditor Independente do Patrimônio Separado dos CRI sobre as suas demonstrações financeiras e sobre o Patrimônio Separado dos CRI;

(c) os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas aos CRI; e

(d) cópia da documentação relativa às operações vinculadas aos CRI;

(ii) pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM à Emissora, desde que o fato gerador da multa tenha sido ocasionado por esta;

(iii) manter os Créditos Imobiliários, decorrentes das CCI, vinculados aos CRI:

(a) registrados junto à Instituição Custodiante, ou em entidade registradora; ou

(b) custodiados junto à Instituição Custodiante, ou em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM;

(iv) adotará, nos termos do artigo 36, da Resolução CVM 60, durante todo o prazo de vigência dos CRI, as diligências necessárias para verificar se os prestadores de serviços contratados para si ou em benefício do Patrimônio Separado: **(a)** possuem recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados; **(b)** no caso da Instituição Custodiante e da entidade registradora, possuem sistemas de liquidação, validação, controle, conciliação e monitoramento de informações que assegurem um tratamento adequado, consistente e seguro para os direitos creditórios nele custodiados ou

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

registrados; **(c)** possuem regras, procedimentos e controles internos adequados à operação de securitização;

(v) fiscalizará, durante todo o prazo de vigência dos CRI, os serviços prestados por terceiros contratados no âmbito da Emissão que não sejam entes regulados pela CVM, sendo responsável perante a CVM pelas condutas de tais prestadores de serviços no âmbito da operação de securitização;

(vi) observar a regra de rodízio dos auditores independentes da Emissora, assim como para o Patrimônio Separado dos CRI, conforme disposto na regulamentação específica, sendo que em caso de substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado em razão da regra de rodízio, a Emissora deverá atualizar as informações aplicáveis previstas neste Termo de Securitização, providenciando o seu aditamento, caso aplicável;

(vii) abster-se de praticar qualquer atividade que constitua uma violação às disposições contidas nas Leis de Prevenção à Lavagem de Dinheiro e Anticorrupção e na Legislação Socioambiental;

(viii) 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;

(ix) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;

(x) divulgar, até o dia anterior ao início das negociações, as demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e do relatório dos auditores independentes, relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados;

(xi) divulgar as demonstrações financeiras subsequentes, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;

(xii) observar as disposições da regulamentação específica da CVM no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação; e

(xiii) divulgar, conforme aplicável, em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo Agente Fiduciário na mesma data do seu recebimento.

9.3.3. Adicionalmente ao previsto na Cláusula 9.3.1 acima, a Emissora compromete-se a não iniciar qualquer questionamento judicial ou extrajudicial de qualquer disposição do Instrumento de Emissão, da Escritura de Emissão de CCI, deste Termo de Securitização e/ou dos demais Documentos da Operação.

9.3.4. A Emissora compromete-se a notificar o Agente Fiduciário em até 2 (dois) Dias Úteis contado da ciência dos respectivos fatos, caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

9.3.5. A Emissora deverá tomar todas as providências judiciais ou administrativas necessárias de forma a manter o Patrimônio Separado dos CRI isento de quaisquer dívidas tributárias, trabalhistas ou previdenciárias diretamente relacionadas à Emissora ou ao seu

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

grupo, sendo que nesta previsão não estão incluídos atos e acontecimentos relacionados a esta emissão dos CRI e a outras emissões de certificados de recebíveis da Emissora, conforme venha a ser exigido por força da previsão estabelecida no artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35, obrigando-se inclusive a: **(i)** solicitar a exclusão judicial ou administrativa, conforme seja o caso, do Patrimônio Separado dos CRI como responsável pelo pagamento de tais contingências; e/ou **(ii)** ressarcir o Patrimônio Separado dos CRI de todo e qualquer valor que venha a ser subtraído do Patrimônio Separado dos CRI por força de tais contingências em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de referida subtração, mantendo, em qualquer hipótese, o fluxo dos CRI inalterado.

9.4. *Solicitação de Informações à Emissora*. A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado do recebimento da respectiva solicitação, ou em prazo inferior, se assim determinado por autoridade competente, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários a que tenha tido acesso ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente.

9.4.1. A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário cópia de toda documentação encaminhada à CVM e aos Titulares de CRI, bem como informações relacionadas à Oferta pertinentes à Resolução CVM 44 e à Resolução CVM 60, suas alterações e aditamentos, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da respectiva solicitação ou em prazo inferior, se assim determinado por autoridade competente.

9.5. *Administração das CCI*. As atividades relacionadas à administração das CCI serão exercidas pela Emissora. Não obstante, conforme os termos da Escritura de Emissão de CCI, a Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, sem prejuízo do devido cumprimento das obrigações assumidas pelo Devedor no âmbito dos Documentos da Operação.

9.6. *Obrigação de envio de informações pela Emissora*. Sem prejuízo das demais obrigações constantes deste Termo de Securitização, a Emissora está adicionalmente obrigada a disponibilizar em sua página na rede mundial de computadores e na página da CVM, no prazo legalmente estabelecido: **(i)** as demonstrações financeiras da Emissora relativas ao exercício social então encerrado, acompanhadas de relatório dos auditores independentes, relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM; e **(ii)** as informações periódicas e eventuais exigidas nos termos da Resolução CVM 80.

9.7. A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme o artigo 15, da 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 do mesmo no *website* do Agente Fiduciário. 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.

9.7.1. A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares de CRI, anualmente, à época do relatório anual, declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: **(i)** que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Securitização; e **(ii)** a inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.

9.7.2. A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

para que as operações que venha a praticar no ambiente B3, sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando o Agente Fiduciário de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, desde que comprovadamente não tenham sido gerados por atuação do Agente Fiduciário.

9.8. *Custódia dos Demais Documentos da Operação*. A Emissora será responsável pela guarda de 1 (uma) via eletrônica: **(i)** do Instrumento de Emissão; **(ii)** deste Termo de Securitização; e **(iii)** do boletim de subscrição das Letras Financeiras.

10. GARANTIA

10.1. *Garantias.* No âmbito dos CRI, não serão constituídas garantias reais ou pessoais.

11. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO DOS CRI

11.1. *Regime Fiduciário.* Na forma do artigo 26, da Lei 14.430 e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, o Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado incluindo a Conta do Patrimônio Separado, com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos do **Anexo III** deste Termo de Securitização.

11.1.1. O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, será registrado na B3, nos termos do parágrafo 1°, do artigo 26, da Lei 14.430.

11.1.2. Os Créditos do Patrimônio Separado permanecerão segregados e separados do patrimônio comum da Emissora, e passam a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora nem com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI, e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate da totalidade dos CRI, seja na respetiva Data de Vencimento ou em virtude de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização.

11.1.3. O Patrimônio Separado dos CRI, único e indivisível, será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 25, da Lei 14.430.

11.1.4. Os Créditos do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, nos termos do parágrafo 4º, do artigo 27, da Lei 14.430.

11.1.5. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado dos CRI, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários representado pelas CCI e de pagamento da amortização do principal, remuneração e demais encargos acessórios dos CRI, observado que, eventuais resultados, financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários, não são parte do Patrimônio Separado.

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

11.1.6. Para fins do disposto na Resolução CVM 60, a Emissora declara que: **(i)** a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via original eletrônica, será realizada pela Instituição Custodiante; **(ii)** a guarda e conservação, em vias originais e/ou eletrônicas, dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários representado pelas CCI serão de responsabilidade da Emissora; e **(iii)** a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: **(a)** o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; **(b)** a apuração e informação ao Devedor e ao Agente Fiduciário dos valores devidos pelo Devedor; e **(c)** o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado dos CRI.

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

11.2. A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando as demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 28, da Lei 14.430. O término do exercício social do Patrimônio Separado ocorrerá em 30 de junho de cada ano.

12. AGENTE FIDUCIÁRIO

12.1. *Nomeação do Agente Fiduciário*. A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste Termo de Securitização, da legislação e/ou regulamentação aplicável.

12.2. *Declarações do Agente Fiduciário*. Atuando como representante dos Investidores, o Agente Fiduciário declara:

(i) é instituição financeira devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras;

(ii) o representante legal do Agente Fiduciário que assina este Termo de Securitização tem poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome do Agente Fiduciário dos CRI, as obrigações aqui previstas e, sendo mandatário, tem os poderes legitimamente outorgados, estando o respectivo mandato em pleno vigor;

(iii) este Termo de Securitização e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes do Agente Fiduciário, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;

(iv) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;

(v) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo de Securitização;

(vi) não ter qualquer impedimento legal para exercer a função que lhe é conferida, conforme artigo 66, parágrafo 3°, da Lei das Sociedades por Ações;

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

(vii) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse prevista no artigo 6°, da Resolução CVM 17, sendo que o Agente Fiduciário não possui relação com a Emissora e/ou o Devedor que o impeça de exercer suas funções de forma diligente, de forma que assinou a declaração constante do **Anexo IV** deste Termo de Securitização;

(viii) ter analisado, diligentemente, os Documentos da Operação, para verificação da veracidade e da consistência das informações prestadas pela Emissora;

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

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

(xi) não tem qualquer ligação com a Emissora ou sociedade coligada, controlada, controladora da Emissora ou integrante do mesmo grupo econômico que o impeça de exercer suas funções;

(xii) estar ciente da Circular 1.832 do Banco Central do Brasil;

(xiii) recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Emissora e ao Coordenador Líder;

(xiv) na data de celebração deste Termo de Securitização, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário nas emissões indicadas no **Anexo X** de Termo de Securitização; e

(xv) em atendimento ao Ofício–Circular CVM/SRE n° 01/21, o Agente Fiduciário poderá, às expensas do Devedor, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar o valor de eventuais garantias que vierem a ser prestadas no âmbito da presente Emissão, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício.

12.3. *Obrigações do Agente Fiduciário*. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

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

(ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que toda pessoa ativa e proba emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;

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

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

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

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

(vi) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI, no relatório anual, acerca de eventuais inconsistências ou omissões constantes de tais informações;

(vii) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, por meio das informações divulgadas e/ou encaminhadas pela Emissora sobre o assunto;

(viii) opinar sobre a suficiência das informações constantes de eventuais propostas de modificações nas condições dos CRI;

(ix) verificar a veracidade e a consistência das informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários;

(x) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, da localidade onde se situe o bem dado em garantia, conforme aplicável, ou o domicílio ou a sede da Emissora e/ou do Devedor, conforme o caso;

(xi) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou no Patrimônio Separado dos CRI;

(xii) convocar, quando aplicável ao Agente Fiduciário, Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos definidos neste Termo de Securitização;

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

(xiv) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e de seus endereços, inclusive mediante gestão junto à Emissora e ao Escriturador dos CRI;

(xv) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no presente Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xvi) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas no presente Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a 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 Investidores e

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

as providências que pretende tomar a respeito do assunto, por meio de aviso a ser publicado em até 7 (sete) Dias Úteis contados da ciência do inadimplemento;

(xvii) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os direitos incidentes sobre as CCI, não sejam cedidos a terceiros, nos termos da Resolução CVM 17, cuja verificação será por meio de envio pela Emissora ao Agente Fiduciário, de cópia eletrônica da tela IF das CCI comprovando o bloqueio das CCI e da tela IF dos CRI comprovando o bloqueio das CCI vinculadas;

(xviii) colocar o relatório anual previsto no artigo 15, da Resolução CVM 17 à disposição dos Titulares de CRI no prazo máximo de 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora, ao menos em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo de 3 (três) anos;

(xix) adotar, quando cabível, medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos bens e direitos afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;

(xx) exercer, na hipótese de insolvência da Securitizadora, a administração do Patrimônio Separado;

(xxi) fornecer, nos termos do parágrafo 1º, do artigo 32, da Lei 14.430, à Emissora, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data do evento do resgate integral dos CRI na B3, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do artigo 18, da Lei 14.430;

(xxii) disponibilizar o Valor Nominal Unitário aos Titulares de CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou em seu *website*, qual seja, www.oliveiratrust.com.br;

(xxiii) acompanhar a destinação dos recursos captados por meio da Emissão das Letras Financeiras, de acordo com as informações prestadas pelo Devedor; e

(xxiv) promover, na forma deste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado.

12.3.1. Não obstante o disposto na Cláusula 12.3 acima, o Agente Fiduciário compromete-se, ao longo da vigência dos CRI, a desempenhar as funções previstas no artigo 11, da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, adotando boas práticas e procedimentos para o cumprimento de dever de diligência, não limitando-se à verificação do Relatório de Verificação e dos

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

Documentos Comprobatórios, conforme disposto na Cláusula 12.3 acima, devendo buscar outros documentos que possam comprovar a completude, ausência de falhas e/ou defeitos das informações apresentadas nos Documentos da Operação, conforme aplicável.

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

12.3.3. Adicionalmente, o Agente Fiduciário será o responsável por verificar a aplicação dos recursos da Oferta e da emissão das Letras Financeiras, pelo Devedor, nos Empreendimentos Lastro até a liquidação dos CRI.

12.3.4. Os resultados da verificação prevista nas cláusulas acima, inclusive no que se refere a eventuais inconsistências ou omissões constatadas, devem constar do relatório anual de que trata o artigo 15, da Resolução CVM 17.

12.4. O Agente Fiduciário poderá ser contatado por meio das informações de contato na Cláusula 18 Nos termos do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM 17, o Agente Fiduciário atua como agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme descritas no **Anexo X** deste Termo de Securitização.

12.5. *Remuneração do Agente Fiduciário*. O Agente Fiduciário receberá diretamente da Emissora, às custas do Patrimônio Separado, com recursos do Fundo de Despesas, até a total quitação dos CRI, conforme previsto abaixo, observado que as despesas flat serão arcadas conforme previsto no Instrumento de Emissão:

(i) pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e deste Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI, serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, correspondente a: **(1)** parcela única de implantação e verificação do Reembolso de Despesas no valor de R$ 8.000,00 (oito mil reais), devido até o 5º (quinto) Dia Útil após a data de assinatura do Termo de Securitização ou em até 30 (trinta) dias da assinatura deste Termo de Securitização, **(2)** parcelas anuais de 14.500,00 (quatorze mil e quinhentos reais), sendo o primeiro pagamento devido até o 5º (quinto) Dia Útil após a data de assinatura do Termo de Securitização ou em até 30 dias da assinatura deste Termo de Securitização e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes calculadas *pro rata die*, se necessário; e **(3)** parcelas semestrais no valor de R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), à título de verificação da destinação dos recursos, sendo o primeiro pagamento devido em 14 de agosto de 2023, a segunda em 14 de fevereiro de 2024, e os seguintes na mesma data dos semestres subsequentes, até que ocorra a comprovação da totalidade dos recursos captados;

(ii) em caso de necessidade de realização de Assembleia Especial de Titulares de CRI, ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à Emissão, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R$ 600,00

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

(seiscentos reais) por pessoa-hora dedicado às atividades relacionadas à emissão, a ser paga no prazo de 5 (cinco) dias após a entrega, pelo Agente Fiduciário, à Emissora do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia Especial de Titulares de CRI, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual da mesma. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a **(a)** análise de edital; **(b)** participação em *calls* ou reuniões; **(c)** conferência de quórum de forma prévia a assembleia; **(d)** conferência de procuração de forma prévia a assembleia; e **(e)** minutas das Assembleias Especiais de Titulares de CRI, aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, "relatório de horas" é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo;

(iii) a primeira parcela de honorários será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação;

(iv) caso ocorra o resgate antecipado dos CRI, se assim previsto nos Documentos da Operação, e não tenha sido comprovada a destinação da totalidade dos recursos captados, observado o Ofício-Circular CVM/SRE, o Devedor arcará com o valor do item (iii) acima que deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo à comprovar;

(v) a remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI e das CCI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*;

(vi) as parcelas citadas nos itens acima serão reajustadas pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário e caso aplicável;

(vii) os valores devidos no âmbito dos subitens acima serão acrescidos dos seguintes tributos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS, CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

(viii) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

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*;

(ix) o Devedor Patrimônio Separado ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas em que tenha justificada e comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver insuficiência de recursos no Patrimônio Separado para custear tais despesas, os Titulares de CRI anteciparão os valores necessários ao Agente Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: **(a)** 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; **(b)** despesas com conferências e contatos telefônicos; **(c)** obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; **(d)** locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; **(e)** se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização; e **(f)** conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pelo Devedor para cumprimento das suas obrigações; e

(x) todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses do(s) titular(es) do(s) CRI e deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelo(s) Titular(es) do(s) CRI, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Securitizadora ou pelo Devedor, conforme o caso. Tais despesas a serem adiantadas pelo(s) titular(es) do(s) CRI, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão do(s) Titular(es) do(s) CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos (s) titular(es) do(s) CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia do(s) titular(es) do(s) CRI para cobertura do risco de sucumbência.

12.6. *Substituição do Agente Fiduciário*. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial de Titulares de CRI, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

12.6.1. No caso de renúncia de suas funções, em virtude da superveniência de conflitos de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão, o Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício dessas funções até sua substituição por novo agente fiduciário, devendo, ainda, fornecer à Emissora ou a quem esta indicar, em até 30 (trinta) dias da data de sua renúncia, cópia de toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções.

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

12.6.2. A substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à comunicação prévia à CVM e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos prescritos no artigo 7°, da Resolução CVM 17.

12.6.3. Em nenhuma hipótese a função de agente fiduciário poderá ficar vaga por período superior a 30 (trinta) dias, dentro do qual deverá ser realizada Assembleia Especial de Titulares de CRI para a escolha do novo agente fiduciário.

12.6.4. *Hipóteses de Substituição do Agente Fiduciário*. O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

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

(ii) pelo voto dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, convocada pelos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação;

(iii) por deliberação em Assembleia Gerais de Titulares de CRI, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 29, da Lei 14.430; ou

(iv) nas hipóteses de descumprimento das incumbências mencionadas na Cláusula 12.3 acima.

12.6.5. *Agente Fiduciário Substituto*. O agente fiduciário eleito em substituição nos termos da Cláusula 12.6.4 acima assumirá, integralmente, os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

12.6.6. *Aditamento deste Termo de Securitização*. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização e demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

12.6.7. *Nomeação de Agente Fiduciário pelos Titulares de CRI*. Os Titulares de CRI, após o encerramento do prazo para a distribuição dos CRI, poderão nomear substituto ao Agente Fiduciário, em Assembleia Especial de Titulares de CRI especialmente convocada para este fim, por meio de voto da maioria absoluta dos Titulares de CRI.

12.6.8. *Inadimplemento da Emissora*. No caso de inadimplemento da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares de CRI.

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

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

relacionadas à sua função.

12.6.10. O Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado na hipótese de insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado para liquidar os CRI.

13. ADMINISTRAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO DOS CRI

13.1. Caso seja verificada a ocorrência da insolvência da Emissora ou de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário deverá assumir imediatamente, de forma transitória, a administração do Patrimônio Separado e convocar a Assembleia Especial de Titulares de CRI de modo a deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado dos CRI ou a sua administração por nova companhia securitizadora ("Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"):

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

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

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

(iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, caso não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado, por culpa exclusivamente da Emissora, contados do referido inadimplemento; ou

(v) desvio da finalidade do Patrimônio Separado dos CRI.

13.2. Além das hipóteses descritas na Cláusula 13.1 acima, a destituição e/ou a substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado também poderão ocorrer nas seguintes situações:

(i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a Emissão dos CRI, caso a Securitizadora tenha dado causa; e

(ii) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial de Titulares de CRI.

13.3. Em até 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos listados na Cláusula 13.1,

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Especial de Titulares de CRI, com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua realização, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e instalar-se-á, neste caso, em primeira e em segunda convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em Circulação, na forma do artigo 28, da Resolução CVM 60.

13.4. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado será válida por maioria dos Titulares de CRI presentes, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da companhia Securitizadora na administração do Patrimônio Separado não poderá ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 30, da Resolução CVM 60.

13.5. Nas hipóteses de insolvência da Securitizadora acima, o Agente Fiduciário, poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI de que trata a Cláusula 13.1 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou **(ii)** caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI de que trata a Cláusula 13.1 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, nos termos do parágrafo 1º, do artigo 31, da Lei 14.430.

13.6. *Insuficiência de ativos.* A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a Emissão dos CRI, conforme prevista no subitem (i) da Cláusula 13.2 acima não dará causa à declaração de sua quebra. Nessa hipótese, caberá à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça na forma do parágrafo 1º, do artigo 30, da Lei 14.430, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e será instalada **(i)** em primeira convocação, com a presença de Titulares CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, conforme inciso I, parágrafo 3º, do artigo 30, da Lei 14.430; ou **(ii)** em segunda convocação, com qualquer número de Titulares de CRI, conforme inciso II, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei 14.430. Na Assembleia Especial de Titulares de CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação.

13.7. Nos termos do parágrafo 2º, do artigo 30, da Lei 14.430, a Assembleia Especial de Titulares de CRI a que se refere a Cláusula 13.6 acima estará legitimada a adotar qualquer medida pertinente à administração ou à liquidação do Patrimônio Separado, inclusive a transferência dos bens e direitos dele integrantes para o Agente Fiduciário, para outra companhia securitizadora ou para terceiro que seja escolhido pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI, a forma de liquidação do Patrimônio Separado e a nomeação do liquidante.

13.8. A Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI prevista na Cláusula 13.6 acima não seja instalada,

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(ii)** caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI prevista na Cláusula 13.6 acima seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

13.9. A liquidação do Patrimônio Separado poderá ser realizada mediante a transferência dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, das CCI e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI, em dação em pagamento e para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI, conforme deliberação dos Titulares de CRI: **(i)** administrar os Créditos Imobiliários representado pelas CCI, as CCI e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que integram o Patrimônio Separado; **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, das CCI e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos; **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, e **(iv)** somente após esgotar o subitem "ii" acima, transferir os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

13.10. Na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, e caso o pagamento dos valores devidos pelo Devedor não ocorra nos prazos previstos no Instrumento de Emissão, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e execução/excussão dos direitos e garantias, serão entregues em favor dos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Patrimônio Separado.

13.11. A Emissora deverá notificar o Agente Fiduciário em até 2 (dois) Dias Úteis a ocorrência de qualquer dos eventos listados nas Cláusulas 13.1 e 13.2 acima.

13.12. *Demais Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado*. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 13.1 acima, a ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos também poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado, sendo certo que neste caso não haverá obrigatoriamente assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário. Neste caso, deverá ser convocada uma Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar **(i)** pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação, ou **(ii)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual a Securitizadora poderá continuar responsável pela administração do Patrimônio Separado, mediante a concessão de prazo adicional para fins de cumprimento, pela Securitizadora, do descumprimento em curso, ou **(iii)** pela eleição de nova securitizadora ou, ainda, outras medidas de interesses dos Investidores:

(i) inadimplemento da Emissora, com relação a suas obrigações referentes à administração do Patrimônio Separado, desde que tal inadimplemento perdure por mais de 7 (sete) Dias Úteis, contados da data do inadimplemento;

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

(ii) descumprimento por parte da Emissora das normas nacionais e internacionais, conforme aplicável, que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando, às Leis de Prevenção à Lavagem de Dinheiro e Anticorrupção;

(iii) inobservância, pela Emissora, da Legislação Socioambiental ou das Leis de Prevenção à Lavagem de Dinheiro e Anticorrupção; ou

(iv) qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial de Titulares de CRI, desde que conte com a concordância da Securitizadora.

14. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DE CRI

14.1. *Realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI*. Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se, inclusive de modo parcial ou totalmente digital, conforme previsto no artigo 29, da Resolução CVM 60, em Assembleia Especial, que poderá ser individualizada por série dos CRI ou conjunta, conforme previsto no presente Termo de Securitização, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI ou dos Titulares dos CRI das respectivas séries, conforme o caso, observado o disposto no artigo 25, da Resolução CVM 60.

14.2. *Legislação Aplicável*. Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei 14.430 e na Resolução CVM 60, bem como, subsidiariamente, o disposto na Resolução CVM 81 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas, incluindo-se, sem limitação, os prazos prescricionais nela previstos.

14.3. *Meio de realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI*. A Assembleia Especial de Titulares de CRI conjunta ou de cada uma das séries de CRI poderá ser realizada: **(i)** de modo exclusivamente digital, caso os Titulares de CRI possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou **(ii)** de modo parcialmente digital, caso os Titulares de CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico. Caso a Assembleia Especial venha a ser realizada de modo parcialmente digital, a Emissora repassará o custo pela locação do espaço, caso necessário, para realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI conjunta ou de cada uma das séries de CRI ao Devedor.

14.3.1. No caso de utilização de meio eletrônico, a Emissora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação do Titular do CRI.

14.3.2. Os Titulares de CRI das respectivas séries, conforme o caso, poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial de Titulares de CRI.

14.4. *Convocação*. A convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI conjunta ou de cada uma das séries de CRI deve ser **(i)** em regra, mediante divulgação na página da rede mundial de computadores da Emissora e no Sistema Fundos.Net, sendo encaminhados pela

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

Emissora ao Agente Fiduciário, e **(ii)** conforme previstos no artigo 26 e seguintes da Resolução CVM 60, encaminhada pela Securitizadora a cada investidor e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares de CRI, por meio de comunicação eletrônica (*e-mail*), cujas comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador dos CRI, exceto se de outra forma prevista em legislação em vigor.

14.4.1. Caso o Titular do CRI possa participar da Assembleia Especial de Titulares de CRI à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os investidores podem participar e votar à distância na assembleia, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a assembleia será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

14.4.2. As informações requeridas na Cláusula 14.4 podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação do endereço na rede mundial de computadores onde a informação completa estiver disponível a todos os investidores.

14.4.3. A Assembleia Especial de Titulares de CRI conjunta ou de cada uma das séries de CRI, conforme o caso, nos termos do artigo 27, da Resolução CVM 60, poderá ser convocada por iniciativa do Devedor, da própria Emissora, do Agente Fiduciário ou mediante solicitação do Titular do CRI que detenha, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Patrimônio Separado ou dos CRI em Circulação.

14.4.4. Quando a convocação for requerida por Titulares de CRI, o edital de convocação deverá ser dirigido à Emissora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, convocar a Assembleia Especial de Titulares de CRI às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia assim convocada deliberar em sentido contrário, conforme artigo 27, da Resolução CVM 60.

14.4.5. Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI conjunta ou de cada uma das séries de CRI, conforme o caso, deverá ser encaminhada pela Emissora para cada um dos investidores e disponibilizada no *website* da Emissora que contém as informações do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos do artigo 26, da Resolução CVM 60, com 20 (vinte) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização.

14.4.6. As divulgações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Especial de Titulares de CRI não contar com quórum suficiente para sua instalação em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única divulgação de segunda convocação.

14.4.7. O edital de convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI deve conter, no mínimo, nos termos do artigo 26, da Resolução CVM 60:

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

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

(iii) indicação da página na rede mundial de computadores em que o Titular de CRI

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

convocada pode acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Especial de Titulares de CRI.

14.4.8. A presença da totalidade dos Titulares de CRI supre a falta de convocação para fins e instalação da Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos do parágrafo único, do artigo 28, da Resolução CVM 60.

14.4.9. A Assembleia de Titulares dos CRI, deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se ao Devedor, nos termos do Instrumento de Emissão, desde que respeitados os prazos de antecedência para convocação da Assembleia de Titulares dos CRI em questão.

14.4.10. Somente após a orientação dos Titulares de CRI, a Emissora poderá exercer seu direito e se manifestará conforme lhe for orientado. Caso os Titulares de CRI em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, não compareçam à Assembleia Especial, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que, neste caso, o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

14.4.11. 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.

14.5. *Instalação*. Exceto se de outra forma disposta neste Termo de Securitização, a Assembleia Especial de Titulares de CRI conjunta ou de cada uma das séries de CRI, conforme o caso, instalar-se-á, com a presença de qualquer número de Titulares de CRI.

14.5.1. Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Especiais de Titulares de CRI.

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

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

14.6. *Competência*. Nos termos do artigo 25, da Resolução CVM 60, compete privativamente à Assembleia Especial de Titulares de CRI deliberar sobre:

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

(ii) alterações deste Termo de Securitização, exceto nos casos previstos na Cláusula 19.12 deste Termo de Securitização;

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

(iv) alteração da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização;

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

(v) alteração do quórum de instalação e deliberação da Assembleia Especial de Titulares de CRI;

(vi) a substituição do Escriturador dos CRI, Agente Fiduciário, Banco Liquidante, B3, Instituição Custodiante, Auditor Independente do Patrimônio Separado, bem como de quaisquer outros prestadores de serviços, exceto nos casos em que seja dispensada a realização de assembleia, conforme previsto neste Termo de Securitização;

(vii) deliberação sobre as previsões constantes na Resolução CVM 60;

(viii) eventos de substituição de taxas nos termos previstos neste Termo de Securitização;

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

(a) a realização de aporte de capital por parte dos investidores;
(b) a dação em pagamento aos Titulares de CRI dos valores integrantes do Patrimônio Separado;
(c) leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou
(d) a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.

14.6.1. Os documentos pertinentes à ordem do dia serão disponibilizados pela Emissora na sua página na rede mundial de computadores (www.truesecuritizadora.com.br) e na mesma data da sua publicação, enviada ao Agente Fiduciário e para publicação na sua página na rede mundial de computadores (https://www.oliveiratrust.com.br/).

14.7. *Voto*. Cada CRI em Circulação nas Assembleias Especiais de Titulares de CRI em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias Especiais de Titulares de CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não, observadas as disposições da Lei das Sociedades por Ações.

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

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

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

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

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

14.7.5. Não podem votar na Assembleia Especial de Titulares de CRI:

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

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

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

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

14.7.6. Não se aplica a vedação prevista na Cláusula 14.7.4 acima quando:

(i) os únicos Titulares de CRI forem as pessoas mencionadas nos incisos da Cláusula 14.7.5 acima; ou

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

14.8. *Quóruns*. Exceto se diversamente disposto neste Termo de Securitização, para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial de Titulares de CRI, serão considerados apenas os CRI em Circulação.

14.9. *Presença dos Representantes Legais da Emissora*. O Agente Fiduciário e/ou os Titulares de CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Especiais de Titulares de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

14.10. *Comparecimento do Agente Fiduciário*. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial de Titulares de CRI e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas. O Agente Fiduciário e/ou os Titulares de CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive o Devedor), para participar das Assembleias Gerais de Titulares de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, o Devedor e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares de CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

14.11. *Presidência*. A presidência da Assembleia Especial de Titulares de CRI caberá **(i)** ao representante da Emissora; **(ii)** ao Titular de CRI eleito pelos Titulares de CRI presentes à Assembleia Especial de Titulares de CRI em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso; **(iii)** ao representante do Agente Fiduciário; **(iv)** a qualquer outra pessoa

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

que os Titulares de CRI indicarem; ou **(v)** à pessoa designada pela CVM.

14.12. *Deliberações*. Exceto conforme estabelecido neste Termo de Securitização, as deliberações em Assembleia Especial de Titulares de CRI realizadas em conjunto ou por cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, serão tomadas pelos votos favoráveis dos Titulares de CRI em Circulação que representem pelo menos 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação (considerando todas as séries dos CRI) em primeira convocação, e pela maioria dos presentes na Assembleia Especial de Titulares de CRI, em segunda convocação, exceto com relação às seguintes matérias, que observarão os quóruns abaixo indicados:

(i) *Waiver*. A orientação de voto da Emissora no âmbito da assembleia especial de titulares das Letras Financeiras a respeito da renúncia de direitos ou perdão temporário (*waiver*) que, em qualquer caso, não poderão acarretar alterações definitivas nos assuntos constantes do item (ii) abaixo dependerá de aprovação de, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação (considerando todas as séries dos CRI) presentes na Assembleia Especial de Titulares de CRI, desde que representem, pelo menos 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação (considerando todas as séries dos CRI) em primeira ou segunda convocação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou à insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos neste Termo de Securitização; e

(ii) *Qualificado*. As deliberações em Assembleias de Titulares dos CRI que impliquem **(a)** a alteração da remuneração ou amortização dos CRI, ou de suas datas de pagamento, **(b)** a alteração da Data de Vencimento dos CRI, **(c)** alterações nas características dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, ou **(d)** alterações da cláusula de Assembleia Especial de Titulares de CRI, dependerão de aprovação de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira ou segunda convocação.

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

14.13. As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Especiais em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares de CRI em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial de Titulares de CRI ou do voto proferido nas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

15. DESPESAS DA OFERTA, DA EMISSÃO E FUNDO DE DESPESAS

15.1. Nos termos do Instrumento de Emissão, correrão por conta do Patrimônio Separado mantido às expensas do Devedor, todos os custos razoáveis incorridos e devidamente comprovados com a emissão das Letras Financeiras e com a estruturação, registro e execução das Letras Financeiras e da Operação de Securitização dos CRI, conforme o caso, incluindo publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário, do Escriturador dos CRI, do Banco Liquidante, do Auditor Independente do Patrimônio Separado, e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados às Letras Financeiras e à operação de securitização dos CRI, sendo certo que quaisquer custos que ultrapassem o valor de R$ 20.000,00 (vinte mil reais dependerão, sempre que possível, de

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

aprovação prévia do Devedor.

15.2. Sem prejuízo do disposto no Instrumento de Emissão e neste Termo de Securitização, as despesas com a emissão e manutenção das Letras Financeiras e dos CRI são de responsabilidade do Patrimônio Separado mantido às expensas Devedor e serão arcadas da seguinte forma (em conjunto, "Despesas"): **(i)** os valores referentes às Despesas flat listadas no **Anexo XI** deste Termo de Securitização serão retidos pela Securitização quando do pagamento do Preço de Integralização das Letras Financeiras, por conta e ordem do Devedor, e **(ii)** despesas recorrentes da Oferta ("Despesas Recorrentes") e extraordinárias listadas no **Anexo XI** deste Termo de Securitização serão arcadas pela Securitizadora, por conta e ordem do Devedor, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas a ser constituído para os CRI na Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 15.5 abaixo.

15.3. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e o Devedor não efetue diretamente tais pagamentos nos termos da Cláusula 15.5 e seguintes abaixo, o pagamento das mesmas será arcado pela Emissora, mediante utilização de recursos do Patrimônio Separado e reembolsados pelo Devedor dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI poderão cobrar tal pagamento diretamente do Devedor com as penalidades previstas na Cláusula 15.4 abaixo ou solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra o Devedor. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma desta cláusula serão acrescidas à dívida do Devedor no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida neste Termo de Securitização. O crédito do Agente Fiduciário pelos serviços e por despesas incorridas para proteger os direitos e interesses ou realizar créditos dos Investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nesta cláusula será acrescido à dívida do Patrimônio Separado, na forma do parágrafo 3º, do artigo 13, da Resolução CVM 17.

15.4. No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das Despesas pelo Devedor não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a data originalmente prevista para pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão os Encargos Moratórios.

15.5. *Fundo de Despesas*. A Securitizadora descontará do Preço de Integralização das Letras Financeiras, um montante para constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas indicadas acima, que será mantido na Conta do Patrimônio Separado durante toda a vigência dos CRI ("Fundo de Despesas"), em montante equivalente às Despesas *flat*, listadas no **Anexo XI** a este Termo de Securitização, somado ao valor correspondente a 12 (doze) meses de Despesas Recorrentes, observado o valor mínimo do Fundo de Despesas correspondente a soma de 6 (seis) meses de Despesas Recorrentes ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), durante toda a vigência dos CRI. Os valores necessários para o pagamento das Despesas e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade, sendo certo que o Devedor somente receberá qualquer quantia referente ao Preço de Integralização das Letras Financeiras após o pagamento e desconto dos valores previstos no Instrumento de Emissão.

15.5.1. Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Securitizadora deverá, em até 1 (um) Dia Útil contado da verificação, enviar notificação neste sentido para o Devedor, solicitando a sua recomposição. Nos termos do Instrumento de Emissão, o Devedor deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição sejam de, no mínimo, igual ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado.

15.5.2. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que a Securitizadora, na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado, deverá aplicar todos os recursos que integram o Patrimônio Separado exclusivamente nas Aplicações Financeiras Permitidas, não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Aplicações Financeiras Permitidas integrarão o Patrimônio Separado, contabilizados sobre o Fundo de Despesas.

15.5.3. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 15.4 acima, caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e o Devedor não efetue diretamente tais pagamentos, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado e reembolsados pelo Devedor na forma da Cláusula 15.2 acima. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Securitizadora e o Agente Fiduciário poderão cobrar tal pagamento do Devedor com as penalidades previstas na Cláusula 15.3 acima ou solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra o Devedor. Em última instância, as Despesas, em conjunto com os encargos previstos na Cláusula 15.3 acima, que eventualmente não tenham sido saldadas na forma deste item serão acrescidas à dívida do Devedor no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida neste Termo de Securitização. O crédito do Agente Fiduciário pelos serviços e por despesas incorridas para proteger os direitos e interesses ou realizar créditos dos Investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nesta cláusula será acrescido à dívida do Patrimônio Separado, na forma do parágrafo 3º, do artigo 13, da Resolução CVM 17.

15.5.4. Na hipótese da cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI convocada com este fim, nos termos deste Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra o Devedor e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta cláusula serão acrescidas à dívida do Devedor no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização.

15.5.5. Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular de CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

15.5.6. Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

15.5.7. A Securitizadora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do integral adimplemento das obrigações assumidas pelo Devedor no âmbito da Emissão, liberar eventual saldo remanescente do Fundo de Despesas, juntamente com os rendimentos líquidos oriundos da aplicação nas Aplicações Financeiras Permitidas, para o Devedor, em conta a ser indicada oportunamente por este. A liberação acima somente poderá ser realizada após a emissão do

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

relatório de encerramento dos CRI (termo de quitação) pelo Agente Fiduciário, o que deverá ocorrer em até 3 (três) Dias Úteis após o evento de resgate total dos CRI na B3, conforme o parágrafo 1º, do artigo 32, da Lei 14.430

15.6. *Despesas do Patrimônio Separado.* Serão arcadas pelo Patrimônio Separado quaisquer Despesas **(i)** de responsabilidade do Devedor que, após notificado pela Emissora, não sejam pagas pelo Devedor em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que forem devidas nos termos dos Documentos da Operação, sem prejuízo do direito de regresso contra o Devedor; ou **(ii)** que não são devidas pelo Devedor.

15.6.1. No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares de CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário pelo Devedor, e na ausência deste, pelos Titulares de CRI, sem prejuízo do direito de regresso destes contra o Devedor, na data da respectiva aprovação.

15.7. As despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares de CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas aos Titulares de CRI (apenas e exclusivamente se houver recursos disponíveis no Patrimônio Separado), conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares de CRI, incluem, exemplificativamente: **(i)** as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; **(ii)** as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra o Devedor ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; **(iii)** as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários; **(iv)** eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares de CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou **(v)** a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

15.8. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 15.2 acima, bem como o Devedor não realize o pagamento, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, de forma que deverá ser realizada Assembleia de Titulares de CRI para deliberação de realização de aporte ("Obrigações de Aporte"), por parte dos Titulares de CRI, junto ao Patrimônio Separado, ressalvado o direito de posterior ressarcimento pelo Devedor.

16. PUBLICIDADE

16.1. Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores (www.truesecuritizadora.com.br), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do parágrafo 5º, do artigo 44, artigo 45, do inciso IV "b", do artigo 46, do inciso IV e parágrafo 4º, do artigo 52, da Resolução CVM 60 e a Lei 14.430, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

16.2. As publicações das Assembleias Gerais serão realizadas na forma da Cláusula 14.4.5 acima.

16.3. As despesas decorrentes do acima disposto serão pagos pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado.

17. REGISTROS E DECLARAÇÕES

17.1. *Registro deste Termo de Securitização*. O presente Termo de Securitização será registrado na B3, nos termos do parágrafo 1º, do artigo 26, da Lei 14.430.

18. COMUNICAÇÕES

18.1. *Comunicações*. Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento conforme os dados de contato abaixo, ou outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência dos CRI:

Se para a Emissora
TRUE SECURITIZADORA S.A.
Avenida Santo Amaro, n° 48, 2° andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição
CEP 04506-000, São Paulo/São Paulo
At: Arley Custódio Fonseca
Tel.: (11) 3071-4475
E-mail: juridico@truesecuritizadora.com.br / middle@truesecuritizadora.com.br

Se para o Agente Fiduciário
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar
Itaim Bibi, CEP 04534-004 – São Paulo/SP
At: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br; af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

18.2. As comunicações **(i)** serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio ou ainda por telegrama enviado aos endereços acima; e **(ii)** por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

18.3. Cada Parte deverá comunicar imediatamente as outras sobre a mudança de seu endereço, sob pena de serem consideradas válidas as comunicações enviadas aos endereços acima mencionados.

19. DISPOSIÇÕES GERAIS

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

19.1. *Fatores de Risco*. Os fatores de risco da presente Emissão estão devidamente descritos no Prospecto Definitivo da Oferta.

19.2. *Informações*. Sempre que solicitada pelos Titulares de CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo de Securitização, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis.

19.3. *Divisibilidade*. Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se a Securitizadora e o Agente Fiduciário a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

19.4. *Indivisibilidade*. A Securitizadora e o Agente Fiduciário declaram e reconhecem que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

19.5. *Independência*. Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares de CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

19.6. *Irrevogabilidade*. O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Securitizadora e o Agente Fiduciário por si e seus sucessores.

19.7. *Validade de Alterações Posteriores*. Todas as alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Titulares de CRI, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização.

19.8. A atuação do Agente Fiduciário e da Securitizadora limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e da Resolução CVM 60, respectivamente, e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando isentos, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

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

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

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

19.11. Os Titulares de CRI estarão sujeitos ao tratamento tributário descrito no Prospecto Definitivo. Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas no Prospecto Definitivo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

19.12. *Aditamentos*. O presente Termo de Securitização, assim como o Instrumento de Emissão, serão aditados, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, sempre que tal alteração: **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; **(ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de qualquer das partes ou dos prestadores de serviços; **(iii)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento; **(iv)** decorrer de correção de erro formal, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i) a (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares de CRI ou qualquer alteração no fluxo de pagamento dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI; e/ou **(v)** for necessária apenas para refletir o cancelamento dos CRI não subscritos na Oferta, na hipótese de Distribuição Parcial.

19.12.1. As alterações previstas neste parágrafo devem ser comunicadas aos Titulares de CRI no prazo de até 7 (sete) dias contados da data em que tiverem sido implementadas, nos termos do artigo 25, parágrafo 4º, da Resolução CVM nº 60.

19.13. Com exceção do quanto disposto no artigo 17, parágrafo 1º, da Lei 14.430, em nenhuma circunstância, a Securitizadora ou quaisquer de seus profissionais serão responsáveis por indenizar o Devedor, os Titulares de CRI, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou quaisquer terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Securitizadora, sendo certo que, eventual indenização fica limitada aos danos diretos comprovados, causados por dolo ou culpa grave da Securitizadora, e é limitada ao valor dos honorários efetivamente recebidos pela Securitizadora até o momento da indenização.

19.14. *Proteção de Dados*. As Partes estão cientes que haverá o compartilhamento dos dados pessoais de seus representantes para a formalização e realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas.

19.15. *Assinatura Digital*. As Partes assinam este Termo de Securitização por meio eletrônico, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.

19.15.1. As Partes convencionam que, para todos os fins de direito: **(i)** a data de início da produção de efeitos do presente Termo de Securitização será a data do presente documento, ainda que qualquer das Partes venha a assinar eletronicamente este Termo de Securitização em data posterior, por qualquer motivo, hipótese em que as Partes, desde logo, concordam com a retroação dos efeitos deste instrumento para a data aqui mencionada.

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

20. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

20.1. *Legislação Aplicável*. Este Termo de Securitização é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

20.2. As Partes elegem o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado, como competente para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes deste Termo de Securitização.

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

São Paulo, 6 de junho de 2023.

(*O restante da página foi deixado intencionalmente em branco.*
Seguem páginas de assinaturas)

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

(Página de Assinaturas do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (Primeira) e da 2ª (Segunda) Série da 177ª (Centésima Septuagésima Sétima) Emissão da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Banco Votorantim S.A.")

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Securitizadora

Nome: Karine Simone Bincoletto
Cargo: Diretora

Nome: Rodrigo Bragatto Moura
Cargo: Procurador

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

Agente Fiduciário

Nome: Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Cargo: Procuradora

Nome: Nilson Raposo Leite
Cargo: Procurador

TESTEMUNHAS:

1. _____

Silvia Caroline Moi

CPF: 43408688842

2. _____

Bianca Galdino Batistela

CPF: 09076647763

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

ANEXO I – DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Em atendimento ao artigo 2º, inciso V do Suplemento A da Resolução CVM nº 60, a Emissora apresenta as características dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas neste instrumento terão o significado previsto neste Termo de Securitização e/ou nos respectivos Documentos Comprobatórios.

CCI 01

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO Nº 01 – CCI 01 **Número: 01**	**LOCAL E DATA DE EMISSÃO**: São Paulo/SP 9 de junho de 2023

SÉRIE	1ª	**TIPO DE CCI**	Integral

1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL**: TRUE SECURITIZADORA S.A.** ("Securitizadora" ou "Emissora")					
CNPJ: 12.130.744/0001-00					
ENDEREÇO: Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, bairro Vila Nova Conceição					
CEP	04506-000	CIDADE	São Paulo	UF	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** ("Instituição Custodiante")					
CNPJ: 22.610.500/0001-88					
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros					
CEP	05.425-020	CIDADE	São Paulo	UF	SP

3. DEVEDOR					
RAZÃO SOCIAL: **BANCO VOTORANTIM S.A.** ("Devedor")					
CNPJ: 59.588.111/0001-03					
ENDEREÇO: Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 18º andar, bairro Vila Gertrudes					
CEP	04794-000	CIDADE	São Paulo	UF	SP

4. TÍTULO
"Instrumento Particular de Emissão Privada, em 2 (Duas) Séries, de Letras Financeiras do Banco Votorantim S.A.", celebrado entre o Devedor e a Securitizadora, em 6 de junho de 2023 ("Instrumento de Emissão"), por meio do qual foram emitidas pelo Devedor, as letras financeiras, com valor nominal unitário de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), da 1ª (primeira) série, para colocação privada, objeto do Instrumento de Emissão ("Letras Financeiras Primeira Série").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 62.000.000,00 (sessenta e dois milhões de reais), na data de emissão das Letras Financeiras Primeira Série.

6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS DESTINAÇÃO:

Tabela 1 – Identificação dos Empreendimentos Destinação

Empreendimento Destinação	**Endereço**	**Matrículas e RGI Competente**	**Empreendimento objeto de destinação de recursos de**	**Possui habite-se?**	**Está sob o regime de incorporação?**

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

			outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?		
Edifício Rochaverá, Torre A (Ebony), Loja A1, andares inteiros, 2º, 3º, 10º, 11º, 12º, 17º e 18º andares	Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Vila Gertrudes CEP 04794-000 São Paulo - SP	200.976; 200.994; 200.997; 200.998; 200.999; 201.000; 201.001; 201.010; 201.011; 201.012; 201.013; 201.014; 201.015; 201.016; 201.017; 201.018; 201.019; 201.020; 201.021; 201.034; 201.035; 201.036; 201.037; 201.038; 201.039; 201.040; 201.041 do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo	Não	Sim	Não

Tabela 2 – Identificação dos Empreendimentos Reembolso

Empreendi-mento Destinação	**Endereço**	**Matrículas e RGI Competente**	**Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?**	**Possui habite-se?**	**Está sob o regime de incorporação?**
Edifício Rochaverá, Torre A (Ebony), Loja A1, andares inteiros, 2º, 3º, 10º, 11º, 12º, 17º e 18º andares	Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Vila Gertrudes CEP 04794-000 São Paulo - SP	200.976; 200.994; 200.997; 200.998; 200.999; 201.000; 201.001; 201.010; 201.011; 201.012; 201.013; 201.014; 201.015; 201.016; 201.017; 201.018; 201.019; 201.020; 201.021; 201.034; 201.035; 201.036;	Não	Sim	Não

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

			201.037; 201.038; 201.039; 201.040; 201.041 do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo				

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo e Data de Vencimento	1.096 (mil e noventa e seis) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 9 de junho de 2026 ("Data de Vencimento das Letras Financeiras Primeira Série").
Atualização Monetária	O Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras Primeira Série não será atualizado monetariamente.
Remuneração	Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras Primeira Série incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 102% (cento e dois por cento) das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "*over extra-grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI" e "Remuneração das Letras Financeiras Primeira Série", respectivamente). A Remuneração das Letras Financeiras Primeira Série será calculada de acordo com a fórmula disposta no Instrumento de Emissão.
Data de Emissão	9 de junho de 2023.
Periodicidade de Pagamento da Amortização	O Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras Primeira Série será amortizado em 1 (uma) única parcela na Data de Vencimento das Letras Financeiras Primeira Série.
Periodicidade de Pagamento da Remuneração	A Remuneração das Letras Financeiras Primeira Série será paga em 1 (uma) única parcela devida na Data de Vencimento das Letras Financeiras Primeira Série.
Encargos Moratórios	Sem prejuízo da Remuneração das Letras Financeiras Primeira Série e da Remuneração das Letras Financeiras Segunda Série, conforme o caso, ocorrendo impontualidade no pagamento pelo Devedor de qualquer quantia devida aos titulares de Letras Financeiras, os débitos em atraso vencidos e não pagos pelo Devedor, ficarão sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e **(ii)** juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive); ambos calculados sobre o montante devido e não pago.

8. GARANTIA:

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

Não há.

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

CCI 02

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO Nº 02 – CCI 02 **Número: 02**	**LOCAL E DATA DE EMISSÃO**: São Paulo/SP 9 de junho de 2023

SÉRIE	2ª	**TIPO DE CCI**	Integral

1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL**: TRUE SECURITIZADORA S.A.** ("Securitizadora" ou "Emissora")					
CNPJ: 12.130.744/0001-00					
ENDEREÇO: Avenida Santo Amaro, nº 48, 2º andar, conjuntos 21 e 22, bairro Vila Nova Conceição					
CEP	04506-000	CIDADE	São Paulo	UF	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** ("Instituição Custodiante")					
CNPJ: 22.610.500/0001-88					
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros					
CEP	05.425-020	CIDADE	São Paulo	UF	SP

3. DEVEDOR					
RAZÃO SOCIAL: **BANCO VOTORANTIM S.A.** ("Devedor")					
CNPJ: 59.588.111/0001-03					
ENDEREÇO: Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 18º andar, bairro Vila Gertrudes					
CEP	04794-000	CIDADE	São Paulo	UF	SP

4. TÍTULO

"*Instrumento Particular de Emissão Privada, em 2 (Duas) Séries, de Letras Financeiras do Banco Votorantim S.A.",* celebrado entre o Devedor e a Securitizadora, em 6 de junho de 2023 ("Instrumento de Emissão"), por meio do qual foram emitidas pelo Devedor, as letras financeiras, com valor nominal unitário de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), da 2ª (segunda) série, para colocação privada, objeto do Instrumento de Emissão ("Letras Financeiras Segunda Série").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 21.000.000,00 (vinte e um milhões de reais), na data de emissão das Letras Financeiras Segunda Série.

6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS DESTINAÇÃO:

Tabela 1 – Identificação dos Empreendimentos Destinação

Empreendimento Destinação	**Endereço**	**Matrículas e RGI Competente**	**Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?**	**Possui habite-se?**	**Está sob o regime de incorporação?**
Edifício Rochaverá, Torre A (Ebony), Loja A1, andares inteiros, 2º, 3º, 10º, 11º, 12º, 17º e 18º	Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Vila Gertrudes CEP 04794-000 São Paulo - SP	200.976; 200.994; 200.997; 200.998; 200.999; 201.000; 201.001; 201.010;	Não	Sim	Não

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

andares		201.011; 201.012; 201.013; 201.014; 201.015; 201.016; 201.017; 201.018; 201.019; 201.020; 201.021; 201.034; 201.035; 201.036; 201.037; 201.038; 201.039; 201.040; 201.041 do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo			

Tabela 2 – Identificação dos Empreendimentos Reembolso

Empreendimento Destinação	Endereço	Matrículas e RGI Competente	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Edifício Rochaverá, Torre A (Ebony), Loja A1, andares inteiros, 2º, 3º, 10º, 11º, 12º, 17º e 18º andares	Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Vila Gertrudes CEP 04794-000 São Paulo - SP	200.976; 200.994; 200.997; 200.998; 200.999; 201.000; 201.001; 201.010; 201.011; 201.012; 201.013; 201.014; 201.015; 201.016; 201.017; 201.018; 201.019; 201.020; 201.021; 201.034; 201.035; 201.036; 201.037; 201.038; 201.039; 201.040; 201.041 do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São	Não	Sim	Não

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

			Paulo				

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo e Data de Vencimento	1.827 (mil, oitocentos e vinte e sete) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 9 de junho de 2028 ("Data de Vencimento das Letras Financeiras Segunda Série").
Atualização Monetária	O Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras Segunda Série não será atualizado monetariamente.
Remuneração	Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras Segunda Série incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 105% (cento e cinco por cento) das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "*over extra-grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) ("Remuneração das Letras Financeiras Segunda Série"). A Remuneração das Letras Financeiras Segunda Série será calculada de acordo com a fórmula prevista no Instrumento de Emissão.
Data de Emissão	9 de junho de 2023.
Periodicidade de Pagamento da Amortização	O Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras Segunda Série será amortizado em 1 (uma) única parcela na Data de Vencimento das Letras Financeiras Segunda Série.
Periodicidade de Pagamento da Remuneração	A Remuneração das Letras Financeiras Segunda Série será paga em 1 (uma) única parcela devida na Data de Vencimento das Letras Financeiras Segunda Série.
Encargos Moratórios	Sem prejuízo da Remuneração das Letras Financeiras Primeira Série e da Remuneração das Letras Financeiras Segunda Série, conforme o caso, ocorrendo impontualidade no pagamento pelo Devedor de qualquer quantia devida aos titulares de Letras Financeiras, os débitos em atraso vencidos e não pagos pelo Devedor, ficarão sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e **(ii)** juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive); ambos calculados sobre o montante devido e não pago.

8. GARANTIA:
Não há.

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

ANEXO II – DECLARAÇÃO DO CUSTODIANTE

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma do seu contrato social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante das cédulas de crédito imobiliário (as "CCI") emitidas em 9 de junho de 2023, pela **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima de capital aberto perante a Comissão Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 663, e com registro de companhia securitizadora na categoria S1, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, n° 48, 2° andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o n° 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Securitizadora"), por meio do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" ("Escritura de Emissão de CCI"), celebrado em 6 de junho de 2023 entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, representativa das letras financeiras, para colocação privada do **BANCO VOTORANTIM S.A.**, instituição financeira, sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 18º andar, bairro Vila Gertrudes, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ sob o nº 59.588.111/0001-03, neste ato devidamente representada na forma de seu estatuto social, **DECLARA**, para os fins do artigo 3º, inciso II, do Suplemento A da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, que mantém sob custódia a Escritura de Emissão de CCI e que as CCI encontram-se exclusiva e devidamente vinculadas aos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 1ª (primeira) e da 2ª (segunda) séries da 177ª (centésima septuagésima sétima) emissão da Securitizadora, servindo como lastro dos referidos CRI, nos termos e por meio da celebração do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (Primeira) e da 2ª (Segunda) Série da 177ª (Centésima Septuagésima Sétima) Emissão da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Banco Votorantim S.A.*", firmado pela Securitizadora e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, em 6 de junho de 2023 ("Termo de Securitização"), tendo sido instituído, o regime fiduciário pela Securitizadora, conforme a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada ("Lei 14.430"). A Escritura de Emissão de CCI encontra-se custodiada na Custodiante, nos termos do artigo 18, parágrafo 4º, da Lei 10.931, 2 de agosto de 2004, conforme alterada.

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 parágrafo 2º, do artigo 10, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

Em vista das questões relativas à formalização eletrônica desta declaração, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos da presente declaração retroagem à data abaixo descrita.

São Paulo, 6 de junho de 2023.

_____

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

ANEXO III – DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA

TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima de capital aberto perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 663, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro n° 48, 2° andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ sob o n° 12.130.744/0001-00 e perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.444.957, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Securitizadora" ou "Emissora"), declara, na qualidade de emissora, no âmbito da oferta pública de distribuição pública de certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) e da 2ª (segunda) séries da sua 177ª (centésima septuagésima sétima) emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), para todos os fins e efeitos, conforme estabelecido no Termo de Securitização (abaixo definido) para fins de atender o artigo 24 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 160"), e do inciso VIII do artigo 2º do Suplemento A à Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM nº 60"), declara, que:

(a) agiu, em conjunto com o Coordenador Líder e com os assessores legais da Oferta, com cautela e com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar a suficiência, a veracidade, a precisão, a consistência e a atualidade das informações prestadas pela Emissora no Prospecto Definitivo da Oferta e no Termo de Securitização, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro da Emissora que venham a integrar o Prospecto, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(c) o Prospecto Definitivo contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores, a respeitos dos CRI, da Emissora, do Devedor e suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; e

(d) o Prospecto foi elaborado com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Resolução CVM nº 160 e à Resolução da CVM nº 60.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (Primeira) e da 2ª (Segunda) Série da 177ª (Centésima Septuagésima Sétima) Emissão da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Banco Votorantim S.A."* ("Termo de Securitização"). A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o parágrafo 2º, do artigo 10, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. Em vista das questões relativas à formalização eletrônica desta declaração, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos da presente declaração retroagem à data abaixo descrita.

São Paulo, 6 de junho de 2023.

_____

TRUE SECURITIZADORA S.A.

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

ANEXO IV – DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITOS DE INTERESSE DO AGENTE FIDUCIÁRIO

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-004, São Paulo/SP CNPJ nº: 36.113.876/0004-34 Representado neste ato por diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ CPF n°: 001.362.577-20

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários Número da Emissão: 177ª (centésima septuagésima sétima) emissão Número das Séries: 1ª (primeira) e 2ª (segunda) série Emissor: True Securitizadora S.A. Quantidade: 83.000 (oitenta e três mil) CRI Forma: Nominativa e Escritural

Declara, nos termos do artigo 6º, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários n° 17, de 9 de fevereiro de 2021 ("Resolução CVM 17"), a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agentefiduciário para a emissão acima indicada, A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do aditamento ao Termo de Securitização, na forma do artigo 9, da Resolução CVM 17.

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 parágrafo 2º, do artigo 10, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

Em vista das questões relativas à formalização eletrônica desta declaração, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos da presente declaração retroagem à data abaixo descrita.

São Paulo, 6 de junho de 2023.

_____

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

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

ANEXO V – DECLARAÇÃO DE EMISSOR REGISTRADO NA CVM

TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima de capital aberto perante a Comissão Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 663, e com registro de companhia securitizadora na categoria S1, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro n° 48, 2° andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n° 12.130.744/0001-00 e perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.444.957, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"), na qualidade de companhia securitizadora S1, emissora dos certificados de recebíveis imobiliários da sua 177ª (centésima septuagésima sétima) emissão, em 2 (duas) séries ("Emissão") a ser realizada sob o rito de registro automático perante a CVM, para fins de atendimento ao previsto no artigo 27, inciso I, alínea c, da Resolução CVM nº 160, vem **DECLARAR** que encontra-se registrada perante a CVM sob o código nº 663, com registro datado de 25 de novembro de 2010, sendo que a Emissora encontra-se em situação de funcionamento normal e registro atualizado.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

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

Em vista das questões relativas à formalização eletrônica desta declaração, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos da presente declaração retroagem à data abaixo descrita.

São Paulo, 6 de junho de 2023.

_____

TRUE SECURITIZADORA S.A.

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

ANEXO VI – DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

BANCO VOTORANTIM S.A., instituição financeira sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 18º andar, bairro Vila Gertrudes, CEP 04794-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 59.588.111/0001-03, neste ato devidamente representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de intermediário líder ("Coordenador Líder") da distribuição pública, sob o rito de registro automático, de certificados de recebíveis imobiliários, em 2 (duas) séries, da 177ª (centésima septuagésima sétima) emissão da **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima de capital aberto perante a Comissão Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 663, e com registro de companhia securitizadora na categoria S1, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro n° 48, 2° andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ sob o n° 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora"), lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Banco Votorantim S.A. (conforme definido acima) ("CRI" e "Emissão", respectivamente), no âmbito da Emissão, conforme exigido pelo artigo 24, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), declara que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pela Emissora, bem como na qualidade de devedor, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do emissor na CVM são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Emissão.

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 parágrafo 2º, do artigo 10, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

Em vista das questões relativas à formalização eletrônica desta declaração, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos da presente declaração retroagem à data abaixo descrita.

São Paulo, 6 de junho de 2023.

_____

BANCO VOTORANTIM S.A.

Coordenador Líder

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

ANEXO VII – DESTINAÇÃO DE RECURSOS
Empreendimentos Lastro

Tabela 1 – Identificação dos Empreendimentos Destinação

Empreendimento Destinação	Endereço	Matrículas e RGI Competente	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Edifício Rochaverá, Torre A (Ebony), Loja A1, andares inteiros, 2º, 3º, 10º, 11º, 12º, 17º e 18º andares	Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Vila Gertrudes CEP 04794-000 São Paulo - SP	200.976; 200.994; 200.997; 200.998; 200.999; 201.000; 201.001; 201.010; 201.011; 201.012; 201.013; 201.014; 201.015; 201.016; 201.017;	Não	Sim	Não

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

		201.018; 201.019; 201.020; 201.021; 201.034; 201.035; 201.036; 201.037; 201.038; 201.039; 201.040; 201.041 do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo			

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

Tabela 2 – Identificação dos Empreendimentos Reembolso

Empreendimento Destinação	Endereço	Matrículas e RGI Competente	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Edifício Rochaverá, Torre A (Ebony), Loja A1, andares inteiros, 2º, 3º, 10º, 11º, 12º, 17º e 18º andares	Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Vila Gertrudes CEP 04794-000 São Paulo - SP	200.976; 200.994; 200.997; 200.998; 200.999; 201.000; 201.001; 201.010; 201.011; 201.012; 201.013; 201.014; 201.015; 201.016; 201.017; 201.018; 201.019; 201.020; 201.021;	Não	Sim	Não

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

		201.034; 201.035; 201.036; 201.037; 201.038; 201.039; 201.040; 201.041 do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo			

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

Tabela 3 – Forma de Utilização dos Recursos nos Empreendimentos Lastro

3.1. Empreendimentos Destinação

Empreendimento Destinação	Finalidade da Utilização dos Recursos	Orçamento Total Previsto (R$) por Empreendimento Destinação (A)	Gastos já realizados em cada Empreendimento Destinação até a Data de Emissão (R$) (B)	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R$) (C=A-B)	Valores a serem destinados em cada Empreendimento Destinação em função de outros CRI emitidos (R$) (D)	Capacidade de Alocação dos recursos da Presente Emissão a Serem alocados em cada Empreendimento Destinação (R$) (E=C-D)	Valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação conforme cronograma semestral constante da tabela 4 abaixo (Destinação) (R$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
Edifício Rochaverá, Torre A (Ebony)	Pagamento de aluguéis	R$ 143.107.936,46	R$ 72.000.000,00	R$ 71.107.936,46	R$ 0,00	R$ 71.107.936,46	R$ 55.647.979,66	67,05%

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

(*) Os percentuais acima indicados dos Empreendimento Lastro foram calculados com base no Valor Total da Emissão das Letras Financeiras, qual seja, R$83.000.000,00 (oitenta e três milhões de reais), observado o disposto nas Cláusulas 3.2 e seguintes do Instrumento de Emissão.

3.1.1. Empreendimentos Destinação vinculados a outros CRI por destinação

Empreendimento	Empreendimentos vinculados a outros CRI com lastro em destinação de recursos	Em caso positivo a qual outro CRI está vinculado	Em caso positivo, destinação para qual finalidade
N/A	N/A	N/A	N/A

3.2. Empreendimentos Reembolso

Empreendimento Reembolso	RGI	Descrição da Despesa	Documento - Contrato de Locação	Documento - Comprovante de Pagamento	Data do Contrato de Locação	Data do efetivo pagamento de cada parcela de Locação	Valor do Reembolso	Percentual de Valor Estimado de Recursos dos CRI da presente Emissão (*)
Edifício Rochaverá, Torre A (Ebony), 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, com endereço na	15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado	Aluguel	Rochaverá - 2º Aditamento e Consolidação	Aluguel de Ago 21	22 de dezembro de 2021	06/08/2021	R$ 361.968,30	0,44%

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, São Paulo – SP	de São Paulo							
Edifício Rochaverá, Torre A (Ebony), 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, com endereço na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, São Paulo – SP	15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo	Aluguel	Rochaverá - 2º Aditamento e Consolidação	Aluguel de Agosto 21	22 de dezembro de 2021	06/08/2021	R$ 1.028.856,10	1,24%
Edifício Rochaverá, Torre A (Ebony), 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, com endereço na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171,	15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo	Aluguel	Rochaverá - 2º Aditamento e Consolidação	Aluguel de Set 21	22 de dezembro de 2021	08/09/2021	R$ 361.968,30	0,44%

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

Vila Gertrudes, CEP 04794-000, São Paulo – SP								
Edifício Rochaverá, Torre A (Ebony), 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, com endereço na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, São Paulo – SP	15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo	Aluguel	Rochaverá - 2º Aditamento e Consolidação	Aluguel de Setembro 21	22 de dezembro de 2021	08/09/2021	R$ 1.028.856,10	1,24%
Edifício Rochaverá, Torre A (Ebony), 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, com endereço na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Vila Gertrudes, CEP	15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo	Aluguel	Rochaverá - 2º Aditamento e Consolidação	Aluguel de Out 21	22 de dezembro de 2021	07/10/2021	R$ 361.968,30	0,44%

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

04794-000, São Paulo – SP								
Edifício Rochaverá, Torre A (Ebony), 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, com endereço na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, São Paulo – SP	15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo	Aluguel	Rochaverá - 2º Aditamento e Consolidação	Aluguel de Outubro 21	22 de dezembro de 2021	07/10/2021	R$ 1.028.856,10	1,24%
Edifício Rochaverá, Torre A (Ebony), 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, com endereço na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Vila Gertrudes, CEP	15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo	Aluguel	Rochaverá - 2º Aditamento e Consolidação	Aluguel de Nov 21	22 de dezembro de 2021	08/11/2021	R$ 361.968,30	0,44%

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

04794-000, São Paulo – SP								
Edifício Rochaverá, Torre A (Ebony), 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, com endereço na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, São Paulo – SP	15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo	Aluguel	Rochaverá - 2º Aditamento e Consolidação	Aluguel de Novembro 21	22 de dezembro de 2021	08/11/2021	R$ 1.028.856,10	1,24%
Edifício Rochaverá, Torre A (Ebony), 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, com endereço na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Vila Gertrudes, CEP	15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo	Aluguel	Rochaverá - 2º Aditamento e Consolidação	Aluguel de Dez 21	22 de dezembro de 2021	07/12/2021	R$ 361.968,30	0,44%

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

04794-000, São Paulo – SP								
Edifício Rochaverá, Torre A (Ebony), 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, com endereço na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, São Paulo – SP	15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo	Aluguel	Rochaverá - 2º Aditamento e Consolidação	Aluguel de Dezembro 21	22 de dezembro de 2021	03/12/2021	R$ 1.028.856,10	1,24%
Edifício Rochaverá, Torre A (Ebony), 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, com endereço na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Vila Gertrudes, CEP	15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo	Aluguel	Rochaverá - 2º Aditamento e Consolidação	Aluguel de Jan 22	22 de dezembro de 2021	07/01/2022	R$ 426.706,69	0,51%

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

04794-000, São Paulo – SP								
Edifício Rochaverá, Torre A (Ebony), 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, com endereço na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, São Paulo – SP	15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo	Aluguel	Rochaverá - 2º Aditamento e Consolidação	Aluguel de Janeiro 22	22 de dezembro de 2021	05/01/2022	R$ 1.028.856,10	1,24%
Edifício Rochaverá, Torre A (Ebony), 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, com endereço na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Vila Gertrudes, CEP	15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo	Aluguel	Rochaverá - 2º Aditamento e Consolidação	Aluguel de Fevereiro 22	22 de dezembro de 2021	07/02/2022	R$ 900.227,65	1,08%

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

04794-000, São Paulo – SP								
Edifício Rochaverá, Torre A (Ebony), 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, com endereço na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, São Paulo – SP	15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo	Aluguel	Rochaverá - 2º Aditamento e Consolidação	Aluguel de Março 22	22 de dezembro de 2021	02/03/2022	R$ 1.177.895,22	1,42%
Edifício Rochaverá, Torre A (Ebony), 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, com endereço na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Vila Gertrudes, CEP	15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo	Aluguel	Rochaverá - 2º Aditamento e Consolidação	Aluguel de Abril 22	22 de dezembro de 2021	01/04/2022	R$ 1.177.895,22	1,42%

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

04794-000, São Paulo – SP								
Edifício Rochaverá, Torre A (Ebony), 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, com endereço na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, São Paulo – SP	15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo	Aluguel	Rochaverá - 2º Aditamento e Consolidação	Aluguel de Maio 22	22 de dezembro de 2021	02/05/2022	R$ 1.177.895,22	1,42%
Edifício Rochaverá, Torre A (Ebony), 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, com endereço na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Vila Gertrudes, CEP	15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo	Aluguel	Rochaverá - 2º Aditamento e Consolidação	Aluguel de Junho 22	22 de dezembro de 2021	07/06/2022	R$ 1.177.895,22	1,42%

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

04794-000, São Paulo – SP								
Edifício Rochaverá, Torre A (Ebony), 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, com endereço na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, São Paulo – SP	15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo	Aluguel	Rochaverá - 2º Aditamento e Consolidação	Aluguel de Julho 22	22 de dezembro de 2021	07/07/2022	R$ 1.177.895,22	1,42%
Edifício Rochaverá, Torre A (Ebony), 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, com endereço na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Vila Gertrudes, CEP	15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo	Aluguel	Rochaverá - 2º Aditamento e Consolidação	Aluguel de Agosto 22	22 de dezembro de 2021	01/08/2022	R$ 1.177.895,22	1,42%

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

04794-000, São Paulo – SP								
Edifício Rochaverá, Torre A (Ebony), 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, com endereço na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, São Paulo – SP	15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo	Aluguel	Rochaverá - 2º Aditamento e Consolidação	Aluguel de Setembro 22	22 de dezembro de 2021	08/09/2022	R$ 1.177.895,22	1,42%
Edifício Rochaverá, Torre A (Ebony), 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, com endereço na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Vila Gertrudes, CEP	15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo	Aluguel	Rochaverá - 2º Aditamento e Consolidação	Aluguel de Outubro 22	22 de dezembro de 2021	03/10/2022	R$ 1.177.895,22	1,42%

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

04794-000, São Paulo – SP								
Edifício Rochaverá, Torre A (Ebony), 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, com endereço na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, São Paulo – SP	15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo	Aluguel	Rochaverá - 2º Aditamento e Consolidação	Aluguel de Novembro 22	22 de dezembro de 2021	04/11/2022	R$ 1.177.895,22	1,42%
Edifício Rochaverá, Torre A (Ebony), 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, com endereço na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Vila Gertrudes, CEP	15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo	Aluguel	Rochaverá - 2º Aditamento e Consolidação	Aluguel de Dezembro 22	22 de dezembro de 2021	06/12/2022	R$ 1.177.895,22	1,42%

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

04794-000, São Paulo – SP								
Edifício Rochaverá, Torre A (Ebony), 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, com endereço na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, São Paulo – SP	15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo	Aluguel	Rochaverá - 2º Aditamento e Consolidação	Aluguel de Janeiro 23	22 de dezembro de 2021	04/01/2023	R$ 1.252.631,14	1,51%
Edifício Rochaverá, Torre A (Ebony), 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, com endereço na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Vila Gertrudes, CEP	15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo	Aluguel	Rochaverá - 2º Aditamento e Consolidação	Aluguel de Fevereiro 23	22 de dezembro de 2021	03/02/2023	R$ 1.252.631,14	1,51%

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

04794-000, São Paulo – SP								
Edifício Rochaverá, Torre A (Ebony), 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, com endereço na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, São Paulo – SP	15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo	Aluguel	Rochaverá - 2º Aditamento e Consolidação	Aluguel de Março 23	22 de dezembro de 2021	03/03/2023	R$ 1.252.631,14	1,51%
Edifício Rochaverá, Torre A (Ebony), 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, com endereço na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Vila Gertrudes, CEP	15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo	Aluguel	Rochaverá - 2º Aditamento e Consolidação	Aluguel de Abril 23	22 de dezembro de 2021	05/04/2023	R$ 1.252.631,14	1,51%

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

04794-000, São Paulo – SP								
Edifício Rochaverá, Torre A (Ebony), 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, com endereço na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, São Paulo – SP	15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo	Aluguel	Rochaverá - 2º Aditamento e Consolidação	Aluguel de Maio 23	22 de dezembro de 2021	04/05/2023	R$ 1.252.631,14	1,51%
Total:							**R$ 27.352.020,34**	**32,95%**

(*) Os percentuais acima indicados dos Empreendimento Lastro foram calculados com base no Valor Total da Emissão das Letras Financeiras, qual seja, R$ 83.000.000,00 (oitenta e três milhões de reais), observado o disposto nas Cláusulas 3.2 e seguintes do Instrumento de Emissão.

3.2.1. Empreendimentos Reembolso vinculados a outros CRI por destinação

Empreendimento	Empreendimentos vinculados a outros CRI com lastro em destinação de recursos	Em caso positivo a qual outro CRI está vinculado	Em caso positivo, destinação para qual finalidade
N/A	N/A	N/A	N/A

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

Tabela 4 – Cronograma Tentativo e Indicativo da Utilização dos Recursos dos CRI desta Emissão (Semestral) aos Empreendimentos Destinação

Total de Recursos dos CRI desta Emissão a serem alocados (destinados) aos Empreendimentos Destinação em cada semestre (R$):

Ano / Semestre	1º Semestre (R$)	2º Semestre (R$)	Total (R$)
2023	R$ 5.564.797,97	R$ 5.564.797,97	R$ 11.129.595,93
2024	R$ 5.564.797,97	R$ 5.564.797,97	R$ 11.129.595,93
2025	R$ 5.564.797,97	R$ 5.564.797,97	R$ 11.129.595,93
2026	R$ 5.564.797,97	R$ 5.564.797,97	R$ 11.129.595,93
2027	R$ 5.564.797,97	R$ 5.564.797,97	R$ 11.129.595,93
TOTAL (R$)			**R$ 55.647.979,66 (*)**

(*) O valor total da Destinação Futura, foi calculado considerando o pagamento dos valores decorrentes do Reembolso de Despesas, conforme demonstrado na tabela 3.2, do Anexo I ao Instrumento de Emissão.

O cronograma acima é meramente indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, não será necessário aditar qualquer Documento da Operação.

Nos últimos 5 (cinco) anos, o Devedor empregou no pagamento de aluguéis de imóveis por ele utilizados para o desenvolvimento de atividades previstas em seu objeto social o valor de aproximadamente R$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais). Isso demonstra a capacidade do Devedor em realizar a destinação de recursos no prazo previsto na Cláusula 5.1.1 do Instrumento de Emissão, conforme previsto na alínea "vi" do item 2.4.1 do Ofício Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

O CRONOGRAMA APRESENTADO NA TABELA ACIMA É INDICATIVO E NÃO CONSTITUI OBRIGAÇÃO DO DEVEDOR DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES, VALORES OU DATAS INDICADOS.

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

Tabela 5 – Contratos de Locação

Empreendimento Lastro	Data do Contrato de Locação	Partes	Prazo	Endereço	Matrículas e RGI Competente	Valor atribuído ao Contrato pelo seu prazo integral	Valor vinculado ao CRI (por reembolso ou destinação)
Edifício Rochaverá, Torre A (Ebony)	31.12.2016	<u>Locadores:</u> Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual AAA Corporate Office Fund – FII; JS Real Estate Multigestão – FII; Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – FII <u>Locatário:</u> Banco Votorantim S.A. <u>Fiador:</u> BVIA – BV Investimentos Alternativos e	30.12.2030	Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, São Paulo - SP	200.976; 200.994; 200.997; 200.998; 200.999; 201.000; 201.001; 201.010; 201.011; 201.012; 201.013; 201.014; 201.015; 201.016; 201.017; 201.018; 201.019; 201.020; 201.021; 201.034; 201.035; 201.036;	R$ 201.600.000,00	R$ 83.000.000,00

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

		Gestão de Recursos S.A. <u>Interveniente Anuente:</u> Votorantim Finanças S.A.			201.037; 201.038; 201.039; 201.040; 201.041 do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo		

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

ANEXO VIII – DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA SOBRE REEMBOLSO

TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima de capital aberto perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 663, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro n° 48, 2° andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ sob o n° 12.130.744/0001-00 e perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.444.957, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Securitizadora" ou "Emissora"), na qualidade de emissora, dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) e da 2ª (segunda) séries da sua 177ª (centésima septuagésima sétima) emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição pública, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 160") e da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM nº 60" e "Oferta", respectivamente), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que, as despesas a serem objeto de reembolso não estão vinculadas a qualquer outras emissão de CRI lastreados em créditos imobiliários por destinação emitidos pela Emissora.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

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

Em vista das questões relativas à formalização eletrônica desta declaração, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos da presente declaração retroagem à data abaixo descrita.

São Paulo, 6 de junho de 2023.

_____

TRUE SECURITIZADORA S.A.

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

ANEXO IX – DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA E DO COORDENADOR LÍDER SOBRE OS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima de capital aberto perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 663, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro n° 48, 2° andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ sob o n° 12.130.744/0001-00 e perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.444.957, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Securitizadora" ou "Emissora"), na qualidade de emissora, dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) e da 2ª (segunda) séries da sua 177ª (centésima septuagésima sétima) emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição pública, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 160") e da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM nº 60" e "Oferta", respectivamente), e o **BANCO VOTORANTIM S.A.**, instituição financeira sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 18º andar, bairro Vila Gertrudes, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ sob o nº 59.588.111/0001-03, neste ato devidamente representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de intermediário líder da Oferta ("Coordenador Líder" ou "Devedor"), **DECLARAM**, para todos os fins e efeitos, que, as partes (locadores e locatários) dos contratos de locação constantes na tabela 5 do Anexo VII ao "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (Primeira) e da 2ª (Segunda) Série da 177ª (Centésima Septuagésima Sétima) Emissão da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Banco Votorantim S.A.*", não são do mesmo grupo econômico. Adicionalmente, a presente declaração é dada no melhor conhecimento das partes.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

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

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

Em vista das questões relativas à formalização eletrônica desta declaração, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos da presente declaração retroagem à data abaixo descrita.

São Paulo, 6 de junho de 2023.

_____

TRUE SECURITIZADORA S.A.
Securitizadora

_____

BANCO VOTORANTIM S.A.
Coordenador Líder

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

ANEXO X – HISTÓRICO DE EMISSÕES ENVOLVENDO A EMISSORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO

Para os fins do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM 17, o Agente Fiduciário declara que, nesta data, além da prestação de serviços de agente fiduciário decorrente da presente Emissão, também presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões da Emissora ou de sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora.

Em relação às garantias indicadas nas operações abaixo, foram consideradas aquelas celebradas na data de emissão de cada uma das respectivas operações.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 19
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 17/05/2032	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada pelo Sr. José Ari Dal Pozzo e pela Sra. Zenilde Schadeck Dal Pozzo; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel, sob a matricula 38.487 do 3º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Guarapuava - Estado do Paraná, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores, independentemente de qualquer outra formalidade nos termos da Lei nº 9.514/1997l; (iii) Fundo de Despesas constituído pela Securitizadora, e será utilizado, a qualquer momento, para o pagamento de todas e quaisquer despesas recorrentes e extraordinárias da Operação de Securitização; (iv) Fundo de Liquidez constituído a partir da retenção, pela Securitizadora, do correspondente a 03 (três) parcelas de amortização e juros dos CRI consideradas após o período de carência, para composição do fundo de liquidez (?Valor Mínimo do Fundo de Liquidez?), sendo certo que referido valor deverá permanecer retido na Conta Centralizadora, até a integral liquidação das Obrigações Garantidas e poderá ser utilizado pela Securitizadora, a qualquer momento, para o pagamento das Obrigações Garantidas.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 22	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 52.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 525
Data de Vencimento: 07/12/2027	
Taxa de Juros: 9,67% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declarações semestrais para fins de acompanhamento dos eventos de recompra compulsória (Anexo III ao Contrato de Cessão) do 1ºS e 2ºS de 2022.	

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 42	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 274.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 274
Data de Vencimento: 15/10/2034	
Taxa de Juros: 9,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de 500.000 cotas do fundo de investimento imobiliário FL3500 I FII, representando 100% das cotas do Fundo; (ii) Alienação Fiduciária do imóvel objeto da matrícula n.º 181.538, do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo; e (iii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis decorrentes do Contrato de Locação do Imóvel, sob condição suspensiva, consistente na quitação do financiamento tomado pela TS-4 para a construção do Imóvel por meio da Cédula de Crédito Bancário de Abertura de Crédito para Construção nº 101.2186160-003012, emitida em 16 de novembro de 2011, conforme R.03 da matrícula nº 181.538, do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, bem como na liberação da cessão fiduciária que pesa sobre os Recebíveis.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 45	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50
Data de Vencimento: 22/03/2024	
Taxa de Juros: 8,55% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Atualizadas: - DF anual da Fiduciante para verificação do valor atribuído ao imóvel ou o novo laudo de avaliação para verificação do maior valor e posterior aditamento ao referido contrato de garantia para fins de atualização do Valor de Venda do Imóvel; - Realização do Aditamento anual do Contrato de Cessão e demais contratos, com o fim de adequar as características dos Créditos Imobiliários, caso seja necessário; - Cópia registrada no RTD de Nova Lima/MG, BH/MG, e São Paulo/SP do Instrumento Particular de Constituição de Fiança dos Sócios firmado em 28/08/2018; - Cópia registrada no RTD da Nova de Fiança Bancária, que deveria ser emitida em até 28/08/2019, nos termos da AGT de 28/08/2018;	

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

- Cópia registrada no RTD de São Paulo/SP do 3º Aditamento ao Contrato de Cessão; - Cópia registrada no RTD de São Paulo/SP do novo Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Sublocação firmado em 24/07/2017;
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre créditos imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação dos Edifícios Seculus Business Center, Veneza, Ciala, Labor, Casa Paraíba, Galeria Ouvidor e do Contrato de Nova Locação; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da matrícula nº 22.860 do 4º Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG; (iii) Fiança prestada pela Semear Participações S.A. e pela Seculus Empreendimentos e Participações S.A.; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos da Sublocação do Contrato de Locação.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 50	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 46.369.059,00	**Quantidade de ativos:** 46
Data de Vencimento: 07/01/2027	
Taxa de Juros: 8,86% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures no RTD SP; - Livro de Registro de Debentures Nominativas da Companhia constando a True como Debenturista; -2° Aditamento a Escritura de Emissão de Debêntures registrado no RTD SP; - Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária devidamente registrado - 1° Aditamento a Escritura de Emissão de Debêntures registrada na JUCESP e no RTD SP; - Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Ações devidamente registrado	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária do Imóvel registrado sob a Matrícula nº 15.280 do 1º Ofício de Registro de Imóveis São Gonçalo do Amarante/RN; (ii) Fiança bancária emitida pelo Itaú Unibanco S.A.; (iii) Alienação da totalidade das quotas da Maxxima Aurora Negócios Imobiliários Ltda; (iv) Fiança prestada pela Maxxima Aurora Negócios Imobiliários Ltda, Alexandre Júlio de Albuquerque Maranhão, Romero Costa de Albuquerque Maranhão Filho e Patrícia Castro e Silva de Albuquerque Maranhão no Contrato de Cessão (Fiança Obrigação de Adimplemento); (v) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos do Contrato de Locação.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 51	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 75.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 75
Data de Vencimento: 20/01/2027	
Taxa de Juros: 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: A presente operação conta com as seguintes garantias: (i) Aval prestado pela General Shopping Brasil S.A. na CCB; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Administração decorrentes da prestação de serviços de administração de shopping centers compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú; (iii) Cessão Fiduciária Sobejo decorrente do eventual sobejo de recursos após a realização do primeiro ou segundo leilão dos Imóveis em garantia compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú; (iv) Endosso das apólices de seguro dos Imóveis em Garantia compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú; (v)	

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

Em 04/07/18 foi realizada AGT para, dentre outros, prever a constituição de nova garantia relativa a Cessão Fiduciária de Cash Colateral compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú; (vi) Em 07/07/2020 foi realizada AGT para, dentre outros, prever a constituição de novas garantias relativas a Alienação Fiduciária da fração ideal de 48% do imóvel Parque Shopping Barueri, Cessão Fiduciária Parque Shopping Barueri, Alienação Fiduciária da fração ideal de 84,4% do imóvel Shopping do Vale, Cessão Fiduciária Shopping do Vale, Alienação Fiduciária da fração ideal de 85,5% do imóvel Shopping Cascavel, Cessão Fiduciária Shopping Cascavel e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de Conta Vinculada, compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 62	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 104.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 1040
Data de Vencimento: 14/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Havan Lojas de Departamentos Ltda, Brashop S.A. Administradora de Shopping Center e Luciano Hang; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis descritos no anexo aos contratos de alienação fiduciária de imóveis (Imóveis Garantia); (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos de indenização por desapropriação ou sinistro dos Imóveis Garantia e dos recebíveis que sobejarem eventual excussão das alienações fiduciárias.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 73	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 140.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 140000
Data de Vencimento: 23/05/2029	
Taxa de Juros: 5,7913% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Verificação do QMM (Ajuste do Valor de Cessão), referente aos meses de Janeiro a Fevereiro de 2022.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 87	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 39.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 39
Data de Vencimento: 19/02/2026	
Taxa de Juros: 7,5014% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos imóveis descritos no Anexo X ao Termo de Securitização; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de (a) todo e qualquer valor a que qualquer das Garantidoras faz ou faça jus na hipótese de desapropriação dos	

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

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

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

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

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

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

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

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Cópia da Escritura de Emissão de Debêntures cuja nova devedora é Ilhas do Lado, registrada no RTD de São Paulo/SP; - Cópias dos 2º, 3º e 4º Aditamentos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, com data base de março de 2019, setembro de 2019 e março de 2020, março de 2021 e setembro de 2021 tendo em vista a periodicidade semestral de aditamento ao referido contrato; - Envio das minutas de aditamento aos Documentos da Operação para atualização do novo fluxo, em razão da concessão de carência da amortização deliberada na AGT de 18/11/2020;;- Comprovante de pagamento dos encargos fiscais e tributários do 2T de 2022
Garantias: (i) Fiança prestada pela Nova Gestão Investimentos e Participações Ltda. (Fiadora); (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da matrícula nº 29.685 do Registro de Imóveis de Caldas Novas/GO; (iii) Cessão Fiduciária (a) dos direitos creditórios decorrentes dos recebíveis imobiliários, presentes e futuros, decorrentes dos instrumentos de venda e compra de unidades autônomas do Condomínio Ilhas do Lago Eco Resort, bem como (b) da conta vinculada, por onde serão depositados os recebíveis imobiliários descritos acima, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fundo de Liquidez.

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

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

Emissora: True Securitizadora S.A

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

Ativo: CRI	
Série: 155	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 34.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 34
Data de Vencimento: 07/09/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9,05% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Cotas FII; (iv) Alienação Fiduciária das 10.000 Cotas da Sumaúma Estacionamentos; e (v) Fiança outorgada por uma pessoa física. Os Titulares de CRI compartilharão com os demais titulares dos certificados de recebíveis imobiliários objeto das 153ª, 154ª, 156ª e 157ª Séries, da 1ª Emissão da Securitizadora, de acordo com a Parte Ideal de que cada um deles seja titular.	

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

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 168	**Emissão:** 1

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 172	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 8.390.411,80	**Quantidade de ativos:** 8000
Data de Vencimento: 28/10/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores, sendo estes últimos a Longitude Desenvolvimento Imobiliário Ltda, a Meridiano Participações Ltda e 4 pessoas físicas, responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; (iii) Fundo de Liquidez (equivalente a 01 (uma) parcela de amortização e remuneração dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino); (iv) Fundo de Despesas que deverá conter o valor mínimo de R$ 30.000,00; e (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 173	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 2.397.260,51	**Quantidade de ativos:** 2500
Data de Vencimento: 28/10/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores, sendo estes últimos a Longitude Desenvolvimento Imobiliário Ltda, a Meridiano Participações Ltda e 4 pessoas físicas, responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; (iii) Fundo de Liquidez (equivalente a 01 (uma) parcela de amortização e remuneração dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino); (iv) Fundo de Despesas que deverá conter o valor mínimo de R$ 30.000,00; e (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 174	**Emissão:** 1

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

Volume na Data de Emissão: R$ 1.198.630,26	**Quantidade de ativos:** 1200
Data de Vencimento: 28/10/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 34,15% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores, sendo estes últimos a Longitude Desenvolvimento Imobiliário Ltda, a Meridiano Participações Ltda e 4 pessoas físicas, responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; (iii) Fundo de Liquidez (equivalente a 01 (uma) parcela de amortização e remuneração dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino); (iv) Fundo de Despesas que deverá conter o valor mínimo de R$ 30.000,00; e (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 189	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 11.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 11000
Data de Vencimento: 06/04/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia da notificação aos Devedores Garantia em caso de venda e eventual aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária para atualização dos contratos em garantia para fins de execução, referente ao período de novembro de 2019 a abril de 2020; - Cópia dos Contratos Imobiliários Garantia que tenham sido firmados, bem como a cópia da notificação aos Devedores Garantia em caso de venda e eventual aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária para atualização dos contratos em garantia para fins de execução, caso tenha ocorrido; e - No que se refere a AGT de 28/10/2020, conforme rerratificada em 16/11/2020, aguardamos os aditamentos aos documentos da oferta para fins de alteração dos juros remuneratórios e da carência (cobrança em 08/12/2020).	
Garantias: (i) Fiança, (ii) Coobrigação da Cedente e das Fiadoras, (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel Compartilhada, (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: True Securitizadora S.A
Ativo: CRI

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

Série: 192	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 18.600.000,00	**Quantidade de ativos:** 18600
Data de Vencimento: 12/03/2032	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Regime Fiduciário, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Coobrigação, Fiança, Alienação Fiduciária de Cotas, Fundo de Obras e o Fundo de Liquidez	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 193	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 250.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 250000
Data de Vencimento: 04/07/2025	
Taxa de Juros: 104% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI tampouco sobre o Crédito Imobiliário.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 208	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 107.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 107000
Data de Vencimento: 13/12/2035	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia registrada no RTD SP do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão;	
Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis (matrículas 36.850 e 36.851 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 209	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 13/12/2035	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia registrada no RTD SP do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão;	
Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis (matrículas 36.850 e 36.851 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.	

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 215	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 38.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 380
Data de Vencimento: 22/08/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Verificação da Razão Mínima de Garantia, referente ao período de Fevereiro de 2021 a Fevereiro de 2022.	
Garantias: Os Créditos Imobiliários estão com as garantias constituídas no âmbito da emissão das Debêntures, sendo (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; e (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 220	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 8.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 8000
Data de Vencimento: 24/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,25% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Relatório de Destinação de Recursos, acompanhados dos documentos comprobatórios, tais como cronograma de avanço de obras dos Empreendimento Alvo e os arquivos no formato "XML", referente ao período de janeiro	

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

a março, bem como de abril a junho de 2022 e de julho a setembro de 2022; - Celebração do 1° Aditamento à CCB, 1° Aditamento ao Termo de Securitização e 1° Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, para refletir as deliberações da AGT realizada em 19/02/2021; - Celebração do Aditamento a CCB, conforme deliberado na AGT realizada em 19/09/2022; e - Celebração do Aditamento ao Termo de Securitização, conforme deliberado na AGT realizada em 19/09/2022
Garantias: (i) Aval na Cédula; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Alienação Fiduciária de Quotas, sendo os itens ii e iii compartilhados entre os CRI da 221ª e 222ª séries da Emissora.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 221	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 8.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 8000
Data de Vencimento: 24/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,25% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Celebração do 1° Aditamento à CCB, 1° Aditamento ao Termo de Securitização e 1° Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, para refletir as deliberações da AGT realizada em 19/02/2021; - Celebração do Aditamento a CCB, conforme deliberado na AGT realizada em 19/09/2022; e - Celebração do Aditamento ao Termo de Securitização, conforme deliberado na AGT realizada em 19/09/2022	
Garantias: Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as seguintes garantias: (i) Aval na Cédula; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Alienação Fiduciária de Quotas, sendo os itens ii e iii compartilhados entre os CRI da 220ª e 222ª séries da Emissora.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 222	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 24/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,25% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Celebração do 1° Aditamento à CCB, 1° Aditamento ao Termo de Securitização e 1° Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, para refletir as deliberações da AGT realizada em 19/02/2021; - Celebração do Aditamento a CCB, conforme deliberado na AGT realizada em 19/09/2022; e - Celebração do Aditamento ao Termo de Securitização, conforme deliberado na AGT realizada em 19/09/2022	
Garantias: (i) o Aval; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, sendo os itens ii e iii compartilhados entre os CRI da 220ª e 221ª séries da Emissora.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 224	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 34.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 34000
Data de Vencimento: 16/09/2039	

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

Taxa de Juros: IGP-M + 10% a.a. na base 360.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Coobrigação.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 229	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 10/10/2039	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia do aditamento semestral do Contrato de Locação Complementar, para fins de atualização das locações vigentes do lastro da operação referente a Julho a Dezembro de 2020 e Junho a Dezembro de 2021.	
Garantias: Em conjunto, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e o Fundo de Despesas, já que as Alienações Fiduciárias de Quotas e Ações foram liberadas em função da ocorrência dos registros da Alienações Fiduciárias dos Imóveis nos termos da operação.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 230	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 10/10/2039	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia do aditamento semestral do Contrato de Locação Complementar, para fins de atualização das locações vigentes do lastro da operação referente a Julho a Dezembro de 2020 e Junho a Dezembro de 2021.	
Garantias: Em conjunto, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e o Fundo de Despesas, já que as Alienações Fiduciárias de Quotas e Ações foram liberadas em função da ocorrência dos registros da Alienações Fiduciárias dos Imóveis nos termos da operação.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 231	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 10/10/2039	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia do aditamento semestral do Contrato de Locação Complementar, para fins de atualização das locações vigentes do lastro da operação referente a Julho a Dezembro de 2020 e Junho a Dezembro de 2021.	
Garantias: Em conjunto, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e o Fundo de Despesas, já que as Alienações Fiduciárias de Quotas e Ações foram liberadas em função da ocorrência dos registros da Alienações Fiduciárias dos Imóveis nos termos da operação.	

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 232	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 10/10/2039	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia do aditamento semestral do Contrato de Locação Complementar, para fins de atualização das locações vigentes do lastro da operação referente a Julho a Dezembro de 2020 e Junho a Dezembro de 2021.	
Garantias: Em conjunto, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e o Fundo de Despesas, já que as Alienações Fiduciárias de Quotas e Ações foram liberadas em função da ocorrência dos registros da Alienações Fiduciárias dos Imóveis nos termos da operação.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 233	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 10/10/2039	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia do aditamento semestral do Contrato de Locação Complementar, para fins de atualização das locações vigentes do lastro da operação referente a Julho a Dezembro de 2020 e Junho a Dezembro de 2021.	
Garantias: Em conjunto, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e o Fundo de Despesas, já que as Alienações Fiduciárias de Quotas e Ações foram liberadas em função da ocorrência dos registros da Alienações Fiduciárias dos Imóveis nos termos da operação.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 237	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 15.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 15500
Data de Vencimento: 05/11/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: As garantias são as seguintes: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fundo de Liquidez; e (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 238	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 118.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 118000
Data de Vencimento: 05/11/2026	

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

Taxa de Juros: IPCA + 5,0508% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Renovação do Seguro Patrimonial e Lucros Cessantes até 2023.E-mail: Pendências consolidadas TRUE CRI 238 a 241
Garantias: Serão constituídas as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 239	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 82.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 82000
Data de Vencimento: 05/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Renovação do Seguro Patrimonial e Lucros Cessantes até 2023.E-mail: Pendências consolidadas TRUE CRI 238 a 241	
Garantias: Serão constituídas as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 240	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 118.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 118000
Data de Vencimento: 05/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 5,85% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Renovação do Seguro Patrimonial e Lucros Cessantes até 2023.E-mail: Pendências consolidadas TRUE CRI 238 a 241	
Garantias: São as garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 244	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 12.064.579,53	**Quantidade de ativos:** 1000
Data de Vencimento: 15/10/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Celebração seguintes documentos: 1° Aditamento ao Termo de Securitização, 1° Aditamento a Escritura de CCI, 1° Aditamento ao Contrato de Cessão e do 1° Aditamento a AF de Imóveis, com vistas a formalizar a alteração do índice de IGP-M para IPCA conforme AGT realizada em 05/08/2021.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: True Securitizadora S.A
Ativo: CRI

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

Série: 245	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 22/02/2024	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.	
Status: NAO COLOCADA	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Coobrigação; e (v) Fundo de Liquidez Temporário.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 246	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 88.750.000,00	**Quantidade de ativos:** 88750
Data de Vencimento: 19/12/2029	
Taxa de Juros: CDI + 1,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 1º Semestre de 2022.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel (fração ideal de 85% do Blumenau Norte Shopping; (ii) Alienação Fiduciária de Ações/Quotas (86.612.452 ações ordinárias de Emissão da Devedora, de titularidade dos Fiduciantes, sendo 86.612.451 ações de titularidade da Almeira Junior e 1 ação de titularidade do Jaimes; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (a) da totalidade dos direitos creditórios de titularidade da Cedente, decorrentes da locação ou sublocação ou afins, a serem celebrados nos respectivos contratos, e (b) todos e quaisquer direitos creditórios detidos pela Cedente contra o Banco Administrador, em razão das Contas Vinculadas Locação e sobre os direitos creditórios depositados e a serem depositados a qualquer tempo e/ou mantidos nas Contas Vinculadas Locação, inclusive em trânsito na referida conta; e (iv) Fiança.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 247	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 232.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 232000
Data de Vencimento: 19/12/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis Locação; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis Estacionamento Continente; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis Estacionamento Neumarkt; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) Alienação Fiduciária de Ações; e (vi) Fiança.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 248	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 84.250.000,00	**Quantidade de ativos:** 84250

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

Data de Vencimento: 19/01/2030
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Estatuto Social e Demonstrações Financeiras da G.C Participações S.A., referente ao ano de 2021; - Destinação de Recursos - 2º Semestre de 2021; - Cópia digitalizada dos Jornais de Publicação da Almeida Junior da Ata de Reunião do Conselho de Administração; - Cópia digitalizada dos Jornais de Publicação da Devedora da Reunião do Conselho de Administração da Almeida Junior; - Cópia digitalizada da Reunião do Conselho de Administração da Almeida Junior, realizada em 21/01/2020, devidamente assinada e registrada JUCES; - Cópia digitalizada da Ata de Assembleia Geral de acionistas da Devedora, realizada em 21/01/2020, devidamente registrada JUCESC; e - Celebração do 1º Aditamento à Escritura de Emissão e 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, nos termos da AGT realizada em 11/08/2020;- Declaração do Fiador (Jaimes Bento de Almeida Junior) atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (ii) não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista na Escritura de Debêntures; e (iii) que possui patrimônio suficiente para quitar as obrigações da Fiança;- Relatório mensal de acompanhamento da Devedora e do Shopping das Nações elaborado pela Almieda Junior Shopping Centers S.A. 2021/2022
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis de Locação; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis de Estacionamento; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Alienação Fiduciária de Ações; e (v) Fiança.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 249	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 8.845.767,12	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 14/03/2030	
Taxa de Juros: IGP-M + 6% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Confirmação se ocorreu o não registro e/ou averbação da construção do imóvel, na referida matrícula, conforme cl. 4.1.2 (ii) do Contrato de Cessão de Créditos - Cópia da Apólice de Seguro Patrimonial do Imóvel em Locação (Canindé 4.673). Obrigação prevista nas Condições Precedentes do Contrato de Cessão de Créditos, que não sendo cumprida poderá acarretar na rescisão de pleno direito do Contrato de Cessão de Créditos, conforme cláusula 2.5.2 do mesmo contrato; - Cópia da Declaração, nos termos do Anexo III, da Cedente (CCP 001) à Cessionária (True) acerca dos cumprimentos da cláusula 2.5, (g) do Contrato de Cessão de Créditos. Obrigação prevista nas Condições Precedentes do Contrato de Cessão de Créditos, era devida até 30/04/2020 e podia acarretar na rescisão de pleno direito do Contrato de Cessão de Créditos, conforme cláusula 2.5.2 do mesmo contrato;- Cópia autenticada do Contrato de Cessão de Créditos, devidamente registrado no RTD de SP/SP; - Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 06/09/2022;- Aditamento ao Contrato de Locação de Imóvel, conforme AGT realizada em 06/09/2022	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (i) Fundo de Reserva.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 254	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 06/11/2026	

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel JK com a vinculação da CEPAC sob o referido imóvel, Cessão Fiduciária de CEPAC sob condição resolutiva, e Alienação Fiduciária de Ações ou Quotas de emissão da SPE titular do Imóvel JK os quais passarão a integrar (em conjunto) as garantias da emissão tão logo comprovada a formalização e a constituição de tais Garantias Reais na forma da cláusula 5.3 do Termo de Securitização.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 255	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 2000
Data de Vencimento: 06/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel JK com a vinculação da CEPAC sob o referido imóvel, Cessão Fiduciária de CEPAC sob condição resolutiva, e Alienação Fiduciária de Ações ou Quotas de emissão da SPE titular do Imóvel JK os quais passarão a integrar (em conjunto) as garantias da emissão tão logo comprovada a formalização e a constituição de tais Garantias Reais na forma da cláusula 5.3 do Termo de Securitização.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 256	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 06/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel JK com a vinculação da CEPAC sob o referido imóvel, Cessão Fiduciária de CEPAC sob condição resolutiva, e Alienação Fiduciária de Ações ou Quotas de emissão da SPE titular do Imóvel JK os quais passarão a integrar (em conjunto) as garantias da emissão tão logo comprovada a formalização e a constituição de tais Garantias Reais na forma da cláusula 5.3 do Termo de Securitização.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 257	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 06/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel JK com a vinculação da CEPAC sob o referido imóvel, Cessão Fiduciária de CEPAC sob condição resolutiva, e Alienação Fiduciária de Ações ou Quotas de emissão da SPE titular do Imóvel JK os quais passarão a integrar (em conjunto) as garantias da emissão tão logo comprovada a formalização e a constituição de tais Garantias Reais na forma da cláusula 5.3 do Termo de Securitização.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 258	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 06/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel JK com a vinculação da CEPAC sob o referido imóvel, Cessão Fiduciária de CEPAC sob condição resolutiva, e Alienação Fiduciária de Ações ou Quotas de emissão da SPE titular do Imóvel JK os quais passarão a integrar (em conjunto) as garantias da emissão tão logo comprovada a formalização e a constituição de tais Garantias Reais na forma da cláusula 5.3 do Termo de Securitização.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 259	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 06/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel JK com a vinculação da CEPAC sob o referido imóvel, Cessão Fiduciária de CEPAC sob condição resolutiva, e Alienação Fiduciária de Ações ou Quotas de emissão da SPE titular do Imóvel JK os quais passarão a integrar (em conjunto) as garantias da emissão tão logo comprovada a formalização e a constituição de tais Garantias Reais na forma da cláusula 5.3 do Termo de Securitização.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 261	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 18/12/2024	
Taxa de Juros: IGP-M + 12% a.a. na base 360. IGP-M + 0,0001% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Renovação das apólices de seguro pós agosto/202
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Fiança; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas IPTU; e (vi) Fundo de Despesas.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 271	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 44.948.000,00	**Quantidade de ativos:** 44948
Data de Vencimento: 12/08/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 6,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fundo de Contingências.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 272	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 7.932.000,00	**Quantidade de ativos:** 7932
Data de Vencimento: 12/08/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 41,89% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fundo de Contingências.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 277	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 203.045.000,00	**Quantidade de ativos:** 203045
Data de Vencimento: 20/12/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 4,95% a.a. na base 360. IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 1º Semestre de 2022	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fiança.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 278	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 203.045.000,00	**Quantidade de ativos:** 203045

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

Data de Vencimento: 19/12/2029
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 1º Semestre de 2022
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fiança.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 281	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 98.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 980
Data de Vencimento: 28/11/2034	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 2º Aditamento a Escritura de Emissão de CCI.Solicitação feita via e-mail:Pendências da Operação TRUE CRI 281 e 282 (FII CSHG - Assaí)	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fiança.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 282	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 700
Data de Vencimento: 28/11/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 4,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 2º Aditamento a Escritura de Emissão de CCI.Solicitação feita via e-mail:Pendências da Operação TRUE CRI 281 e 282 (FII CSHG - Assaí)	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fiança.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 284	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 9.900.327,00	**Quantidade de ativos:** 9900327
Data de Vencimento: 11/03/2031	
Taxa de Juros: IGP-M + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Apólice de Seguro de Perda de Receitas tendo a cláusula beneficiária a True Securitizadora renovado em 2021; - Informações sobre eventual conclusão das Obras BTS	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Cotas; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Seguro de Perda de Receitas ou Seguro Fiança ou Seguro Patrimonial, conforme o caso e previsto neste relatório.	

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 290	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 28.700.000,00	**Quantidade de ativos:** 28700
Data de Vencimento: 19/11/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Direito de Superfície; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; e (iv) Penhor de Equipamentos.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 293	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 58.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 58000
Data de Vencimento: 03/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Alienaçaõ Fiduciária de Imóvel Sumaré registrada; - 1º e 2º aditamentos ao Contrato de Alienação Fiduciária de Ações devidamente registrados, conforme deliberado na AGT realizada em 14/09/2022; - Aditamentos ao (i) Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, (ii) Contrato de Cessão Fiduciária, (iii) Escritura de Emissão JNUe (v) Escritura de Emissão de CCI, conforme deliberado na AGT realizada em 14/09/2022, todos devidamente registrados e/ou arquivados; - Distrato ao Segundo Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, conforme deliberado na AGT realizada em 09/11/2022	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os créditos e direitos do Patrimônio Separado; (ii) Fiança prestada nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; (iii) Alienação Fiduciária de Ações de emissão da Devedora na qualidade de futura proprietária da Torre JFL, constituída por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel à ser constituída sobre a Torre JFL; e (v) Cessão Fiduciária constituída sobre os direitos creditórios emergentes de eventual excussão da alienação fiduciária das Unidades Residenciais Oneradas objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel da Torre JFL, se houver. As Garantias dos itens (iii) a (v) acima são compartilhadas entre os CRI da 88ª, 293ª e 294ª Séries da 1ª Emissão da Emissora.	

Emissora: True Securitizadora S.A
Ativo: CRI

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

Série: 294	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 58.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 58000
Data de Vencimento: 03/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Cópia registrada no RGI do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças - Torre JFL, bem como a matrícula com o referido registro; - Cópia registrada no RTD do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças - Torre JFL; e- Cópia do alvará da execução da Torre JFL previsto na cláusula 2.4 do SCP; - Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, conforme deliberado na AGT realizada em 14/09/2022; - Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, conforme deliberado na AGT realizada em 14/09/2022;- Aditamento ao Contrato Cessão Fiduciária, conforme deliberado na AGT realizada em 14/09/2022; - Aditamento a Escritura de Emissão JNU, conforme deliberado na AGT realizada em 14/09/2022; - Aditamento ao Termo de Securitização, conforme deliberado na AGT realizada em 14/09/2022; - Aditamento a Escritura de Emissão de CCI, conforme deliberado na AGT realizada em 14/09/2022; - Segundo Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, conforme deliberado na AGT realizada em 09/11/2022	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os créditos e direitos do Patrimônio Separado; (ii) Fiança prestada nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; (iii) Alienação Fiduciária de Ações de emissão da Devedora na qualidade de futura proprietária da Torre JFL, constituída por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel à ser constituída sobre a Torre JFL; e (v) Cessão Fiduciária constituída sobre os direitos creditórios emergentes de eventual excussão da alienação fiduciária das Unidades Residenciais Oneradas objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel da Torre JFL, se houver. As Garantias dos itens (iii) a (v) acima são compartilhadas entre os CRI da 88ª, 293ª e 294ª Séries da 1ª Emissão da Emissora.	

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 311	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 48.138.812,82	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 14/02/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 7,23% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Auditoria Jurídica realizadas nos Créditos Imobiliários, com a finalidade de verificação e confirmação da constituição da garantia nos imóveis, conforme cláusula 2.2.1 do Termo de Securitização; - Celebração do 2° Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 01/09/2021; e- Celebração do 2° Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT realizada em 01/09/2021
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; e (ii) Fundo de Reserva;

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 312	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 11.716.060,84	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 14/02/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 27,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Auditoria Jurídica realizadas nos Créditos Imobiliários, com a finalidade de verificação e confirmação da constituição da garantia nos imóveis, conforme cláusula 2.2.1 do Termo de Securitização; - Celebração do 2° Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 01/09/2021; e- Celebração do 2° Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT realizada em 01/09/2021	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; e (ii) Fundo de Reserva;	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 313	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 75.155.434,72	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 12/05/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 7,07% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Auditoria Jurídica realizadas nos Créditos Imobiliários, com a finalidade de verificação e confirmação da constituição da garantia nos imóveis, conforme cláusula 2.2.1 do Termo de Securitização; - Celebração do 2° Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 01/09/2021; e- Celebração do 2° Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT realizada em 01/09/2021	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; e (ii) Fundo de Reserva;	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 314	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 11.692.527,20	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 12/05/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 39,47% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Auditoria Jurídica realizadas nos Créditos Imobiliários, com a finalidade de verificação e confirmação da constituição da garantia nos imóveis, conforme cláusula 2.2.1 do Termo de Securitização; - Celebração do 2° Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 01/09/2021; e- Celebração do 2° Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT realizada em 01/09/2021	

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; e (ii) Fundo de Reserva;

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 319	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 13/03/2024	
Taxa de Juros: CDI + 1,11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do 2º Aditamentos à Escritura de Debêntures, devidamente registrados na JUCESP; - Cessão Fiduciária de Sobejo, devidamente assinada e registrada; - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrado, bem como cópia das matrículas dos imóveis em garantia constando o registro;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii)Alienação Fiduciária de Quotas Windsor; (iv) Cessão Fiduciária de Sobejo; e (v) Fundo de Reserva	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 320	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 13/03/2026	
Taxa de Juros: .	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do 2º Aditamentos à Escritura de Debêntures, devidamente registrados na JUCESP; - Cessão Fiduciária de Sobejo, devidamente assinada e registrada; - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrado, bem como cópia das matrículas dos imóveis em garantia constando o registro;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii)Alienação Fiduciária de Quotas Windsor; (iv) Cessão Fiduciária de Sobejo; e (v) Fundo de Reserva	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 325	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 64.066.609,00	**Quantidade de ativos:** 64066609
Data de Vencimento: 07/03/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Matrícula 43.827 constando o registro da Alienação Fiduciária Direitos de Superfície João Pinheiro no RGI;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas; e (iii) Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície, além da Coobrigação e da Fiança Específica.	

Emissora: True Securitizadora S.A

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

Ativo: CRI	
Série: 326	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 16.016.651,00	**Quantidade de ativos:** 16016651
Data de Vencimento: 06/03/2036	
Taxa de Juros: .	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Matrícula 43.827 constando o registro da Alienação Fiduciária Direitos de Superfície João Pinheiro no RGI;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas; e (iii) Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície, além da Coobrigação e da Fiança Específica.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 341	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 175.390.000,00	**Quantidade de ativos:** 175390
Data de Vencimento: 15/01/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 5,2166% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Demonstrações Financeiras Auditadas da Devedora (BRZ); - Verificação da memória do cálculo dos índice financeiros contendo todas as rubricas necessárias, devidamente apurados pela Devedora (BRZ) e verificados pelo Auditor Independente; - Declaração firmada por representantes legais da Devedora, atestando (i) a veracidade do Índice Financeiro; (ii) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (iii) a não ocorrência de qualquer evento de inadimplemento; e (iv) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Companhia, referente ao ano de 2021;	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 344	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 30/12/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 6,85% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 354	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 54.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 54000
Data de Vencimento: 24/01/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 6,2% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas da Emissora Derry e do Shopping Raposo, bem com Declaração de Conformidade, nos moldes da Escritura de Debêntures, referente ao ano de 2021	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 514	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 11.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 115
Data de Vencimento: 20/10/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Verificação da Razão Mínima de Garantia, referente ao período de Fevereiro de 2021 a Fevereiro de 2022.	
Garantias: Os Créditos Imobiliários estão com as garantias constituídas no âmbito da emissão das Debêntures, sendo (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; e (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 11
Volume na Data de Emissão: R$ 105.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 105000
Data de Vencimento: 28/04/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 136
Volume na Data de Emissão: R$ 38.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 38500
Data de Vencimento: 31/10/2028	
Taxa de Juros: INCC + 11,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

Garantias: (I) Fiador: Como fiador MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A (II) Fundo de Despesa: A ser mantido na Conta Centralizadora no montante equivalente a 300.000,00 mil reias. (III) Alienação Fiduciária de Ações: Em garantia aliena fiduciariamente (i) a totalidade das quotas de emissão da SPE, que representam 100% do capital, (ii) todas e quaisquer outras Quotas que, porventura, a partir desta data, forem atribuídas à Fiduciante e (iii) todos os frutos e proveitos decorrentes das quotas, inclusive os lucros (IV) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente os imóveis descritos no Anexo II do contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. (V) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede fiduciariamente: (i) A totalidade dos direitos creditórios de titularidade da Fiduciante oriundos da compra e venda das unidades autônomas de empreendimento a serem desenvolvida a serem formalizadas no âmbito do contrato de Compra e Venda; (ii) A totalidade dos Direitos Creditórios decorrentes, de depósitos na conta corrente de titularidade da Fiduciante de n° 21653-9, mantida na agência 8351 do Banco Itaú e na conta 0350 do banco Itaú Unibanco, de recursos depositados oriundos de Contratos Imobiliários e (iii) A totalidade dos créditos de titularidade da Fiduciante mantidos na Conta Centralizadora ou na Conta de Livre Movimentação.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 170.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 170000
Data de Vencimento: 17/03/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Notificação dos Devedores acerca da cessão dos Direitos Creditórios, nos termos do Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária;- relatório mensal de gestão de abri, maio, junho, julho, agosto e setembro de 2022; - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao semestre entre abril e outubro de 2022; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas devidamente registrado no RTD SP; - Constituição da Carta Fiança de 2ª Integralização	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Fiança Bancária 1ª Integralização; (iii) Fiança Bancária 2ª Integralização; (iv) Coobrigação; (v) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada; (vi) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (vii) Alienação Fiduciária de Ações; (viii) Alienação Fiduciária de Imóveis, vide observação abaixo; e (ix) Alienação Fiduciária de Cotas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 23
Volume na Data de Emissão: R$ 8.742.461,59	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 26/04/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Quotas constituída pela Oceania, a Vista ao Mar Participações Ltda., e a Progetto Investimentos Imobiliários Ltda. sobre a totalidade das quotas de emissão da Leda; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis do respectivo Lote, em garantia ao saldo devedor do respectivo CCV, sendo que referida garantia ainda não foi registrada na matrícula do referido Lote. Em razão da Cessão de Créditos contratada nos	

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

termos do Contrato de Cessão, a Emitente sub-rogar-se-á automaticamente, em caráter irrevogável e irretratável, em todos os direitos relativos às garantias estipuladas nos CCV, em especial a alienação fiduciária dos Lotes ali pactuada, observada a necessidade de averbação, conforme detalhado no Contrato de Cessão; (iii) Cessão Fiduciária sobre a totalidade dos Direitos Creditórios (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) que venham a existir no futuro em decorrência da comercialização dos Lotes Estoque, conforme listados no Contrato de Cessão Fiduciária, ou que vierem a integrar o estoque da Cedente; (iii) Fiança prestada pela Sra. Andrea Garziera, pelo Sr. Pietro Eduardo Terto Garziera, pelo Sr. Leonardo Terto Garziera e pelo Sr. Emmanuel Soares Brito Junior; (iv) Coobrigação pela Oceania 1942 Investimentos LTDA.; (v) Aval prestado pela Sra. Andrea Garziera, pelo Sr. Pietro Eduardo Terto Garziera, pelo Sr. Leonardo Terto Garziera, pelo Sr. Emmanuel Soares Brito Junior e pela Oceania 1942 Investimentos LTDA.; (vi) Fundo de Liquidez cujos recursos poderão ser utilizados para pagamento das obrigações pecuniárias dos Adquirentes, das Sociedades e/ou dos Fiadores, em caso de inadimplemento; e (vii) Fundo de Despesas cujos recursos poderão ser utilizados para o cumprimento de eventuais despesas em decorrência da manutenção do Patrimônio Separado. (viii) Alienações Fiduciárias de Quotas constituída pela Vista ao Mar e a Itaparica 2045 S.R.L. sobre a totalidade das quotas de emissão da Oceania.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 7
Volume na Data de Emissão: R$ 52.526.983,07	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 20/12/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Apólices de Seguro DFI nº 01.65.9187099, Proposta sob o nº 6500002441, por averbação contratada pela Emissora, com auxílio do Agente de Cobrança, para cobrir os Contratos Imobiliários vinculados aos Créditos Imobiliários contra incêndio, raio, explosão, vendaval, desmoronamento total, desmoronamento parcial (assim entendido a destruição ou desabamento de paredes, vigas ou outro elemento estrutural), ameaça de desmoronamento (devidamente comprovada), destelhamento, inundação ou alagamento (ainda que decorrente de chuva), vinculando, assim, o respectivo Devedor como segurado, nos termos dos respectivos Contratos Imobiliários vinculados, com a finalidade de garantir a preservação da garantia de alienação fiduciária dos Créditos Imobiliários em caso de danos físicos do imóvel. Os valores referentes aos respectivos prêmios devera o ser pagos pela Securitizadora com recursos do Patrimônio Separado, sendo que os Devedores realizam o pagamento individual do premio para a Securitizadora, por meio de boleto banca rio e/ou outro documento de cobrança enviado mensalmente para o pagamento da parcela mensal Créditos Imobiliários vinculados; e (iii) Apólices de Seguro MIP nº 01.61.9156989, Proposta sob o nº 6100001882, por averbação contratada pela Emissora, com auxílio do Agente de Cobrança, para cobrir os Contratos Imobiliários vinculados aos Créditos Imobiliários contra riscos de morte, invalidez permanente total causada por acidente, e invalidez laborativa permanente total por doença (ILPD), vinculando, assim, o respectivo Devedor como segurado, nos termos dos respectivos Contratos Imobiliários vinculados, com a finalidade de garantir o fluxo financeiro dos pagamentos dos Créditos Imobiliários em caso de morte ou invalidez permanente do Devedor. Os valores referentes aos respectivos prêmios devera	

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

o ser pagos pela Securitizadora com recursos do Patrimônio Separado, sendo que os Devedores realizam o pagamento individual do premio para a Securitizadora, por meio de boleto banca rio e/ou outro documento de cobrança enviado mensalmente para o pagamento da parcela mensal dos Créditos Imobiliários vinculados.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 2
Volume na Data de Emissão: R$ 300.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 300000
Data de Vencimento: 14/06/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 6,4899% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 800.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 800000
Data de Vencimento: 17/07/2034	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 6,3423% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Fiança prestada pelo GRUPO MATEUS S.A.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 15
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 25/05/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança outorgada por José Pedro Donadon e Silvio Vinicius Dias Andrino e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis (a) da totalidade da carteira de recebíveis presente e futura oriunda da exploração comercial dos Empreendimentos Imobiliários, direitos creditórios estes que estão devidamente identificados no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, que deverão ser pagos pelos respectivos devedores em conta vinculada ("Conta Vinculada") a ser descrita no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis (?Direitos Creditórios?); e (b) de todos e quaisquer direitos, atuais ou futuros, decorrentes das Contas Vinculadas (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis).	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 14

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

Volume na Data de Emissão: R$ 52.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 52000
Data de Vencimento: 16/11/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no 1º RGI de São Bernardo do Campo, acompanhado das respectivas matriculas devidamente averbadas; - Demonstrações Financeiras anuais da Companhia (SJ AU Logistícia S.A.) devidamente auditadas referente ao exercício social encerrado em 2022; - Informações Financeiras Trimestrais da Companhia (SJ AU Logistícia S.A.) referente ao 4ª trimestre de 2022 e o 1º trimestre de 2023.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Juros.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 55.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 55000
Data de Vencimento: 22/07/2032	
Taxa de Juros: CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 27
Volume na Data de Emissão: R$ 16.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 16000000
Data de Vencimento: 15/05/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela TENERIFE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.; TALLENTO PARTICIPAÇÕES LTDA.; ASTÉRIO VAZ SAFATLE; SIMEI DE BRITTO GOMES SAFATLE; HERNANI MORA VARELLA GUIMARAES JUNIOR; MARCIA HALLAGE VARELLA GUIMARÃES; CARLOS AUGUSTO CURIATI BUENO; MIRIAM GONDIM MEIRA TIBO; LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO e ADRIANA DE CASTRO SILVEIRA PINTO; (ii) Endossos dos Seguros (a) da apólice do Seguro de Risco de Engenharia em favor da Titular das Notas Comerciais e (b) da apólice do Seguro Patrimonial em favor da Titular das Notas Comerciais; (iii) Fundo de Despesas para fazer frente ao pagamento das despesas recorrentes relacionadas à Operação de Securitização ("Fundo de Despesas") em montante equivalente a R$ 92.210,73 (noventa e dois mil, duzentos e dez reais e setenta e três centavos) ("Valor Total do Fundo de Despesas"); (iv) Alienação Fiduciária do imóvel sob a matricula 240.189, na Alameda Jauaperi, no 1.378; (v) Alienação Fiduciária sobre a totalidade das quotas, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da CIX SP05 Empreendimento Imobiliário LTDA. (vi) Cessão Fiduciária (a) totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da Fiduciante, decorrentes da venda de Unidades Imobiliárias Autônomas	

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

do Empreendimento Alvo, nos termos da Escritura de Emissão de Notas Comerciais, conforme os contratos de compra e venda de Unidades Imobiliárias Autônomas do Empreendimento Alvo celebrados entre a Fiduciante e os Devedores de Direitos Creditórios dos seguintes direitos; e (b) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes da integralização das Notas Comerciais, nos termos da Escritura de Emissão das Notas Comerciais, a serem pagos pela Fiduciante e a serem mantidos na Conta Centralizadora e liberados nos termos da Cláusula Quarta do Contrato de Cessão Fiduciária.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 38
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 15/06/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis das unidades do Condomínio Praça São Paulo Mixed Use, Rua Henri Dunant, nº 792, Santo Amaro, CEP 04709-110, São Paulo/SP (?Edifício?) (a) Laje Corporativa nº 11, objeto da matrícula nº 243.832 (?Imóvel 01?); (b) Laje Corporativa nº 21, objeto da matrícula nº 243.833 (?Imóvel 02?); (c) Laje Corporativa nº 31, objeto da matrícula nº 243.834 (?Imóvel 03?); e (d) Laje Corporativa nº 41, objeto da matrícula nº 243.835, todos do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo; (ii) Alienação Fiduciária de Ações da: (1) Amnon, correspondentes a 1.000 (mil) ações, equivalentes a R$ 1.000,00 (mil reais), sendo 50% (cinquenta) das ações de titularidade da Fiduciante 01 e 50% (cinquenta por cento) das ações de titularidade da Fiduciante 02 (?Ações Companhia 1?); (2) Aratt; e correspondentes a 1.000 (mil) ações, equivalentes a R$ 1.000,00 (mil reais), sendo 50% (cinquenta por cento) das ações de titularidade da Fiduciante 01 e 50% (cinquenta por cento) das ações de titularidade da Fiduciante 02 (?Ações Companhia 2?); (3) Arrum, correspondentes a 1.000 (mil) ações, equivalentes a R$ 1.000,00 (mil reais), sendo 50% (cinquenta por cento) das ações de titularidade da Fiduciante 01 e 50% (cinquenta por cento) das ações de titularidade da Fiduciante 02 (?Ações Companhia 3?); e (4) Attro, correspondentes a 1.000 (mil) ações, equivalentes a R$ 1.000,00 (mil reais), sendo 50% (cinquenta por cento) das ações de titularidade da Fiduciante 01 e 50% (cinquenta por cento) das ações de titularidade da Fiduciante 02 (?Ações Companhia 4?); e (iii) Fiança prestada pelo Sr. Jorj Petru Kalman e Rina Kalman.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 10
Volume na Data de Emissão: R$ 112.530.000,00	**Quantidade de ativos:** 112530
Data de Vencimento: 16/06/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 8,7694% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval prestado pelo Sr. Carlos Luciano Martins Ribeiro, Sra. Ednara de Oliveira Martins Braga e Silva e Sra. Patrícia Auxiliadora de Oliveira Martins Sepúlveda; e (II) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios de sua titularidade seja matriz ou filiais decorrentes de: (a) a Agenda de Pagamentos, observado o limite das Unidades de	

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

Recebíveis; (b) os Recebíveis de Cartões, observado o limite das Unidades de Recebíveis; (c) as Unidades de Recebíveis; (d) as Unidades de Recebíveis Depositadas; (e) as Contas Vinculadas; e (f) os rendimentos provenientes dos Investimentos Permitidos nos termos do Contrato de Depositário;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 34
Volume na Data de Emissão: R$ 150.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 150000
Data de Vencimento: 15/06/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Fiança prestada pelo Hospital Care Caledonia S.A.; pelo Hospital São Lucas S.A. e pelo São Lucas Ribeirinia S.A.;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 55
Volume na Data de Emissão: R$ 51.054.299,91	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 05/03/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, em favor dos titulares de CRI.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 6
Volume na Data de Emissão: R$ 8.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 8500
Data de Vencimento: 17/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD SP; - Atos Societários da Devedora devidamente arquivados na Junta Comercia; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD SP;	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Plaenge Participações S.A., pelo Sr. Alexandre Dores Fabian, Carlos Roberto da Silva Melquiades, Evaldo Florindo Medina Fabian, Ézaro Medina Fabian, Fernando Dores Fabian e Mário Koji Numara; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, presentes e futuros, oriundos de 19% (dezenove por cento) de cada Contrato de Venda e Compra relacionado às Unidades do Empreendimento. Esses direitos creditórios compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades comercializadas ou a serem comercializadas pela Devedora aos respectivos Adquirentes, na proporção acima, e na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos, atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto	

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

no respectivo Contrato de Venda e Compra, na periodicidade ali estabelecida, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Adquirentes por força dos Contratos de Venda e Compra (limitados à proporção acima), incluindo os respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Venda e Compra; (iii) Fundo de Despesas mantido na Conta do Patrimônio Separado, para fazer frente às Despesas da Operação; (iv) Fundo de Liquidez mantido na Conta do Patrimônio Separado, que conterá recursos necessários para fazer frente às obrigações de pagamento de Remuneração das Devedoras durante a Operação.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 19.547.045,00	**Quantidade de ativos:** 19547045
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 37
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 03/07/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel a ser constituída no imóvel objeto da matrícula nº 79.824, do 3º Oficial de Registro de Imóveis de Salvador, Estado da Bahia, no qual será construída a Torre 1 do Empreendimento Imobiliário; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas da Sociedade de Propósito Específico direcionada à incorporação imobiliária, que receberá a transferência do Imóvel identificado no item (i) acima, notadamente para a exploração e desenvolvimento de empreendimento imobiliário, nos termos da Lei nº 4.591/64 implantado no Imóvel (?SPE?); (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, presentes e futuros decorrentes das vendas (1) das unidades autônomas da Torre 1 do Empreendimento Imobiliário (?Direitos Creditórios Torre 1?); e (2) das unidades autônomas da Torre 2 do Empreendimento Imobiliário, a ser construída no Imóvel 2 ("Direitos Creditórios Torre 2?); (iv) Fiança prestada pelo Sr. Carlos Alberto Moraes Ferreira;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 145
Volume na Data de Emissão: R$ 9.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 9000
Data de Vencimento: 25/03/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 10,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Promessa de Cessão Fiduciária: As fiduciantes prometem ceder em caráter fiduciário os Recebíveis presentes e futuros oriundos da venda das Unidades dos Empreendimentos. (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente as Unidades Caminho Verde listada no Anexo I-A presente na CCI CV I, CCI CV II e CCI RM. (III) Como fiadores: Os fiadores elencados no Termo de Securitização, descritos como Fiadores. (VI) Fundo de Despesa: Terá como valor inicial, 60.000,00 mil reais a ser constituído com parte do valor da Cessão de Créditos e mantido na Conta Centralizadora.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 47
Volume na Data de Emissão: R$ 26.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 26000000
Data de Vencimento: 05/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; Representativas de 100,00% (cem por cento) do capital social da Sociedade (Kal 103 Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA); (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Matrícula nº 50.139, nº 51.798, nº 55.361, nº 59.426e nº 79.734; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da Fiduciante, decorrentes da venda de Unidades Autônomas do Empreendimento Alvo, nos termos da Escritura de Emissão das Notas Comerciais, conforme os contratos de compra e venda de Unidades Autônomas do Empreendimento Alvo celebrados entre a Fiduciante e os Devedores de Direitos Creditórios, conforme descritos no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; a totalidade dos direitos creditórios decorrentes da integralização das Notas Comerciais, nos termos da Escritura de Emissão das Notas Comerciais, a serem pagos pela Fiduciante e a serem mantidos na Conta Centralizadora e liberados. (iv) Endosso dos Seguros: O endosso das apólices dos Seguros a serem realizados em favor da Emissora em garantia das Obrigações Garantidas. (v) Fundo de Despesa; (vi) Fiança prestador por: Calacatta Empreendimentos Imobiliários LTDA, Kallas Arkhes Incorporações e Construções LTDA. e a Kallas Incorporações e Construções S.A.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 69
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 21/07/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

Inadimplementos no período: Pendências: - 1º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures arquivadas na JUCESP; - Escritura de Emissão de Debêntures registrada no RTD SP.
Garantias: (i) Fiança, tem como fiadora a WT PARTICIPAÇÕES LTDA. (ii) Cessão Fiduciária: de titularidade da Devedora, originados no âmbito do Compromisso de Venda e Compra, relacionados à Parcela Habite-se, bem como respectiva atualização monetária, remuneração, encargos e quaisquer outros acessórios devidos no âmbito do Compromisso de Venda e Compra, conforme formalizada pelos Contratos de Cessão Fiduciária.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 40
Volume na Data de Emissão: R$ 360.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 360000
Data de Vencimento: 18/09/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 0,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Livro de Registro de Debêntures nominativas da Cia constando a True como debenturista;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 67
Volume na Data de Emissão: R$ 150.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 150000
Data de Vencimento: 15/09/2027	
Taxa de Juros: CDI + 1,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Escritura de Emissão de Debêntures arquivada na JUCESP; - 1º Aditamento a Escritura de Emissão de Debêntures arquivada na JUCESP; - Copia do Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Devedora constando a True como debenturista.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 76
Volume na Data de Emissão: R$ 8.071.249,00	**Quantidade de ativos:** 8071249
Data de Vencimento: 21/08/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóvel no RGI competente; - Averbação da Obra na matrícula do Imóvel (Centro de Inovação e Tecnologia da Amazônia); - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD de Osasco/SP e RTD SP.	
Garantias: (i) Fiança: Prestadas pelos Fiadores: DAHILTON PONTES CABRAL, WEYMARINA ANTONIA NORMANDO CABRAL e CIDADE JARDIM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Sob matrícula 68.962, localizado na Avenida Desembargador João Machado, s/n, Planalto, CEP 69044-430, Manaus/AM, registrado no Cartório 3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus/AM, tendo como proprietário: MBTS INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob nº 42.159.676/0001-72. (iii) Fundo de Despesas: A Cedente concordou	

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

com a constituição nesta data do Fundo de Despesas. Enquanto não forem liquidadas todas as Obrigações Garantidas, a Cedente se compromete a fazer com que seja sempre respeitado o Valor Mínimo do Fundo de Despesas. (iv) Fundo de Liquidez: A Cedente concordou com a constituição nesta data do Fundo de Liquidez, no valor de R$ 200.000,00. (v) Seguro DFI: A Cedente se obriga a contratar e manter contratado, até (i) o integral cumprimento das Obrigações Garantidas; ou (ii) caso a Devedora efetivamente endosse o Seguro Patrimonial Seguro Patrimonial à Securitizadora, o que acontecer primeiro, o Seguro de Danos Físicos ao Imóvel no valor de R$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais) equivalente ao Valor da Cessão.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 52
Volume na Data de Emissão: R$ 133.770.000,00	**Quantidade de ativos:** 133770
Data de Vencimento: 15/08/2027	
Taxa de Juros: CDI + 0,88% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada por Mercadolivre.com Atividades de Internet Ltda; e (ii) Garantia Corporativa: Notas Comerciais serão garantidas por meio do Carta de Garantia Corporativa, celebrado entre a MercadoLibre Inc., a Emitente e a Titular da Nota Comercial (Mercado Envios Serviços de Logística LTDA.), regido pelas leis do Estado de Nova Iorque, Estado Unidos da América (Carta de Garantia Corporativa ou Garantia Corporativa e, em conjunto com a Fiança, as Garantias).	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 75
Volume na Data de Emissão: R$ 43.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 43000
Data de Vencimento: 15/09/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 88
Volume na Data de Emissão: R$ 35.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 35000
Data de Vencimento: 05/09/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 1º Aditamento a Escritura de Emissão de Debêntures registrada na JUCESP e no RTD SP; - 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Ações devidamente registrado; - 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária devidamente registrado; - 2º Aditamento a Escritura de Emissão de Debêntures registrado no RTD	

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

SP; - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures no RTD SP; - Livro de Registro de Debentures Nominativas da Companhia constando a True como Debenturista
Garantias: (i) Fiança prestada pelo Sr. Jorge Felipe Lemann e pela JFL Nações Unidas Empreendimento Imobiliários S.A.; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas sobre a participação da Devedora na SCP, constituída por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas Sociais em Garantia e Outras Avenças e do 1º Aditamento ao Instrumento Particular de Constituição de SCP; (iii) Alienação Fiduciária de Ações de emissão da Devedora na qualidade de futura proprietária da Torre JFL, constituída por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças; (vi) Alienação Fiduciária de Imóvel à ser constituída sobre a Torre JFL; e (vii) Cessão Fiduciária à ser constituída sobre os direitos creditórios emergentes de eventual excussão da alienação fiduciária das Unidades Corporativas da Torre JFL. As Garantias dos itens (ii) a (vii) acima são compartilhadas entre os CRI da 293ª e 294ª Séries da 1ª Emissão da Emissora, bem como com o CRI da 88ª Emissão da Securitizadora.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 39
Volume na Data de Emissão: R$ 20.344.675,00	**Quantidade de ativos:** 20344675
Data de Vencimento: 11/09/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis: Aliena fiduciariamente as 18 (dezoito) unidades autônomas identificadas sob os números 745, 1045, 1050, 1145, 1153, 1241, 1245, 1341, 1345, 1350, 1353, 1443, 1543, 1545, 1645, 1745, 1845 e nº 1440, todas integrantes do Condomínio Cidade Matarazzo, localizado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Alameda Rio Claro, 190, Bela Vista, CEP 01332-010, conforme memorial de incorporação objeto do R. 05 e Av. 12 e conforme Av. 19 da Matrícula 190.798, do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, de propriedade da BM Empreendimentos. (ii) Fiança prestada pela GAFISA S.A.; (iii) Fundo de Despesas: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora, mediante a retenção do Valor Inicial do Fundo de Despesas do montante objeto da Primeira Integralização na Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Despesas, cujos recursos poderão ser utilizados para o cumprimento de eventuais despesas recorrentes no âmbito da Emissão.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 98
Volume na Data de Emissão: R$ 84.721.000,00	**Quantidade de ativos:** 84721
Data de Vencimento: 15/09/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Seguro prestado pela AVLA Seguros Brasil S.A. contratado diretamente pela Securitizadora de forma a assegurar o pagamento dos CRI até o Limite Máximo de Cobertura, conforme regulado na Apólice de Seguro.	

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 45
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 15/09/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis CAP-12: imóvel conforme descrição da matrícula 15.843 perante o Cartório do 3º Ofício do Registro de Imóveis de Manaus, Amazonas; (II) Alienação Fiduciária de Imóveis Construtora Capital: imóvel conforme descrição da matrícula 30.243 perante o Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba, SP; e (II) Fiança prestada pela Pacta Participações S.A., a CAP-12 Indaiatuba Empreendimentos Imobiliários LTDA. e o Sr. Pauderley Tomaz Avelino.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 61
Volume na Data de Emissão: R$ 12.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 12000
Data de Vencimento: 20/10/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 2º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme deliberado em AGT realizada dia 17/10/2022; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóvel na matrícula dos imóveis alienados; - Cópia da matricula 41.297 devidamente averbada a Alienação Fiduciária; - Laudo de Avaliação do imóvel sob a matricula 41.297 elaborado previamente a operação	
Garantias: (i) Fiança prestada pelos Srs. Ivandro Geraldo de Souza e Vasco Jorge Rodrigues Soares: (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel sob a matricula n° 41.297 registrado no 2° Ofício de Registro de Imóveis de Joinville/SC: (iii) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos dos Contratos de Venda e Compra (na proporção indicada no(s) respectivo(s) Contrato(s) CF), que compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades comercializadas ou a serem comercializadas pela Devedora aos respectivos Adquirentes, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos e atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto nos Contratos de Venda e Compra, na periodicidade ali estabelecida, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Adquirentes por força dos Contratos de Venda e Compra, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Venda e Compra. (iv) Fundo de Despesas mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para o pagamento das Despesas da Operação (incluindo os tributos aplicáveis), sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro. (v) Fundo de Liquidez mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para cobrir a eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias por parte da Devedora e/ou de Garantidor(es) assumidas nos Documentos da Operação, sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro. (vi) Fundo de	

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

Obras cujos recursos serão integralmente utilizados para o reembolso de custos incorridos pela Devedora nas despesas imobiliárias relacionadas às obras do Empreendimento, conforme efetivamente executados em obra, sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 71
Volume na Data de Emissão: R$ 9.765.611,79	**Quantidade de ativos:** 1500000
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: (ii) Fundo de Despesas: A Emissora constituirá na Conta do Patrimônio Separado, mediante a retenção dos recursos decorrentes da integralização dos CRI, um fundo de despesas no valor de R$ 30.000,00 cujos recursos poderão ser utilizados para o pagamento das despesas da operação de emissão dos CRI	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 97
Volume na Data de Emissão: R$ 102.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 102000
Data de Vencimento: 15/10/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Promessa de Alienação Fiduciária de Equipamentos outorgada pela EVOLUA ENERGIA OPERACIONAL 2 SPE LTDA, de todos os equipamentos futuros que venham a ser titulados pela Cedente, relacionados a todas as Centrais implementadas ou a serem implementadas nos Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas outorgada pela Interveniente Anuente, na qualidade de sócia da EVOLUA ENERGIA OPERACIONAL 2 SPE LTDA, da totalidade das quotas representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Cedente; (iii) Alienação Fiduciária de Direitos da Superfície outorgada pela Cedente, da totalidade dos respectivos direitos de superfície sobre os Imóveis (a) objeto da matrícula nº 21.978, do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Manga/MG; (b) objeto da matrícula nº 35.760, do Ofício do 2º Registro de Imóveis de Montes Claros; (c) objeto da matrícula nº 97.121, do RGI Montes Claros, no local denominado Fazenda Açougue; (d) objeto da matrícula nº 92.929, do RGI Montes Claros, no local denominado Fazenda Vista Alegre; (e) objeto da matrícula nº 96.349, do RGI Montes Claros, no local denominado Fazenda Ibituruna; (f) objeto da matrícula nº 25.972, do Cartório de Registro de Imóveis de São Francisco; e (g) objeto da matrícula nº 57.592, do Cartório de Registro de Imóveis de Sete Lagoas; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios da totalidade dos recebíveis das Fiduciantes devidos por seus consorciados e/ou cooperados em razão de sua participação nas Fiduciantes e todos os (a) direitos e prerrogativas, presentes e futuros, detidos e a serem detidos com relação a (1) conta corrente nº 62550-8, agência nº 8541, mantida junto ao ITAÚ UNIBANCO S.A, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na	

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04, de titularidade do Consórcio ("Conta Vinculada Consórcio"); e (2) conta corrente nº 62549-0, agência nº 8541, mantida junto ao Agente Administrativo, de titularidade da Cooperativa ("Conta Vinculada Cooperativa"), todas movimentadas, única e exclusivamente pelo Agente Administrativo, com pleno consentimento da Fiduciária, nos termos do contrato de administração de contas a ser celebrado entre as Fiduciantes, o Agente Administrativo e a Fiduciária; e (b) todos os direitos creditórios, presentes e futuros, correspondentes aos recursos depositados e que vierem a ser depositados (independentemente de onde se encontrarem, inclusive, mas não se limitando a, enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária) em qualquer das Contas Vinculadas; e (v) Fiança prestada pela Andrade Gutierrez Participações S.A. e pela BMPI Infra S.A.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 153
Volume na Data de Emissão: R$ 61.300.000,00	**Quantidade de ativos:** 61300
Data de Vencimento: 27/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 0,54% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 64
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 16/11/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5,65% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de titularidade das Fiduciantes, oriundos dos Contratos de Compra e Venda e dos recursos da Conta Vinculadas, devendo manter o Limite Mínimo de Direitos Creditórios de 60% (sessenta por cento) do Saldo Devedor do CRI; (ii) Fundo de Reserva: o fundo de reserva com montante mínimo de 2 (duas) parcelas de Valor de Principal e Juros Remuneratórios; e (iii) Aval prestado pelos: Rodolfo Augusto Pereira Nagao e BRN Holding Ltda.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 87
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 16/11/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 8,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Participações, 100% (cem por cento) das cotas de emissão do CHROMO LONGSTONE FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO ? CRÉDITO PRIVADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR; e (ii) Fundo de Despesas.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 84
Volume na Data de Emissão: R$ 94.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 94000
Data de Vencimento: 16/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis das matrículas nº 2.236, 23.398 e 17.772; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos da propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta da totalidade dos equipamentos descritos e caracterizados no Anexo I, incluindo todo e qualquer rendimento ou produto resultante da venda, permuta, arrendamento, locação, alienação ou disposição de quaisquer dos Equipamentos, exceto os rendimentos ou produtos cuja venda, permuta, arrendamento, locação, alienação ou disposição tenha sido autorizado pela Fiduciária, ou seja de qualquer forma realizado ou permitido de acordo do Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; e (iii) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios presentes e futuros, oriundos dos contratos comerciais, celebrados entre a Cedente Fiduciante e determinados clientes, conforme listados no Anexo III deste Contrato (?Contratos Cedidos Fiduciariamente?), incluindo todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações a este relacionado, bem como todos e quaisquer encargos, multas compensatórias.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 102
Volume na Data de Emissão: R$ 28.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 28000
Data de Vencimento: 23/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Cotas: alienação fiduciária sobre a totalidade das Cotas, de titularidade da You Inc. sobre 100% do capital social da Sociedade Manzanillo Empreendimento Imobiliário LTDA.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, sob as matrículas que comporão o Empreendimento após a aquisição por meio da Destinação de Recursos; (iii) Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas, após o Lançamento Comercial do Empreendimento sobre as matrículas desmembradas oriundas da Alienação Fiduciária de Imóvel; e (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis, (i) dos recebíveis futuros decorrentes da comercialização das Unidades ("Recebíveis"); (ii) do Sobejo; e (iii) de todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos créditos mencionados nos itens (i) e (ii) acima, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Cedente, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas à Cedente com relação aos créditos mencionados nos itens (i) e (ii) acima; e (v) Seguro Fiança, emitida por Pottencial Seguradora S.A., com validade de 12 de dezembro de 2022 até as 24 horas do dia 12 de dezembro de 2023.	

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 74
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 15/12/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada por Ticem Empreendimentos e Participações Ltda. e João Marcos Ceglauskis; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, 87,88% (oitenta e sete inteiros e oitenta e oito centésimos por cento) do Imóvel sob matrícula 58.390, a fração ideal do Imóvel equivalente às futuras unidades imobiliárias listadas no ?Anexo - Unidades? dos instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis: (iii) Alienação Fiduciária de Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a(s) Fiduciante(s) alienam e transferem fiduciariamente à Fiduciária, as Participações, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Participações, que decorram da emissão, do desdobramento, grupamento, conversão ou permutas das Participações, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações. (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a(s) Fiduciante(s), na qualidade de única(s) e legítima(s) proprietária(s) dos Direitos Creditórios, os quais encontram-se devidamente descritos e caracterizados no Anexo Lista de Direitos Creditórios cede(m) e transfere(m) bem como se compromete(m) a ceder e a transferir à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios. (v) Fundo de Despesas: A Operação contará com a garantia do Fundo de Despesas, mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para o pagamento das Despesas da Operação (incluindo os tributos aplicáveis), sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro. (vi) Fundo de Liquidez: Operação contará com a garantia do Fundo de Liquidez, mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para cobrir a eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias por parte da Devedora assumidas nos Documentos da Operação, sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro. (vii) Fundo de Obras: A Operação contará com a garantia do Fundo de Obras, mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos serão integralmente utilizados para o reembolso de custos incorridos pela Devedora nas despesas imobiliárias relacionadas às obras do Empreendimento, conforme efetivamente executados em obra, sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 58
Volume na Data de Emissão: R$ 39.900.000,00	**Quantidade de ativos:** 39900
Data de Vencimento: 19/05/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Fundo de Despesas: A Emissora constituirá o Fundo de Despesas, na Conta do Patrimônio Separado, por meio da retenção de parte do Preço de Aquisição, no valor de R$ 40.000,00 (quarenta mil reais).

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 42
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 25/10/2027	
Taxa de Juros: CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel, por meio do qual serão alienados fiduciariamente os imóveis registrado sob as matrículas 39.561 e 39.559, ambos perante o Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus, no Estado do Amazonas. Devendo ser atendida a razão mínima de garantia de 140% sobre o Valor Total dos CRI: e (ii) Fiança: em garantia das Obrigações Garantidas e em favor da Emissora, outorgada por PACTA PARTICIPAÇÕES S.A e Sr. PAUDERLEY TOMAZ AVELINO por meio da Escritura de Emissão das Debêntures.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 70
Volume na Data de Emissão: R$ 166.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 166500
Data de Vencimento: 15/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 1,55% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: a ser constituída pela Devedora em favor da Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, em garantia das Obrigações Garantidas: (i) dos Direitos Creditórios; (ii) dos direitos sobre a Conta Vinculada e sobre os saldos positivos da Conta Vinculada, na qual serão depositados os Direitos Creditórios; (iii) dos demais valores creditados ou depositados na Conta Vinculada, inclusive valores objeto de ordens de pagamento, investimentos ou eventuais ganhos e rendimentos oriundos de investimentos realizados com os valores depositados na Conta Vinculada, assim como o produto do resgate ou da alienação de referidos investimentos, os quais passarão a integrar automaticamente a Cessão Fiduciária, independentemente de onde se encontrarem, mesmo que em trânsito ou em processo de compensação bancária; (iv) dos demais direitos principais e acessórios, atuais ou futuros, recebidos na Conta Vinculada; e (v) dos bens, ativos ou qualquer outro tipo de investimento realizados com o emprego dos recursos mencionados nos itens (ii) a (iv), acima, inclusive rendimentos, direitos ou bens dele derivados ou neles referenciados.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 85

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

Volume na Data de Emissão: R$ 100.470.000,00	**Quantidade de ativos:** 100470
Data de Vencimento: 15/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 1,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias para os Créditos Imobiliários, consequentemente, para os CRI.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 108
Volume na Data de Emissão: R$ 170.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 170000
Data de Vencimento: 20/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Seguro: Prestado pela AVLA no valor máximo de R$ 14.202.285,19 para caso (a) o Fundo de Reserva fique, a qualquer momento, inferior ao Valor de Recomposição do Fundo de Reserva; ou (b) não haja recursos suficientes para o pagamento da amortização dos CRI (?Sinistro?), o Seguro será acionado pela Emissora mediante envio de aviso de ocorrência de Sinistro, conforme modelo constante da Apólice de Seguro (?Aviso de Sinistro?) e a Seguradora deverá pagar, diretamente na Conta do Patrimônio Separado, em até 25 (vinte e cinco) dias corridos do Aviso de Sinistro, conforme procedimento descrito na Cláusula 9.2.3 do Termo de Securitização, (1) quando for o Sinistro previsto na alínea (a) acima, a diferença entre (i) o saldo do Fundo de Reserva; e (ii) o Valor de Recomposição do Fundo de Reserva; e (2) quando for o Sinistro previsto na alínea (b) acima, o montante devido à título de amortização dos CRI, ambos até o Limite Máximo de Cobertura.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 118
Volume na Data de Emissão: R$ 120.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 120000
Data de Vencimento: 15/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 3,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas: Percentual do capital social da SPE Windsor e/ou da SPE Jardim das Perdizes (II) Alienação Fiduciária de Imóveis: será outorgada pelas SPEs (III) Alienação Fiduciária de CEPAC de titularidade da Emissora e/ou de uma SPE Garantidora (IV) Fiança: Significam as fianças bancárias prestadas por uma das seguintes instituições financeiras, (1) Itaú Unibanco S.A.; (2) Banco Santander (Brasil) S.A.; (3) Banco Bradesco S.A.; (4) Banco ABC Brasil S/A; (5) Banco Safra S.A.; (6) Banco Votorantim S.A.; e/ou (7) quaisquer outras instituições financeiras com grau de classificação mínimo AA- ou equivalente. Sendo certo que, as Garantias deverão estar devidamente constituídas no prazo de até 24 (vinte e quatro) meses a contar da Data de Emissão. Os Contratos de Garantia serão levados a registro nos	

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

competentes cartórios nos prazos previstos nos respectivos documentos, nos termos da cláusula 6.1.1 da Escritura de Debênture.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 104
Volume na Data de Emissão: R$ 90.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 90000
Data de Vencimento: 16/11/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Fiduciante neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, até o pagamento e/ou cumprimento integral das Obrigações Garantidas, cede e transfere fiduciariamente, em garantia à Fiduciária, nos termos do presente Contrato, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta dos direitos creditórios todos e quaisquer direitos creditórios da Fiduciante, provenientes de determinados contratos de prestação de serviço celebrados com quaisquer dos clientes, ou empresas pertencentes ao grupo econômico desses clientes constantes do Anexo V ao presente Contrato, a serem listados no Anexo I ao presente Contrato incluindo a remuneração dos serviços prestados, encargos, indenizações e todos os demais direitos, presentes e futuros, a que a Fiduciante faça jus em decorrência dos Contratos de Clientes os direitos decorrentes da titularidade da Conta Vinculada bem como sobre quaisquer valores que venham a ser depositados e mantidos, inclusive em trânsito ou em processo de compensação bancária, na conta n° 1395-6, agência n° 0001-9, do Banco nº 310, de titularidade da Fiduciante, de movimentação restrita, mantida junto à Vortx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 91
Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 21/12/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 8,2248% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 126
Volume na Data de Emissão: R$ 87.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 87500
Data de Vencimento: 15/09/2025	
Taxa de Juros: 99% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

Série: 1	**Emissão:** 62
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 15/12/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 2,71% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de imóveis: Em garantia aliena os seguinte imóveis: (i) Auto Shopping, matrícula de n° 127.563, registrado no 1° registro de imóveis de Guarulhos/SP (ii) Outlet Premium Grande São Paulo, matrícula de n° 3.859, registrado no cartório de Registro de imóveis da comarca de Itaquaquecetuba/SP, (iii) Imigrantes e (iv) Bandeirantes (II) Cessão Fiduciária de Direito Creditórios: (i) dos Direitos Creditórios Auto Shopping; (ii) dos Direitos Creditórios Grande São Paulo, (iii) dos Direitos Creditórios Imigrantes, Direitos Creditórios Bandeirantes e (iv) dos Direitos Creditórios Shopping Maia (III) Hipoteca: Será feito a hipoteca do Shopping Maia	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 117
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 17/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: cede fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta, dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, compreendendo, mas não se limitando ao direito de receber todos e quaisquer valores que, efetivamente sejam devidos e exigíveis e pendentes de pagamento pela Neoenergia à Fiduciante, incluindo o direito a receber todas as indenizações em eventual rescisão do Contrato de Construção de Linha de Transmissão (II) Fiança: KRASIS PARTICIPAÇÕES S.A (III) Fundo de despesa: Com o valor inicial de R$ 125.000,00 reais (IV) Fundo de reserva: Com o valor inicial de R$ 1.970.510,42 reais	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 116
Volume na Data de Emissão: R$ 50.949.526,54	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 25/11/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 10,575% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: Em garantia do pagamento foi constituída Alienação Fiduciária de Imóvel, elencados na CCI. (II) Apólice de seguro: (i) Apólice de seguro DFI , nº 01.65.9187099, Proposta sob o nº 6500002441contratada pela emissora, (ii) Apólice de seguro MIP o, nº 01.61.9156989, Proposta sob o nº 6100001882, contrata pela emissora.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 127
Volume na Data de Emissão: R$ 23.986.000,00	**Quantidade de ativos:** 23986
Data de Vencimento: 11/02/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de imóveis: A ser estabelecida no contrato de alienação fiduciária (II) Fundo de reserva: O valor de R$ 453.634,55 reais	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 22
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 15/02/2027	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas a Fiduciante, neste ato, aliena fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretratável, à Fiduciária, a propriedade fiduciária dos Imóveis listados nos Anexos I e II dos Contratos de AFI (II) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada: Em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas e sem prejuízo das demais Garantias as Fiduciantes, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, cedem e prometem ceder fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta das contas correntes nº 6898452-4 e 3692428-9, agência 0001: (i) os recursos mantidos e/ou depositados nas Contas Vinculadas, (ii) todos os direitos e prerrogativas das Fiduciantes relativos à titularidade da Conta Vinculada, (iii) os direitos creditórios relativos a todos os boletos e ordens de pagamento emitidas pelas Fiduciantes para pagamento nas Contas Vinculadas (III) Fundo de Despesa: A Securitizadora reterá parta dos valores constituídos pela emissão dos CRI, cujo recursos serão utilizados para o pagamento das despesas da Operação de Securitização (IV) Fundo de Reserva: A Securitizadora reterá parta dos valores constituídos pela emissão dos CRI, cujos recursos deverão ser utilizados para pagamento das Obrigações Garantidas inadimplidas	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 134
Volume na Data de Emissão: R$ 64.279.913,73	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 05/07/2029	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

Garantias: (I) Fundo de reserva: 1.800.557,81 milhões de reais (II) Fundo de despesa: 1.370.610,50 milhões de reais (II) Cessão Fiduciária: da totalidade dos respectivos Direitos Creditórios Imobiliários, representados em sua integralidade pelas CCI

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 142
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 11/06/2031	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 122
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 11/06/2031	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 143
Volume na Data de Emissão: R$ 20.497.142,00	**Quantidade de ativos:** 20497142
Data de Vencimento: 27/02/2026	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval prestado por: Abrão Muszkat e You Inc Incorporadora e Participações S.A. (II) Fundo de reserva: Será utilizado para constituir o Fundo de Liquidez e reserva do Patrimônio Separado no valor inicial de 1.856.983,00 milhões de reais. (III) Alienação fiduciária de Unidades: A ser constituída no termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas. (IV) Alienação Fiduciária de Quota: Alienam fiduciariamente 100% das quotas (10 mil quotas) de titularidade da YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A e de ABRÃO MUSZKAT. (V) Cessão Fiduciária: A ser constituída no termos do Contrato de Cessão Fiduciária.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 154
Volume na Data de Emissão: R$ 57.800.000,00	**Quantidade de ativos:** 57800
Data de Vencimento: 27/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 0,54% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 121
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 27/03/2028	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Prestado por ABRÃO MUSZKAT e YOU INCINCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A; (II) Alienação Fiduciária de Quotas: A ser constituída no Instrumento de Alienação Fiduciária de Quota; (III) Alienação Fiduciária de Terreno: A ser constituída no Instrumento de Alienação Fiduciária de Terreno; (IV) Alienação Fiduciária de Unidade: A ser constituída no Instrumento de Alienação Fiduciária de Unidade; (V) Cessão Fiduciária de Unidades: A ser constituída no Contrato de Cessão Fiduciária.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 138
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 31/03/2028	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os Recebíveis vincendos, listados no Anexo V do Contrato de Cessão Fiduciária, oriundos dos contratos de compra e venda de imóveis de titularidade das Fiduciantes que venham a ser comercializados a determinados clientes da Fiduciante, cujo pagamentos serão serão realizados junto das contas especificadas na cláusula II.IX (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Alienação Fiduciária do imóvel de matrícula 134.748, registrado no 2° Registro de Imóveis de Uberlândia/MG. (III) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Neylson de Oliveira Almeida, H.I. HOLDING DE PARTICIPAÇÕES S.A e Ednilson de Oliveira Almeida.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 105
Volume na Data de Emissão: R$ 18.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 18000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 12,6825% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: FREDERICO LUIZ BOBBIO LIMA e MARIA CECILIA ZON RODY ROGERIO; (II) Fundo de Obras: No valor inicial de 2.008.922,09 milhões de reais; (III) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente o imóvel de matrícula 9.856, registrado no Cartório de Oficio Único de	

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

Justiça de Armação de Búzios/RJ, descrito no Anexo I.A do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como as unidades autônomas, descritas no no Anexo I.B do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (IV) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienação fiduciária de 50% das Quotas, do Capital Social da devedora, de titularidade da DESIGN PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. 50% das Quotas equivalem a 6.103.655,00 milhões de Quotas, perfazendo o valor de 6.103.655,00 milhões de reais, aliena ainda todos os rendimentos, frutos, valores e provento que forem atribuídos às Quotas e todas as quotas adicionais que forem atribuídas às Fiduciante. (V) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os Direitos Creditórios oriundos das vendas futuras das Unidades Autônomas do Empreendimento, descrito no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 130
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciária o imóvel descrito no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, sendo ele o imóvel de Matrícula n° 60.901, registrado no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Piçarras/SC, bem como todos os proveitos e frutos oriundos desse imóvel.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 146
Volume na Data de Emissão: R$ 20.674.000,00	**Quantidade de ativos:** 20674
Data de Vencimento: 20/03/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cartão de Fiança Bancária: Será garantido por Carta de Fiança Bancária nº 639.075-1 emitida pelo Banco Safra, no valor de 17.707.140,46 milhões de reais, Carta de Fiança Bancária nº 10042301008000 emitida pelo Banco Itaú Unibanco no valor de 23.382.206,00 milhões de reais e Carta de Fiança Bancária nº 641.497-8 emitida pelo Banco Safra, no valor de 4.298.049,84 milhões de reais, perfazendo o valor total de 45.387.396,30 milhões de reais.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 153
Volume na Data de Emissão: R$ 150.800.000,00	**Quantidade de ativos:** 150800
Data de Vencimento: 27/03/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10,06% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 23
Volume na Data de Emissão: R$ 2.185.615,39	**Quantidade de ativos:** 1000000
Data de Vencimento: 26/04/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Quotas constituída pela Oceania, a Vista ao Mar Participações Ltda., e a Progetto Investimentos Imobiliários Ltda. sobre a totalidade das quotas de emissão da Leda; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis do respectivo Lote, em garantia ao saldo devedor do respectivo CCV, sendo que referida garantia ainda não foi registrada na matrícula do referido Lote. Em razão da Cessão de Créditos contratada nos termos do Contrato de Cessão, a Emitente sub-rogar-se-á automaticamente, em caráter irrevogável e irretratável, em todos os direitos relativos às garantias estipuladas nos CCV, em especial a alienação fiduciária dos Lotes ali pactuada, observada a necessidade de averbação, conforme detalhado no Contrato de Cessão; (iii) Cessão Fiduciária sobre a totalidade dos Direitos Creditórios (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) que venham a existir no futuro em decorrência da comercialização dos Lotes Estoque, conforme listados no Contrato de Cessão Fiduciária, ou que vierem a integrar o estoque da Cedente; (iii) Fiança prestada pela Sra. Andrea Garziera, pelo Sr. Pietro Eduardo Terto Garziera, pelo Sr. Leonardo Terto Garziera e pelo Sr. Emmanuel Soares Brito Junior; (iv) Coobrigação pela Oceania 1942 Investimentos LTDA.; (v) Aval prestado pela Sra. Andrea Garziera, pelo Sr. Pietro Eduardo Terto Garziera, pelo Sr. Leonardo Terto Garziera, pelo Sr. Emmanuel Soares Brito Junior e pela Oceania 1942 Investimentos LTDA.; (vi) Fundo de Liquidez cujos recursos poderão ser utilizados para pagamento das obrigações pecuniárias dos Adquirentes, das Sociedades e/ou dos Fiadores, em caso de inadimplemento; e (vii) Fundo de Despesas cujos recursos poderão ser utilizados para o cumprimento de eventuais despesas em decorrência da manutenção do Patrimônio Separado. (viii) Alienações Fiduciárias de Quotas constituída pela Vista ao Mar e a Itaparica 2045 S.R.L. sobre a totalidade das quotas de emissão da Oceania.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 7
Volume na Data de Emissão: R$ 9.269.467,60	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 20/12/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Apólices de Seguro DFI nº 01.65.9187099, Proposta sob o nº 6500002441, por averbação contratada pela Emissora, com auxílio do Agente de Cobrança, para cobrir os Contratos Imobiliários vinculados aos Créditos Imobiliários contra incêndio, raio, explosão, vendaval, desmoronamento total, desmoronamento parcial (assim entendido a destruição ou desabamento de paredes, vigas ou outro elemento estrutural), ameaça de	

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

desmoronamento (devidamente comprovada), destelhamento, inundação ou alagamento (ainda que decorrente de chuva), vinculando, assim, o respectivo Devedor como segurado, nos termos dos respectivos Contratos Imobiliários vinculados, com a finalidade de garantir a preservação da garantia de alienação fiduciária dos Créditos Imobiliários em caso de danos físicos do imóvel. Os valores referentes aos respectivos prêmios devera o ser pagos pela Securitizadora com recursos do Patrimônio Separado, sendo que os Devedores realizam o pagamento individual do premio para a Securitizadora, por meio de boleto banca rio e/ou outro documento de cobrança enviado mensalmente para o pagamento da parcela mensal Créditos Imobiliários vinculados; e (iii) Apólices de Seguro MIP nº 01.61.9156989, Proposta sob o nº 6100001882, por averbação contratada pela Emissora, com auxílio do Agente de Cobrança, para cobrir os Contratos Imobiliários vinculados aos Créditos Imobiliários contra riscos de morte, invalidez permanente total causada por acidente, e invalidez laborativa permanente total por doença (ILPD), vinculando, assim, o respectivo Devedor como segurado, nos termos dos respectivos Contratos Imobiliários vinculados, com a finalidade de garantir o fluxo financeiro dos pagamentos dos Créditos Imobiliários em caso de morte ou invalidez permanente do Devedor. Os valores referentes aos respectivos prêmios devera o ser pagos pela Securitizadora com recursos do Patrimônio Separado, sendo que os Devedores realizam o pagamento individual do premio para a Securitizadora, por meio de boleto banca rio e/ou outro documento de cobrança enviado mensalmente para o pagamento da parcela mensal dos Créditos Imobiliários vinculados.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 10
Volume na Data de Emissão: R$ 21.500,00	**Quantidade de ativos:** 21500
Data de Vencimento: 16/06/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval prestado pelo Sr. Carlos Luciano Martins Ribeiro, Sra. Ednara de Oliveira Martins Braga e Silva e Sra. Patrícia Auxiliadora de Oliveira Martins Sepúlveda; e (II) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios de sua titularidade seja matriz ou filiais decorrentes de: (a) a Agenda de Pagamentos, observado o limite das Unidades de Recebíveis; (b) os Recebíveis de Cartões, observado o limite das Unidades de Recebíveis; (c) as Unidades de Recebíveis; (d) as Unidades de Recebíveis Depositadas; (e) as Contas Vinculadas; e (f) os rendimentos provenientes dos Investimentos Permitidos nos termos do Contrato de Depositário;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 34
Volume na Data de Emissão: R$ 150.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 150000
Data de Vencimento: 15/06/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 7,7459% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Fiança prestada pelo Hospital Care Caledonia S.A.; pelo Hospital São Lucas S.A. e pelo São Lucas Ribeirinia S.A.;	

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 6
Volume na Data de Emissão: R$ 13.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 13500
Data de Vencimento: 15/06/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD SP; - Atos Societários da Devedora devidamente arquivados na Junta Comercia; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD SP;	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Plaenge Participações S.A., pelo Sr. Alexandre Dores Fabian, Carlos Roberto da Silva Melquiades, Evaldo Florindo Medina Fabian, Ézaro Medina Fabian, Fernando Dores Fabian e Mário Koji Numara; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, presentes e futuros, oriundos de 19% (dezenove por cento) de cada Contrato de Venda e Compra relacionado às Unidades do Empreendimento. Esses direitos creditórios compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades comercializadas ou a serem comercializadas pela Devedora aos respectivos Adquirentes, na proporção acima, e na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos, atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto no respectivo Contrato de Venda e Compra, na periodicidade ali estabelecida, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Adquirentes por força dos Contratos de Venda e Compra (limitados à proporção acima), incluindo os respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Venda e Compra; (iii) Fundo de Despesas mantido na Conta do Patrimônio Separado, para fazer frente às Despesas da Operação; (iv) Fundo de Liquidez mantido na Conta do Patrimônio Separado, que conterá recursos necessários para fazer frente às obrigações de pagamento de Remuneração das Devedoras durante a Operação.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 69
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 21/07/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 1º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures arquivadas na JUCESP; - Escritura de Emissão de Debêntures registrada no RTD SP.	
Garantias: (i) Fiança, tem como fiadora a WT PARTICIPAÇÕES LTDA. (ii) Cessão Fiduciária: de titularidade da Devedora, originados no âmbito do Compromisso de Venda e Compra, relacionados à Parcela Habite-se, bem como respectiva atualização monetária, remuneração, encargos e quaisquer outros acessórios devidos no âmbito do Compromisso de Venda e Compra, conforme formalizada pelos Contratos de Cessão Fiduciária.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 52

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

Volume na Data de Emissão: R$ 366.230.000,00	**Quantidade de ativos:** 366230
Data de Vencimento: 15/08/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 6,4124% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada por Mercadolivre.com Atividades de Internet Ltda; e (ii) Garantia Corporativa: Notas Comerciais serão garantidas por meio do Carta de Garantia Corporativa, celebrado entre a MercadoLibre Inc., a Emitente e a Titular da Nota Comercial (Mercado Envios Serviços de Logística LTDA.), regido pelas leis do Estado de Nova Iorque, Estado Unidos da América (Carta de Garantia Corporativa ou Garantia Corporativa e, em conjunto com a Fiança, as Garantias).	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 75
Volume na Data de Emissão: R$ 57.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 57000
Data de Vencimento: 15/09/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 6,8301% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 102
Volume na Data de Emissão: R$ 28.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 28000
Data de Vencimento: 23/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Cotas: alienação fiduciária sobre a totalidade das Cotas, de titularidade da You Inc. sobre 100% do capital social da Sociedade Manzanillo Empreendimento Imobiliário LTDA.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, sob as matrículas que comporão o Empreendimento após a aquisição por meio da Destinação de Recursos; (iii) Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas, após o Lançamento Comercial do Empreendimento sobre as matrículas desmembradas oriundas da Alienação Fiduciária de Imóvel; e (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis, (i) dos recebíveis futuros decorrentes da comercialização das Unidades ("Recebíveis"); (ii) do Sobejo; e (iii) de todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos créditos mencionados nos itens (i) e (ii) acima, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Cedente, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas à Cedente com relação aos créditos mencionados nos itens (i) e (ii) acima; e (v) Seguro Fiança, emitida por Pottencial Seguradora S.A., com validade de 12 de dezembro de 2022 até as 24 horas do dia 12 de dezembro de 2023.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 70
Volume na Data de Emissão: R$ 33.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 33500
Data de Vencimento: 17/12/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 7,6541% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: a ser constituída pela Devedora em favor da Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, em garantia das Obrigações Garantidas: (i) dos Direitos Creditórios; (ii) dos direitos sobre a Conta Vinculada e sobre os saldos positivos da Conta Vinculada, na qual serão depositados os Direitos Creditórios; (iii) dos demais valores creditados ou depositados na Conta Vinculada, inclusive valores objeto de ordens de pagamento, investimentos ou eventuais ganhos e rendimentos oriundos de investimentos realizados com os valores depositados na Conta Vinculada, assim como o produto do resgate ou da alienação de referidos investimentos, os quais passarão a integrar automaticamente a Cessão Fiduciária, independentemente de onde se encontrarem, mesmo que em trânsito ou em processo de compensação bancária; (iv) dos demais direitos principais e acessórios, atuais ou futuros, recebidos na Conta Vinculada; e (v) dos bens, ativos ou qualquer outro tipo de investimento realizados com o emprego dos recursos mencionados nos itens (ii) a (iv), acima, inclusive rendimentos, direitos ou bens dele derivados ou neles referenciados.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 85
Volume na Data de Emissão: R$ 79.530.000,00	**Quantidade de ativos:** 79530
Data de Vencimento: 15/12/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7,8381% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias para os Créditos Imobiliários, consequentemente, para os CRI.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 108
Volume na Data de Emissão: R$ 170.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 170000
Data de Vencimento: 20/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Seguro: Prestado pela AVLA no valor máximo de R$ 14.202.285,19 para caso (a) o Fundo de Reserva fique, a qualquer momento, inferior ao Valor de Recomposição do Fundo de Reserva; ou (b) não haja recursos suficientes para o pagamento da amortização dos CRI (?Sinistro?), o Seguro será acionado pela Emissora mediante envio de aviso de ocorrência de Sinistro, conforme modelo constante da	

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

Apólice de Seguro (?Aviso de Sinistro?) e a Seguradora deverá pagar, diretamente na Conta do Patrimônio Separado, em até 25 (vinte e cinco) dias corridos do Aviso de Sinistro, conforme procedimento descrito na Cláusula 9.2.3 do Termo de Securitização, (1) quando for o Sinistro previsto na alínea (a) acima, a diferença entre (i) o saldo do Fundo de Reserva; e (ii) o Valor de Recomposição do Fundo de Reserva; e (2) quando for o Sinistro previsto na alínea (b) acima, o montante devido à título de amortização dos CRI, ambos até o Limite Máximo de Cobertura.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 71
Volume na Data de Emissão: R$ 7.866.875,98	**Quantidade de ativos:** 786687598
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: (ii) Fundo de Despesas: A Emissora constituirá na Conta do Patrimônio Separado, mediante a retenção dos recursos decorrentes da integralização dos CRI, um fundo de despesas no valor de R$ 30.000,00 cujos recursos poderão ser utilizados para o pagamento das despesas da operação de emissão dos CRI	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 91
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 21/12/2034	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 62
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 15/12/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 2,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de imóveis: Em garantia aliena os seguinte imóveis: (i) Auto Shopping, matrícula de n° 127.563, registrado no 1° registro de imóveis de Guarulhos/SP (ii) Outlet Premium Grande São Paulo, matrícula de n° 3.859, registrado no cartório de Registro de imóveis da comarca de Itaquaquecetuba/SP, (iii) Imigrantes e (iv) Bandeirantes (II) Cessão Fiduciária de Direito Creditórios: (i) dos Direitos Creditórios Auto Shopping; (ii) dos Direitos Creditórios Grande São Paulo, (iii) dos Direitos Creditórios Imigrantes, Direitos Creditórios Bandeirantes e (iv) dos Direitos Creditórios Shopping Maia (III) Hipoteca: Será feito a hipoteca do Shopping Maia	

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 116
Volume na Data de Emissão: R$ 3.300.000,00	**Quantidade de ativos:** 3300
Data de Vencimento: 25/11/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 14,7176% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: Em garantia do pagamento foi constituída Alienação Fiduciária de Imóvel, elencados na CCI. (II) Apólice de seguro: (i) Apólice de seguro DFI , nº 01.65.9187099, Proposta sob o nº 6500002441contratada pela emissora, (ii) Apólice de seguro MIP o, nº 01.61.9156989, Proposta sob o nº 6100001882, contrata pela emissora.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 22
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 15/02/2030	
Taxa de Juros: CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas a Fiduciante, neste ato, aliena fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretratável, à Fiduciária, a propriedade fiduciária dos Imóveis listados nos Anexos I e II dos Contratos de AFI (II) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada: Em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas e sem prejuízo das demais Garantias as Fiduciantes, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, cedem e prometem ceder fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta das contas correntes nº 6898452-4 e 3692428-9, agência 0001: (i) os recursos mantidos e/ou depositados nas Contas Vinculadas, (ii) todos os direitos e prerrogativas das Fiduciantes relativos à titularidade da Conta Vinculada, (iii) os direitos creditórios relativos a todos os boletos e ordens de pagamento emitidas pelas Fiduciantes para pagamento nas Contas Vinculadas (III) Fundo de Despesa: A Securitizadora reterá parta dos valores constituídos pela emissão dos CRI, cujo recursos serão utilizados para o pagamento das despesas da Operação de Securitização (IV) Fundo de Reserva: A Securitizadora reterá parta dos valores constituídos pela emissão dos CRI, cujos recursos deverão ser utilizados para pagamento das Obrigações Garantidas inadimplidas	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 134
Volume na Data de Emissão: R$ 27.548.534,46	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 05/07/2029	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Fundo de reserva: 1.800.557,81 milhões de reais (II) Fundo de despesa: 1.370.610,50 milhões de reais (II) Cessão Fiduciária: da totalidade dos respectivos Direitos Creditórios Imobiliários, representados em sua integralidade pelas CCI

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 142
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 11/06/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 11,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 122
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 11/06/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 11,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 154
Volume na Data de Emissão: R$ 142.100.000,00	**Quantidade de ativos:** 142400
Data de Vencimento: 27/03/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10,06% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 146
Volume na Data de Emissão: R$ 12.466.000,00	**Quantidade de ativos:** 12466
Data de Vencimento: 20/03/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cartão de Fiança Bancária: Será garantido por Carta de Fiança Bancária nº 639.075-1 emitida pelo Banco Safra, no valor de 17.707.140,46 milhões de reais, Carta de Fiança Bancária nº 10042301008000 emitida pelo Banco Itaú Unibanco no valor de 23.382.206,00 milhões de reais e Carta de Fiança Bancária nº 641.497-8	

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

emitida pelo Banco Safra, no valor de 4.298.049,84 milhões de reais, perfazendo o valor total de 45.387.396,30 milhões de reais.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 127
Volume na Data de Emissão: R$ 21.300.721,03	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 12/07/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de imóveis: A ser estabelecida no contrato de alienação fiduciária (II) Fundo de reserva: O valor de R$ 453.634,55 reais	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 116
Volume na Data de Emissão: R$ 55.691.092,93	**Quantidade de ativos:** 5000
Data de Vencimento: 24/11/2042	
Taxa de Juros: PRE + 14,7176% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: Em garantia do pagamento foi constituída Alienação Fiduciária de Imóvel, elencados na CCI. (II) Apólice de seguro: (i) Apólice de seguro DFI , nº 01.65.9187099, Proposta sob o nº 6500002441contratada pela emissora, (ii) Apólice de seguro MIP o, nº 01.61.9156989, Proposta sob o nº 6100001882, contrata pela emissora.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 71
Volume na Data de Emissão: R$ 3.655.244,43	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 15/03/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: (ii) Fundo de Despesas: A Emissora constituirá na Conta do Patrimônio Separado, mediante a retenção dos recursos decorrentes da integralização dos CRI, um fundo de despesas no valor de R$ 30.000,00 cujos recursos poderão ser utilizados para o pagamento das despesas da operação de emissão dos CRI	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 146

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

Volume na Data de Emissão: R$ 17.752.000,00	**Quantidade de ativos:** 17752
Data de Vencimento: 20/03/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cartão de Fiança Bancária: Será garantido por Carta de Fiança Bancária nº 639.075-1 emitida pelo Banco Safra, no valor de 17.707.140,46 milhões de reais, Carta de Fiança Bancária nº 10042301008000 emitida pelo Banco Itaú Unibanco no valor de 23.382.206,00 milhões de reais e Carta de Fiança Bancária nº 641.497-8 emitida pelo Banco Safra, no valor de 4.298.049,84 milhões de reais, perfazendo o valor total de 45.387.396,30 milhões de reais.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 146
Volume na Data de Emissão: R$ 12.717.000,00	**Quantidade de ativos:** 12717
Data de Vencimento: 20/03/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cartão de Fiança Bancária: Será garantido por Carta de Fiança Bancária nº 639.075-1 emitida pelo Banco Safra, no valor de 17.707.140,46 milhões de reais, Carta de Fiança Bancária nº 10042301008000 emitida pelo Banco Itaú Unibanco no valor de 23.382.206,00 milhões de reais e Carta de Fiança Bancária nº 641.497-8 emitida pelo Banco Safra, no valor de 4.298.049,84 milhões de reais, perfazendo o valor total de 45.387.396,30 milhões de reais.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 146
Volume na Data de Emissão: R$ 19.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 19500
Data de Vencimento: 20/01/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cartão de Fiança Bancária: Será garantido por Carta de Fiança Bancária nº 639.075-1 emitida pelo Banco Safra, no valor de 17.707.140,46 milhões de reais, Carta de Fiança Bancária nº 10042301008000 emitida pelo Banco Itaú Unibanco no valor de 23.382.206,00 milhões de reais e Carta de Fiança Bancária nº 641.497-8 emitida pelo Banco Safra, no valor de 4.298.049,84 milhões de reais, perfazendo o valor total de 45.387.396,30 milhões de reais.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 6	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 9.584.551,00	**Quantidade de ativos:** 9584551

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

Data de Vencimento: 28/12/2026
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 9	**Emissão:** 44
Volume na Data de Emissão: R$ 32.100.000,00	**Quantidade de ativos:** 32100
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 20% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade da Mirante da Praia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. bem como todos os frutos e rendimentos que venham a ser proveniente delas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matricula n° 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de São José do Estado de Santa Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., FABIANO AREAIS PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 11	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 9.063.130,00	**Quantidade de ativos:** 9063130
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 16	**Emissão:** 53

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

Volume na Data de Emissão: R$ 7.858.420,00	**Quantidade de ativos:** 7858420
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 33	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 275.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 275
Data de Vencimento: 26/09/2026	
Taxa de Juros: TR + 9,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 93	**Emissão:** 93
Volume na Data de Emissão: R$ 14.800.000,00	**Quantidade de ativos:** 14800
Data de Vencimento: 16/11/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada por: Labor Desenvolvimento, Labor Engenharia, Igor Malfera e José Marfará; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: A alienação fiduciária representa por este instrumento recairá sobre a fração ideal do imóvel objeto da matrícula 1488 do 8º Oficial do Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG equivalente à área total das unidades individualizadas listadas no Anexo. (iii) Alienação Fiduciária de Participações de 100% das quotas da Sociedade MMC LOURDES BAHIA INCORPORAÇÕES SPE LTDA.; (iv) Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios Compromissados e Existentes, referente aos instrumentos de venda ou promessa de venda de Unidades, tais contatos estão devidamente identificados no "Anexo - Direitos Creditórios"; (vi) Fundo de Reserva. A Operação contará com a garantia do Fundo de Despesas, mantido na Conta da Operação, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para o pagamento das Despesas da Operação (incluindo os tributos aplicáveis), sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 304	**Emissão:** 1

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

Volume na Data de Emissão: R$ 24.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 24500
Data de Vencimento: 15/08/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) a Alienação Fiduciária de Equipamentos; e (iv) a Cessão Fiduciária de Recebíveis sendo esta última compartilhada entre os CRI 304, 305 e 399 da True.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 305	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 35.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 35500
Data de Vencimento: 15/08/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Renovação do Seguro da AF de Equipamentos (última vigência 03.2022)	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) a Alienação Fiduciária de Equipamentos; e (iv) a Cessão Fiduciária de Recebíveis sendo esta última compartilhada entre os CRI 304, 305 e 399 da True.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 347	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 8.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 8000
Data de Vencimento: 16/04/2025	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Consolidadas: - Cópia do Aditamento Semestral da Cessão Fiduciária para atualizar a relação dos Contratos de Venda e respectivos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente; - Verificação do Fundo de IPTU e Condomínio referente aos meses de abril a outubro de 2022	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) a Cessão Fiduciária; e (v) os Fundos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 348	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 15/10/2025	
Taxa de Juros: CDI + 7,72% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Consolidadas: - Cópia do Aditamento Semestral da Cessão Fiduciária para atualizar a relação dos Contratos de Venda e respectivos Direitos	

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

Creditórios Cedidos Fiduciariamente; - Verificação do Fundo de IPTU e Condomínio referente aos meses de abril a outubro de 2022
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) a Cessão Fiduciária; e (v) os Fundos.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 371	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 4,8444% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 378	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI. Em relação aos Créditos Imobiliários, para assegurar o fiel e pontual pagamento das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definidas), foram outorgadas, de forma compartilhada, em favor das Dívidas de Mercado: (i) Cessão Fiduciária de (a) Direitos dos Contratos Cedidos da Devedora, (b) Rendimentos dos Investimentos Permitidos da Devedora, (c) Direitos dos Contratos Cedidos da TNI e (d) Rendimentos dos Investimentos Permitidos da TNI; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas, compartilhadas entre as Dívidas de Mercado.	

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

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 384	**Emissão:** 1

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 09/07/2024	
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: 11/09/2023	
Taxa de Juros: CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme AGT de 06/09/2022.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 397	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 29/06/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Relatório de Destinação de Recursos - 1ºS de 2022	
Garantias: Não foram constituídas garantias. Os CRI contam com o Regime Fiduciário e Patrimônio Separado sobre os créditos imobiliários lastro.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 399	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 22.850.000,00	**Quantidade de ativos:** 22850
Data de Vencimento: 15/08/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) a Alienação Fiduciária de Equipamentos e (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios sendo esta última compartilhada entre os CRI 304, 305 e 399 da True.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

Ativo: CRI	
Série: 401	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 120.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 120000
Data de Vencimento: 20/06/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: Contrato de Alienação Fiduciária no Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos - SP;	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, (ii) Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel e (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 414	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 84.486.333,16	**Quantidade de ativos:** 1000000
Data de Vencimento: 25/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os CRI contarão com o Fundo de Reserva, observada a ordem de prioridade de classes. Em Garantia dos Créditos Imobiliários, foi constituída cada Alienação Fiduciária de Imóvel. Ainda, as SPE assumiram as obrigações de Recompra Compulsória (durante o Período de Enquadramento) e pagamento da Multa de Indenizatória, que contam com a Coobrigação da Helbor	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 415	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 23.611.433,77	**Quantidade de ativos:** 1000000
Data de Vencimento: 24/07/2053	
Taxa de Juros: IGP-M + 7,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os CRI contarão com o Fundo de Reserva, observada a ordem de prioridade de classes. Em Garantia dos Créditos Imobiliários, foi constituída cada Alienação Fiduciária de Imóvel. Ainda, as SPE assumiram as obrigações de Recompra Compulsória (durante o Período de Enquadramento) e pagamento da Multa de Indenizatória, que contam com a Coobrigação da Helbor	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 416	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 11.804.716,89	**Quantidade de ativos:** 1000000
Data de Vencimento: 24/07/2053	

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

Taxa de Juros: IGP-M + 6% a.a. na base 360.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Os CRI contarão com o Fundo de Reserva, observada a ordem de prioridade de classes. Em Garantia dos Créditos Imobiliários, foi constituída cada Alienação Fiduciária de Imóvel. Ainda, as SPE assumiram as obrigações de Recompra Compulsória (durante o Período de Enquadramento) e pagamento da Multa de Indenizatória, que contam com a Coobrigação da Helbor

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 418	**Emissão:** 418
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 21/07/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela WPR Participações LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios de titularidade da Devedora, originados no âmbito do Compromisso de Venda e Compra, correspondentes a 32,35% (trinta e dois inteiros e trinta e cinco décimos por cento) da Parcela Habite-se (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), totalizando o montante principal de R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), bem como respectiva atualização monetária, remuneração, encargos e quaisquer outros acessórios devidos no âmbito do Compromisso de Venda e Compra; e (iii) Seguro de Garantia Financeira, com cobertura correspondente a no mínimo R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), emitido em termos aceitáveis aos potenciais investidores dos CRI, pela KOVR Seguradora S.A., com resseguro da Beazley Furlonge Limited ? Lloyd?s, por prazo não inferior a Data de Vencimento.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 424	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 54.133.000,00	**Quantidade de ativos:** 54133
Data de Vencimento: 08/07/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 6,25% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora.	

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

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

Garantias: Os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora.

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

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 427	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 29/07/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Foram constituídas as seguintes garantias para a Emissão: (i) Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos (Ecopark); (ii) Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos (Imperial V.I); (iii) Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos (Novo Oriente); (iv) Fundos de Despesa e Liquidez; e (v) Aval Paulo Cesar Malvezi e Bruno Maccagnan Malvezi.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 433	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 15/10/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 8,0804% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias da Emissão: (i) Coobrigação da Cedente perante à Emissora solidariamente com a Devedora; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis e (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 434	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 20/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Aval, Cessão Fiduciária e o Seguro Garantia Financeira.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 440	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 56.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 56000
Data de Vencimento: 15/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) promessa da Cessão Fiduciária; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva e (v) Fiança.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 445	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 20/08/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: Pendências atualizadas: - Relatório de Destinação de Recursos nos termos do Anexo V da Escritura de Emissão de Debêntures acompanhado dos Relatório de Evolução da Obra elaborado pelo técnico responsável pelos Empreendimentos e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos do respectivo semestre relativos a construção do imóvel; - Balancetes Financeiros Semestrais da Companhia acompanhados da verificação dos índices financeiros e declaração de conformidade - 1ºS de 2022.	
Garantias: (i) Fiança dos Fiadores da Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) alienação fiduciária dos Imóveis por meio do Contrato de Alienação Fiduciária; (iii) a cessão fiduciária de direitos creditórios oriundos das vendas dos imóveis objeto dos empreendimentos desenvolvidos pelas Cedentes por meio do Contrato de Cessão Fiduciaria; e (iv) o Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 447	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 655.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 655000
Data de Vencimento: 15/03/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 5,93% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Celebração do 1° Aditamento a Alienação Fiduciária de Imóvel DCC,, DCB, CLE e DCR devidamente registrados; - Celebração do 1° Aditamento aso Contratos de Cessão CLE, DCR e DCB devidamente registrados;	

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

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

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 454	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 160.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 160000
Data de Vencimento: 15/09/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Destinação de Recursos do 2ºT e 3ºT de 2022, acompanhado do Relatório de Medição de Obras e documentação comprobatória das despesas	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienações Fiduciárias de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 455	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 15/09/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Destinação de Recursos do 2ºT e 3ºT de 2022, acompanhado do Relatório de Medição de Obras e documentação comprobatória das despesas	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienações Fiduciárias de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 456	**Emissão:** 456
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 15/10/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: São garantias da Emissão: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios decorrente da exploração desenvolvidas no imóvel de matrícula 135.871; (ii) a Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, (iii) Alienação Fiduciária dos Imóveis de matrículas nº 23.037 e 23.038 da cidade de Duque de Caxias/RJ (iv) Alienação Fiduciária do Imóvel de matrícula nº 135.871 da cidade de Barueri/SP; (v) Fundo de Despesas no montante de 95.000,00 (noventa e cinco mil reais) e (vi) Patrimônio Separado.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

Ativo: CRI	
Série: 459	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 40.367.466,00	**Quantidade de ativos:** 40367466
Data de Vencimento: 12/05/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,3% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Foram constituídas: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Despesas	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 460	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 26.911.644,00	**Quantidade de ativos:** 26911644
Data de Vencimento: 12/05/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 8,9% a.a. na base 252. IPCA + 4,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Foram constituídas: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Despesas	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 462	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 185.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 185000
Data de Vencimento: 16/11/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Hipoteca; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Fundo de Reserva e (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 465	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 81.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 81000
Data de Vencimento: 08/12/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis registrado no RGI de São Paulo - SP referente ao imóvel de matrícula 413.176 e as respectivas matrículas 395 (unidades em estoque na época do contrato ou eventual saldo de estoque após as vendas) comprovando tal registro, observado; - Demonstrações Financeiras Auditadas consolidadas e Contrato Social Atualizado da (i) GAFISA S.A e (ii) GAFISA 80 PARTICIPAÇÕES SA (Fiduciantes)	

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

do ano de 2021 e Contrato Social da Devedora atualizado para verificação do valor nominal atualizado das Quotas.
Garantias: (i) Aval outorgado por GAFISA S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.545.826/0001-07; (ii) Fiança outorgada por GAFISA S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.545.826/0001-07; (iii) Fundo de Juros; (iv) Fundo de Obras; (v) Fundo de Reserva; (vi) Alienação fiduciária de Quota; (vii) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (viii) Cessão Fiduciária.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 473	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 256.568.000,00	**Quantidade de ativos:** 256568
Data de Vencimento: 22/11/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Consolidadas: - Relatório de Destinação de Recursos referente ao semestre findo em abril de 2022 e outubro de 202	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária, compartilhada entre os CRI da 473ª e 486ª séries da 1ª da Emissão da Securitizadora; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis compartilhada entre os CRI da 473ª e 486ª séries da 1ª da Emissão da Securitizadora; (iii) Fundo de Reserva e (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 477	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 34.940.000,00	**Quantidade de ativos:** 34940
Data de Vencimento: 15/12/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) Alienação Fiduciária de Superfície.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 478	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 69.880.000,00	**Quantidade de ativos:** 69880
Data de Vencimento: 15/12/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,75% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovação da recomposição do Fundo de Despesas, referente aos meses de junho de 2022 a dezembro de 2022	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) Alienação Fiduciária de Superfície.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 479	**Emissão:** 1

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

Volume na Data de Emissão: R$ 69.880.000,00	**Quantidade de ativos:** 69880
Data de Vencimento: 15/12/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) Alienação Fiduciária de Superfície.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 480	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 23/02/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7,95% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Balancetes Trimestrais da Emissora PORTO 5 e demais empresas do grupo econômico referentes ao primeiro, segundo e terceiro trimestre de 2022.	
Garantias: Fiança prestada pelo Sr. Carlos Berto Soares da Silva Pinto, pelo Sr. Antonio Fernando Soares da Silva Pinto e pelo Sr. Rafael Ribeiro Nascimento.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 486	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 105.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 105000
Data de Vencimento: 22/11/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações financeiras contábeis auditadas relativas ao exercício social findo, acompanhadas do relatório de revisão dos auditores independentes referente ao ano de 2021	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária, sendo ambas compartilhadas entre os CRI das 473ª e 486ª séries da 1ª emissão da Securitizadora; (iii) Fundo de Reserva e (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 493	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 21/03/2034	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis do Anexo I do referido contrato no 9º RGI de Salvador/BA; ; - Relatório Inicial de Rating da Operação feito pela SR Rating; - Cópia do Requerimento à Secretaria do Patrimônio da União (SPU) para consulta acerca de eventual localização dos imóveis sob área de gestão da SPU; - Balancete Financeiro do 1º semestre de 2022 da Devedora (BHG SA BRAZIL);	

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de imóvel de 202 (duzentas e duas) unidades autônomas do empreendimento hoteleiro denominado ?Novotel Salvador Rio Vermelho?, localizado na Rua Monte Conselho, nº 505, Rio Vermelho, CEP 41.940-370, na cidade de Salvador, estado da Bahia, objeto das matrículas listadas no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, todas do 6º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador/BA; e (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios cujo montante correspondente ao Fluxo de Caixa Livre do Empreendimento Hoteleiro será calculado mensalmente pela Companhia, de acordo com a fórmula descrita no Contrato de Cessão Fiduciária.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 500	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 115.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 115000
Data de Vencimento: 25/03/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis sob a matricula n° 2.413 registrado no 1° Cartório de Registro de Imóveis de Maragogi, AL no endereço Rodovia AL 101 Norte, s/n, Sítio Boca do Rio, Gleba A, Zona Rural, Japaratinga, AL, CEP 57.950-000; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis sob a matricula n° 351 registrado no 3° Cartório de Registro de Imóveis de Maceió, AL no endereço na Rodovia AL 101 Norte, s/n, Maceió, AL, CEP 57.039-700; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;(iv) Fiança prestada pelo Sr. Mário Gonçalo Morais e Vasconcellos e pela Sra. Márcia Luíza Morais e Vasconcelllos; (v) Fundo de Despesas; e (vi) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 509	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 300.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 300000
Data de Vencimento: 15/03/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas em favor dos Titulares do CRI.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 510	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 300.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 300000
Data de Vencimento: 15/03/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 6,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas em favor dos Titulares do CRI.	

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 513	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 21/07/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Livro de Registro de Debêntures Nominativs e Livro de Registro de Transferência de Debêntures Nominativas da PNU Nações arquivados na JUCESP; - Aditamento ao (i) Contrato de Cessão Fiduciária, (ii) Escritura de Emissão de Debêntures, (iii) Termo de Securitização e (iv) Escritura de Emissão de CCI nos termos da AGT de 05/08/2022	
Garantias: (i) Fiança prestada pela WT Participações; (ii) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios de titularidade da Devedora, originados no âmbito do Compromisso de Venda e Compra, relacionados à Parcela Habite-se, bem como respectiva atualização monetária, remuneração, encargos e quaisquer outros acessórios devidos no âmbito do Compromisso de Venda e Compra, conforme formalizada pelos Contratos de Cessão Fiduciária; e (ii) Seguro Garantia Financeira, com cobertura correspondente a no mínimo R$15.000.000,00 (dez milhões de reais), emitido em termos aceitáveis aos potenciais investidores dos CRI, pela KOVR Seguradora S.A., com resseguro da Beazley Furlonge Limited ? Lloyd?s, por prazo não inferior a Data de Vencimento. As garantias listadas nos itens (ii) e (iii) acima foram firmadas de forma compartilhada entre a presente Emissão, entre a Série 418ª e a 69ª Emissão da Securitizadora.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 600.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 600000
Data de Vencimento: 15/10/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado pela Companhia Agrícola Quatá; e (ii) Cessão Fiduciária (a) da totalidade dos Direitos Creditórios, incluindo todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas, ações, receita, multa de mora, penalidade, e/ou indenização devidas à Devedora pela Cooperativa em decorrência dos Direitos Creditórios, livres e desembaraçados de quaisquer Gravames, penhora, arrolamento, arresto ou sequestro; e (b) os direitos da Devedora contra o Banco Depositário com relação à titularidade da Conta Vinculada e a todos os e quaisquer recursos lá depositados, incluindo aplicações financeiras existentes ou feitas de tempos em tempos ou os recursos depositados em e/ou vinculados à Conta Vinculada.	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 11
Volume na Data de Emissão: R$ 400.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 400000
Data de Vencimento: 28/06/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,95% a.a. na base 252.	

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Aval prestado pelo Sr. Alexandre Grendene Bartelle; e (ii) Hipoteca em 2° grau sobre o imóvel objeto da matrícula de n° (a) 12757 do Registro de Imóveis de Chapadão do Sul ? Mato Grosso do Sul, denominada ?Fazenda Ribeirão ? Gleba A? situada no município de Chapadão do Sul-MS; (b) 12758 do Registro de Imóveis de Chapadão do Sul ? Mato Grosso do Sul, denominada ?Fazenda Ribeirão ? Gleba B? situada no município de Paraíso das Águas-MS; (c) Hipoteca em 4° grau sobre o imóvel objeto da matrícula de n° 12759 do Registro de Imóveis de Chapadão do Sul ? Mato Grosso do Sul, denominada ?Fazenda Ribeirão ? Gleba C? situada no município de Chapadão do Sul-MS, com área superficial de quatro mil oitenta e sete hectares noventa ares e vinte e dois centiares (4.087,90.22 ha), cujo imóvel encontra-se hipotecado em (c.1) 1º (primeiro) grau nos termos do registro nº 07 da matrícula de n° 12759, prenotada em 19 de outubro de 2017, sob o nº 34038, do Livro 1-L, (c.2) 2º (segundo) grau nos termos do registro nº 08 da matrícula de n° 12759, prenotada em 19 de outubro de 2017, sob o nº 34039, do Livro 1-L, e (c.3) 3º (terceiro) grau nos termos do registro nº 09 da matrícula de n° 12759, prenotada em 19 de outubro de 2017, sob o nº 34040, do Livro 1-L. A Fazenda Ribeirão ? Gleba C possui cadastro no INCRA sob o n° 909.050.001.074-8 com a área total de: 31.163.0313 há, módulo rural: 101,1973 há, n° de módulos rurais: 2.262,17, n° de módulos fiscais: 779,9254 e FMP: 3,00 há, indicação para localização: Rodovia Ms 306 Km 130, denominação do imóvel: Fazenda Ribeirão, em nome de Iaco Agrícola S.A., nacionalidade: brasileira, conforme CCIR 2014/2013/2012/2011/2010. NIRF: 2.117.130-0.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 16
Volume na Data de Emissão: R$ 480.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 480000
Data de Vencimento: 15/10/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 6,9849% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Aval prestada pela Companhia Agrícola Quatá.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 18
Volume na Data de Emissão: R$ 218.414.000,00	**Quantidade de ativos:** 218414
Data de Vencimento: 15/02/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 6,3104% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 28

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

Volume na Data de Emissão: R$ 150.000,00	**Quantidade de ativos:** 150000
Data de Vencimento: 16/05/2028	
Taxa de Juros: IPCA.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 31
Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 15/06/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 6,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Aval prestado pela Dexco S.A.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 32
Volume na Data de Emissão: R$ 185.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 185000
Data de Vencimento: 16/06/2025	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: como fiadores - Fabiano Denis de Paula, Alessandra Francis Nunes de Paula (II) Cessão Fiduciária: sobre futuros Direitos Creditórios oriundos da celebração de novos Contratos de Venda e Compra de Insumos pela Fiduciante; e o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária da Conta Vinculada e de todos e quaisquer Direitos Creditórios. (III) Fundo de Despesa: As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Emitente, dos recursos da integralização dos CRA depositados na Conta Centralizadora no montante equivalente ao Valor do Fundo de Despesas (6 meses de Despesas recorrentes), Os recursos do Fundo de Despesas serão utilizados pela Securitizadora para fazer frente às despesas do Patrimônio Separado, às Despesas Recorrentes e/ou às Despesas Extraordinárias. (IV) Fundo de Reserva: As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Emitente, da integralização dos CRA depositados na Conta Centralizadora, em montante equivalente ao Valor do Fundo de Reserva. Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados pela Securitizadora para cobrir eventuais inadimplências da Emitente relacionadas ao pagamento da Remuneração e/ou quaisquer outros valores devidos pela Emitente nos termos do Termo durante o prazo da Operação.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRA

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

Série: 1	**Emissão:** 33
Volume na Data de Emissão: R$ 15.800.000,00	**Quantidade de ativos:** 15800
Data de Vencimento: 30/06/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval, prestado pela Sra. CRISTINA FIGUEREDO DA SILVA PEREIRA. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel, referente aos imóveis objeto das matrículas nº 2.977 e 3.368 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São João do Paraíso, Estado do Maranhão, bem como suas plantações, acessões, melhoramentos, construções e acessórios que nele(s) se encontra(m), incluindo todos os produtos, subprodutos, resíduos de valor econômico e outros frutos sob qualquer forma desenvolvidos, explorados ou obtidos a partir do(s) imóvel(is), ainda que não averbados na matrícula, de sua exclusiva propriedade. (iii) Cessão Fiduciária, os direitos creditórios do Garantidor relativos à titularidade da conta corrente nº 372637-9, agência 001 mantida junto ao Banco Arbi S.A. (Conta Vinculada e Depositário, respectivamente), de movimentação exclusiva do Depositário, nos termos do (Contrato de Serviços de Depositário), incluindo sobre as aplicações financeiras realizadas a partir da Conta Vinculada; e os direitos creditórios, presentes e futuros, de titularidade (a) do Garantidor e da Cristina, decorrentes do Contrato de Compra e Venda celebrado entre o Garantidor e a Cristina, na qualidade de vendedores, e Charles Ferreira do Nascimento e Cleany Morais Ferreira, na qualidade de compradores, referente à venda do imóvel rural denominado Fazenda Nova York, no município de Itinga do Maranhão, Estado do Maranhão, com matrícula nº 3.804/2019, ficha nº 001, livro 2, do Cartório Único de Itinga do Maranhão; e (b) do Garantidor, da Cristina e da Rogeria, decorrentes do Instrumento Particular de Contrato de Promessa de Compra e Venda de Imóveis Rurais e Outras Avenças celebrado entre o Garantidor, a Cristina e a Rogeria, na qualidade de vendedores, e Antonio Carlos Priori Júnior e Carla Gabriel Priori, na qualidade de compradores, referente à venda dos seguintes imóveis rurais: (1) Fazenda Carecona, Lote 123 da Gleba Gurupi/II, no município de Itinga do Maranhão, Estado do Maranhão, com matrícula nº 3842, ficha nº 01 e 03, livro 2, da Serventia Extrajudicial da Comarca de Itinga do Maranhão; (2) Fazenda Coqueiro, da Gleba Fazenda Gurupi, no município de Itinga do Maranhão, Estado do Maranhão, com matrícula nº 3771, ficha nº 01 e 03v, livro 2, da Serventia Extrajudicial da Comarca de Itinga do Maranhão; (3) Fazenda Guaramandi II ? Parte 1, no município de Itinga do Maranhão, Estado do Maranhão, com matrícula nº 4147, ficha nº 01 e 02, livro 2, da Serventia Extrajudicial da Comarca de Itinga do Maranhão; e (4) Fazenda Guaramandi II ? Parte 2, no município de Itinga do Maranhão, Estado do Maranhão, com matrícula nº 4148, ficha nº 01 e 02, livro 2, da Serventia Extrajudicial da Comarca de Itinga do Maranhão	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 25
Volume na Data de Emissão: R$ 45.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 45000
Data de Vencimento: 10/11/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: em conjunto, Carlos, Carlos Filho, Lenita, Antonio, Marilena e Maria. (ii) Alienações Fiduciárias de Imóveis: sobre os seguintes imóveis de propriedade da	

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

Devedora: (i) imóvel objeto da matrícula nº 3.293, do Registro de Imóveis da Comarca de Ipanguaçu/RN (Fazenda Bananeiras I); (ii) imóvel objeto da matrícula nº 3.294, do Registro de Imóveis da Comarca de Ipanguaçu/RN (Fazenda Bananeiras II); (iii) imóvel objeto da matrícula nº 465, do Registro de Imóveis da Comarca de Ocara/CE (Fazenda Varzinha ? Gleba B); e (iv) o imóvel objeto da matrícula nº 9.248, do Cartório Alexandre Gondim da comarca de Aracati/CE (Sítio Giral II e, em conjunto com a Fazenda Bananeiras I, a Fazenda Bananeiras II e a Fazenda Varzinha ? Gleba B, Imóveis).

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 45
Volume na Data de Emissão: R$ 28.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 28000
Data de Vencimento: 16/11/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada por Agripar Participações S.A. e ERNANI KLINGELHOEFER JUDICE. (ii) Cessão Fiduciária: promete ceder, em favor da Fiduciária, (i) os direitos creditórios pecuniários detidos pelo Fiduciante decorrentes da totalidade dos Contratos com Clientes formalizados junto aos Clientes, livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames, incluindo, mas não se limitando, aos eventuais aditamentos, multas, encargos, acréscimos, garantias, juros moratórios, direitos ou opções oriundas dos Contratos com Clientes (Direitos Creditórios Clientes), até o limite da Razão de Garantia (conforme abaixo prevista) e desde que possuam prazo de vencimento superior a 1 (um) ano contado de sua respectiva data de celebração; e (ii) todos e quaisquer valores decorrentes do pagamento dos Contratos com Clientes depositados na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido no Contrato de Cessão), inclusive aqueles relacionados a aplicações financeiras realizadas a partir da Conta do Patrimônio Separado (Diretos Creditórios Conta do Patrimônio Separado e, em conjunto com os Direitos Creditórios Clientes, (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: as obrigações garantidas pela Alienação Fiduciária objeto do presente Contrato estão descritas no Anexo I do presente contrato. E ainda, integrarão automaticamente a presente Alienação Fiduciária: (i) quaisquer novas quotas e/ou demais direitos que venham a ser atribuídos à Fiduciante, e (ii) quaisquer quotas, valores mobiliários e/ou demais direitos que venham a substituir as Quotas. (iv) Alienação Fiduciária de Equipamentos: promete alienar fiduciariamente à Fiduciária, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Equipamentos, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames e encargos de qualquer natureza, e seus acessórios utilizados no funcionamento e localizados na Fábrica	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 44
Volume na Data de Emissão: R$ 61.830.000,00	**Quantidade de ativos:** 61830
Data de Vencimento: 11/12/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

Garantias: (I) Fiança prestada pelo Sr. VICTOR BACCARAT SILVA e pela GUANABARA AGROPECUÁRIA E PARTICIPAÇÕES LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de (a) todos os direitos creditórios, atuais e/ou futuros, principais e acessórios, de titularidade da Guanabara, decorrentes do ?Instrumento Particular de Parceria Agrícola e Outras Avenças?, celebrado em 19 de abril de 2021, entre a Guanabara e a Companhia Melhoramentos Norte do Paraná, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.082.962/0003-93 (?Contrato de Parceria? e ?Companhia Melhoramentos?, respectivamente), os quais deverão ser depositados exclusivamente na Conta Vinculada (?Direitos Creditórios ? Contrato de Parceria?); e (b) totalidade dos recursos depositados e mantidos de tempos em tempos na conta nº 702768-6, agência 0002, do Banco BOCOM BBM S.A. (?Banco Depositário?) de titularidade da Guanabara e movimentada única e exclusivamente pela Securitizadora, nos termos do ?Contrato de Prestação de Serviços de Banco Depositário? (?Conta Vinculada? e ?Contrato de Administração de Conta?, respectivamente) e do ?Instrumento Particular de Cessão Fiduciária em Garantia de Direitos Creditórios e Outras Avenças?; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel denominado Fazenda Jussara, Gleba B, com área de 1895,4504ha, localizado no Município de Jussara, Estado do Paraná, objeto da matrícula nº 40.572 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Cianorte/Paraná.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 46
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 31/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária: Será constituída a Alienação Fiduciária dos Imóveis, conforme disciplinada na Escritura Pública, sendo que deverão representar, em cada Data de Verificação (conforme definida na Escritura Pública), um montante equivalente ou superior à Razão de Garantia da Alienação Fiduciária (II) Penhor Rural: Penhora de primeiro grau de preferência e sem concorrência de terceiros sobre as plantações de soja e colheitas pendentes ou em via de formação, conforme o caso, relativas às safras 22/23, 23/24, 24/25, 25/26 e 26/27, de propriedade do Devedor (III) Cessão Fiduciária de Recebíveis: Serão cedidos fiduciariamente os recebíveis de titularidade do Devedor de contrato(s) de fornecimento de soja em valor equivalente a, no mínimo, o Valor Anual devido nesta CPR Financeira no ano da constituição de referida garantia (IV) Aval: Como avalistas (i) ANTÔNIO PIRES RIBEIRO, (ii) SÉRGIO ANTÔNIO VILELA PIRES, (iii) MARIA CRISTINA VILELA PIRES, (iv) JAQUELINE SILVA OLIVEIRA PIRES SILVA OLIVEIRA PIRES (V) Fundos de despesas: Será constituída na conta centralizadora o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora por conta e ordem do Devedor, dos recursos da integralização dos CRA	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 300.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 300000
Data de Vencimento: 18/02/2026	
Taxa de Juros: PRE + 13,153% a.a. na base 252.	

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Os CRA não contam com qualquer tipo de garantia

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 52
Volume na Data de Emissão: R$ 64.572.000,00	**Quantidade de ativos:** 64572
Data de Vencimento: 18/02/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: Dos imóveis: (i) matrículas nº 6.751, nº 9.164 e nº 51.294 do Cartório de Registro de Imóveis, Comarca de Trindade, Estado de Goiás, (ii) matrículas nº 4.222 e nº 3.558 do Cartório de Registro de Imóveis, Comarca de Cruzília, Estado de Minas Gerais, (iii) matrícula nº 7.827 e nº 8.559 do Cartório de Registro de Imóveis, Comarca de São João do Oeste, Estado de Santa Catarina (II) Alienação Fiduciária de Equipamentos: nos termos do contrato de AFE (III) Cessão Fiduciária: (i) de todos os direitos creditórios de titularidade da Cedente, (ii) de todos e quaisquer direitos depositados na conta de nº 64507-6, mantida na agência nº 8541 do Itaú Unibanco S.A, (iii) de todos e quaisquer direitos depositados na conta de 64508-4, mantida na agência nº 8541 do Itaú Unibanco S.A e (iv) todos e quaisquer direitos futuros, detidos e a serem detidos pela Cedente	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 55
Volume na Data de Emissão: R$ 80.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 80000
Data de Vencimento: 28/04/2028	
Taxa de Juros: CDI + 3,1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Prestado pelos avalistas, sendo eles: ADELINO BISSONI, VILYMAR BISSONI, GLOMIR BISSONI, SANTO NICOLAU BISSONI, DEISE CRISTINA BISSONI SACHETTI e BISSONI AGROPECUÁRIA LTDA. (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Alienação fiduciária dos imóveis de matriculas descritas no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, no Anexo I.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 59
Volume na Data de Emissão: R$ 80.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 80000
Data de Vencimento: 22/05/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: AQUILA FERRUM PARTICIPAÇÕES LTDA, ANDRÉ CANDIDO DE PAULA e ALEXANDRE CANDIDO DE PAULA; (II) Alienação Fiduciária: Aliena fiduciariamente todas as Soqueiras de cana-de-açúcar plantadas, de sua exclusiva titularidade, nos Locais de Lavoura indicados no Anexo II do contrato de Alienação Fiduciária; (III) Cessão Fiduciária: Cede Fiduciariamente os direitos presente e futuros, da cedente, que seja oriundo do contrato de Compra e venda de cana de açúcar entre a Cedente e a Usina Caeté S.A, cede ainda os recursos que forem depositados na conta corrente de titularidade da Cedente sob o n° 601565-6, mantida na agência da Vórtx, bem como os créditos da cedente contra o Banco Depositário decorrente dos investimentos mantidos;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 60
Volume na Data de Emissão: R$ 18.300.000,00	**Quantidade de ativos:** 18300
Data de Vencimento: 18/04/2029	
Taxa de Juros: CDI + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Aval prestados pelos avalistas, sendo eles: Agro Organic Comércio e Representações Ltda e Vinicius Oliver Alves; (II) Alienação Fiduciária: Aliena fiduciariamente o imóvel de matrícula n° 8.837, registrado no Cartório de Registro de imóvel de Montividiu/GO de propriedade da Devedora; (III) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os Direitos Creditórios, os recebíveis que sejam pagos pelos clientes decorrente dos contratos de Compra e Venda de Soja e Milho que deverão ser depositados na conta corrente bancária de titularidade da Devedora de n° 373415-0 e Agência 0001-9 mantida no Arbi S.A, a conta vinculante e dos valores, títulos oriundos da aplicação financeira; (IV) Fundo de Reserva;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 28
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 16/05/2029	
Taxa de Juros: .	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: True Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 23	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 350.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 350000
Data de Vencimento: 21/01/2025	
Taxa de Juros: 102% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

Inadimplementos no período: Pendência Não Pecuniária: - Demonstrações Financeiras completas da Devedora relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas do relatório da administração e do relatório dos auditores independentes, referente ao ano de 2021.

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

ANEXO XI – DESPESAS

(i) Despesas *Flat*:

Despesas Iniciais	Periodicidade	Titular	Valor Bruto	% valor da emissão	Valor Liquido	% valor da emissão
Fee da Securitizadora	*Flat*	True	11.254,92	0,013500%	10.000,00	0,012000%
Administração do CRI	*Flat*	True	3.376,48	0,004000%	3.000,00	0,003600%
Pesquisa Reputacional	*Flat*	True	74,50	0,000000%	74,50	0,000000%
Escriturador e liquidante	*Flat*	Itaú	765,33	0,000900%	680,00	0,000800%
Registro de Valores Mobiliários (B3)	*Flat*	B3	22.090,00	0,026600%	22.090,00	0,026600%
Registro/Depósito de Ativos de Renda Fixa (B3)	*Flat*	B3	830,00	0,001000%	830,00	0,001000%
Taxa de Liquidação Financeira	*Flat*	B3	214,90	0,000200%	214,90	0,000200%
Taxa de registro de ofertas públicas	*Flat*	Anbima	14.915,00	0,017900%	14.915,00	0,017900%
Taxa para registro da base de dados de CRI's	*Flat*	Anbima	2.979,00	0,003500%	2.979,00	0,003500%
Comissionamento de Coordenação e Estruturação	*Flat*	BV	553.403,43	0,666700%	500.000,00	0,602400%
Fee de Distribuição	*Flat*	BV	1.377.974,54	1,660200%	1.245.000,00	1,500000%
Escrituração da LF	*Flat*	Vórtx	11.951,72	0,014300%	10.000,00	0,012000%
Custódia das CCI	*Flat*	Vórtx	9.561,37	0,011500%	8.000,00	0,009600%
Implantação e Registro das CCIs	*Flat*	Vórtx	8.366,20	0,010000%	7.000,00	0,008400%
Implantação Agente Fiduciário	*Flat*	OT	9.106,43	0,010900%	8.000,00	0,009600%
Agente Fiduciário	*Flat*	OT	16.505,41	0,019800%	14.500,00	0,017400%

DocuSign Envelope ID: A64411C8-487B-4A46-9A37-202A61574512

Auditoria do P.S	*Flat*	Agente Contratado	2.025,89	0,002400%	1.800,00	0,002100%
Contabilidade do P.S	*Flat*	Agente Contratado	236,35	0,000200%	210,00	0,000200%
Taxa de fiscalização CVM - 1ª Série	*Flat*	CVM	18.600,00	0,022400%	18.600,00	0,022400%
Taxa de fiscalização CVM - 2ª Série	*Flat*	CVM	6.300,00	0,007500%	6.300,00	0,007500%
Assessor Legal	*Flat*	Cascione	125.000,00	0,150600%	125.000,00	0,150600%
Total			**2.195.531,48**	**2,6452000%**	**1.999.193,40**	**2,4086000%**

(ii) Despesas Recorrentes:

Despesas Recorrentes	Periodicidade	Titular	Valor Bruto	% valor da emissão	Valor Liquido	% valor da emissão
Administração do CRI	Mensal	True	3.376,48	0,004000%	3.000,00	0,003600%
Escriturador e liquidante	Mensal	Itaú	765,33	0,000900%	680,00	0,000800%
Custódia das CCI (B3)	Mensal	B3	630,80	0,000700%	630,80	0,000700%
Contabilidade do P.S	Mensal	Agente Contratado	236,35	0,000200%	210,00	0,000200%
Verificação da Dest. De Recursos	Semestral	OT	1.365,96	0,001600%	1.200,00	0,001400%
Agente Fiduciário	Anual	OT	16.505,41	0,019800%	14.500,00	0,017400%
Escrituração da LF	Anual	Vórtx	11.068,07	0,013300%	10.000,00	0,012000%
Custódia das CCI	Anual	Vórtx	8.854,45	0,010600%	8.000,00	0,009600%
Auditoria do P.S	Anual	Agente Contratado	2.025,89	0,002400%	1.800,00	0,002100%
			98.561,40	**0,118700%**	**88.549,60**	**0,106600%**

DocuSign Envelope ID: 882BB629-CF92-41ED-917C-A1BB81831232

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª (PRIMEIRA) E DA 2ª (SEGUNDA) SÉRIE DA 177ª (CENTÉSIMA SEPTUAGÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO DA TRUE SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELO BANCO VOTORANTIM S.A.

Pelo presente instrumento particular,

TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima de capital aberto perante a Comissão Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 663, e com registro de companhia securitizadora na categoria S1, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, n° 48, 2° andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n° 12.130.744/0001-00 e perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.444.957, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Securitizadora" ou "Emissora"); e

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 26, inciso III, da Lei 14.430 (conforme abaixo definido) e da Resolução CVM 17 (conforme abaixo definido) ("Agente Fiduciário");

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário denominados, conjuntamente, como "Partes" ou, individualmente, como "Parte");

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente "*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (Primeira) e da 2ª (Segunda) Série da 177ª (Centésima Septuagésima Sétima) Emissão da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Banco Votorantim S.A.*" ("Aditamento").

CONSIDERANDO QUE:

(i) As Partes celebraram, em 6 de junho de 2023, o Termo de Securitização (conforme abaixo definido);

DocuSign Envelope ID: 882BB629-CF92-41ED-917C-A1BB81831232

(ii) As Partes desejam ajustar determinadas condições previstas no Termo de Securitização, conforme previsto no objeto deste Aditamento;

(iii) Até a presente data, os CRI (conforme definido no Termo de Securitização) não foram subscritos e/ou integralizados, razão pela qual não se faz necessária a realização da assembleia geral de titulares de CRI e/ou deliberação societária adicional de qualquer das Partes para aprovar as matérias objeto do presente Aditamento.

1. DAS DEFINIÇÕES

1.1. Todos os termos contidos neste Aditamento iniciados em letra maiúscula, salvo se aqui definidos de forma diversa, terão os mesmos significados a eles atribuídos no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (Primeira) e da 2ª (Segunda) Série da 177ª (Centésima Septuagésima Sétima) Emissão da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Banco Votorantim S.A.*" ("Termo de Securitização").

2. DO OBJETO DO ADITAMENTO

2.1. As Partes desejam alterar o Anexo XI do Termo de Securitização, que passará a vigorar com a redação que consta no Anexo A a este Aditamento.

3. DA RATIFICAÇÃO DAS DISPOSIÇÕES DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

3.1. Todos os termos e condições do Termo de Securitização que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Aditamento são neste ato ratificados pelas Partes e permanecem em pleno vigor e efeito.

4. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. As obrigações assumidas neste Aditamento têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

4.2. A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste Aditamento não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

4.3. Assinatura Digital: as Partes reconhecem que as declarações de vontade das Partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em

DocuSign Envelope ID: 882BB629-CF92-41ED-917C-A1BB81831232

relação aos signatários quando é utilizado (i) o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil; ou (ii) outro meio de comprovação da autoria e integridade do documento em forma eletrônica, desde que admitido como válido pelas partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento, conforme admitido pelo artigo 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Aditamento, e seus anexos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta cláusula.

5. DO FORO

5.1. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura resultantes, direta ou indiretamente, deste Aditamento.

O presente Aditamento é firmado digitalmente, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 9 de junho de 2023.

(As assinaturas seguem nas páginas seguintes)
(Restante desta página intencionalmente deixado em branco)

DocuSign Envelope ID: 882BB629-CF92-41ED-917C-A1BB81831232

Página de assinaturas "Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (Primeira) e da 2ª (Segunda) Série da 177ª (Centésima Septuagésima Sétima) Emissão da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Banco Votorantim S.A."

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Securitizadora

Nome: Karine Simone Bincoletto
Cargo: Diretora

Nome: Rodrigo Bragatto Moura
Cargo: Procurador

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

Agente Fiduciário

Nome: Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Cargo: Procuradora

Nome: RAFAEL CASEMIRO PINTO
Cargo: Procurador

TESTEMUNHAS:

1.

43408688842

2.

111.768.157-25

DocuSign Envelope ID: 882BB629-CF92-41ED-917C-A1BB81831232

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário

ANEXO A
DESPESAS

(i) Despesas *Flat*:

Despesas Iniciais	Periodicidade	Titular	Valor Bruto	% valor da emissão	Valor Líquido	% valor da emissão
Fee da Securitizadora	*Flat*	True	11.254,92	0,013500%	10.000,00	0,012000%
Administração dos CRI	*Flat*	True	3.376,48	0,004000%	3.000,00	0,003600%
Pesquisa Reputacional	*Flat*	True	74,50	0,000000%	74,50	0,000000%
Escriturador e liquidante	*Flat*	Itaú	765,33	0,000900%	680,00	0,000800%
Registro de Valores Mobiliários (B3)	*Flat*	B3	22.090,00	0,026600%	22.090,00	0,026600%
Registro/Depósito de Ativos de Renda Fixa (B3)	*Flat*	B3	830,00	0,001000%	830,00	0,001000%
Taxa de Liquidação Financeira	*Flat*	B3	214,90	0,000200%	214,90	0,000200%
Taxa de registro de ofertas públicas	*Flat*	Anbima	14.915,00	0,017900%	14.915,00	0,017900%
Taxa para registro da base de dados dos CRI	*Flat*	Anbima	2.979,00	0,003500%	2.979,00	0,003500%
Comissionamento de Coordenação e Estruturação	*Flat*	BV	11.068,07	0,013300%	10.000,00	0,012000%
Fee de Distribuição	*Flat*	BV	1.011.621,47	1,218800%	914.000,00	1,101200%
Escrituração da LF	*Flat*	Vórtx	11.951,72	0,014300%	10.000,00	0,012000%
Custódia das CCI	*Flat*	Vórtx	9.561,37	0,011500%	8.000,00	0,009600%
Implantação e Registro das CCI	*Flat*	Vórtx	8.366,20	0,010000%	7.000,00	0,008400%
Implantação Agente Fiduciário	*Flat*	OT	9.106,43	0,010900%	8.000,00	0,009600%
Agente Fiduciário	*Flat*	OT	16.505,41	0,019800%	14.500,00	0,017400%
Auditoria do P.S.	*Flat*	Agente Contratado	2.025,89	0,002400%	1.800,00	0,002100%

DocuSign Envelope ID: 882BB629-CF92-41ED-917C-A1BB81831232

Contabilidade do P.S.	*Flat*	Agente Contratado	236,35	0,000200%	210,00	0,000200%
Taxa de fiscalização CVM - 1ª Série	*Flat*	CVM	18.600,00	0,022400%	18.600,00	0,022400%
Taxa de fiscalização CVM - 2ª Série	*Flat*	CVM	6.300,00	0,007500%	6.300,00	0,007500%
Assessor Legal	*Flat*	Cascione	125.000,00	0,150600%	125.000,00	0,150600%
Total			**1.286.843,04**	**1,5504000%**	**1.178.193,40**	**1,4195000%**

(ii) Despesas Recorrentes:

Despesas Recorrentes	Periodicidade	Titular	Valor Bruto	% valor da emissão	Valor Líquido	% valor da emissão
Administração dos CRI	Mensal	True	3.376,48	0,004000%	3.000,00	0,003600%
Escriturador e liquidante	Mensal	Itaú	765,33	0,000900%	680,00	0,000800%
Custódia das CCI (B3)	Mensal	B3	630,80	0,000700%	630,80	0,000700%
Contabilidade do P.S.	Mensal	Agente Contratado	236,35	0,000200%	210,00	0,000200%
Verificação da Dest. De Recursos	Semestral	OT	1.365,96	0,001600%	1.200,00	0,001400%
Agente Fiduciário	Anual	OT	16.505,41	0,019800%	14.500,00	0,017400%
Escrituração da LF	Anual	Vórtx	11.068,07	0,013300%	10.000,00	0,012000%
Custódia das CCI	Anual	Vórtx	8.854,45	0,010600%	8.000,00	0,009600%
Auditoria do P.S.	Anual	Agente Contratado	2.025,89	0,002400%	1.800,00	0,002100%
			98.561,40	**0,118700%**	**88.549,60**	**0,106600%**

ANEXO VII

DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO DA EMISSORA SE ENCONTRA ATUALIZADO NA CVM

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 66327B54-AE6C-4DB4-B0BA-7AD51B915E91

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário

DECLARAÇÃO DE EMISSOR REGISTRADO NA CVM

TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima de capital aberto perante a Comissão Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 663, e com registro de companhia securitizadora na categoria S1, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro n° 48, 2° andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n° 12.130.744/0001-00 e perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.444.957, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"), na qualidade de companhia securitizadora S1, emissora dos certificados de recebíveis imobiliários da sua 177ª (centésima septuagésima sétima) emissão, em 2 (duas) séries ("Emissão") a ser realizada sob o rito de registro automático perante a CVM, para fins de atendimento ao previsto no artigo 27, inciso I, alínea c, da Resolução CVM nº 160, vem **DECLARAR** que encontra-se registrada perante a CVM sob o código nº 663, com registro datado de 25 de novembro de 2010, sendo que a Emissora encontra-se em situação de funcionamento normal e registro atualizado.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

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

Em vista das questões relativas à formalização eletrônica desta declaração, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos da presente declaração retroagem à data abaixo descrita.

São Paulo, 6 de junho de 2023.

DocuSigned by:
Assinado por: KARINE SIMONE BINCOLETTO:35046030896
CPF: 35046030896
Papel: Diretora
Data/Hora da Assinatura: 06/06/2023 | 10:38:21 PDT
ICP Brasil

DocuSigned by:
Assinado por: RODRIGO BRAGATTO MOURA:03542879584
CPF: 03542879584
Papel: Procurador
Data/Hora da Assinatura: 06/06/2023 | 10:14:10 PDT
ICP Brasil

TRUE SECURITIZADORA S.A.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VIII

DECLARAÇÃO DA EMISSORA, NOS TERMOS DO ARTIGO 24, DA RESOLUÇÃO CVM 160

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: E8BEA282-B8CE-4FD4-B24F-4C6AF35AD2E3

DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA

TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima de capital aberto perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 663, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro n° 48, 2° andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ sob o n° 12.130.744/0001-00 e perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.444.957, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Securitizadora" ou "Emissora"), declara, na qualidade de emissora, no âmbito da oferta pública de distribuição pública de certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) e da 2ª (segunda) séries da sua 177ª (centésima septuagésima sétima) emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), para todos os fins e efeitos, conforme estabelecido no Termo de Securitização (abaixo definido) para fins de atender o artigo 24 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 160"), e do inciso VIII do artigo 2º do Suplemento A à Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM nº 60"), declara, que:

(a) agiu, em conjunto com o Coordenador Líder e com os assessores legais da Oferta, com cautela e com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar a suficiência, a veracidade, a precisão, a consistência e a atualidade das informações prestadas pela Emissora no Prospecto Definitivo da Oferta e no Termo de Securitização, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro da Emissora que venham a integrar o Prospecto, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(c) o Prospecto Definitivo contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores, a respeitos dos CRI, da Emissora, do Devedor e suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; e

(d) o Prospecto foi elaborado com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Resolução CVM nº 160 e à Resolução da CVM nº 60.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (Primeira) e da 2ª (Segunda) Série da 177ª (Centésima Septuagésima Sétima) Emissão da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Banco Votorantim S.A."* ("Termo de Securitização"). A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o parágrafo 2º, do artigo 10, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. Em vista das questões relativas à formalização eletrônica desta declaração, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos da presente declaração retroagem à data abaixo descrita.

São Paulo, 6 de junho de 2023.

DocuSigned by:
Karine Simone Bincoletto
Assinado por: KARINE SIMONE BINCOLETTO:35046030896
CPF: 35046030896
Papel: Diretora
Data/Hora da Assinatura: 06/06/2023 | 10:21:18 PDT
ICP Brasil
0A61AA8B68784502805B4C05CF0F1534

DocuSigned by:
Rodrigo Bragatto Moura
Assinado por: RODRIGO BRAGATTO MOURA:03542879584
CPF: 03542879584
Papel: Procurador
Data/Hora da Assinatura: 06/06/2023 | 10:15:13 PDT
ICP Brasil
D10D3F0A288144E3B2126C0AACA3D6D1

TRUE SECURITIZADORA S.A.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IX

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 24, DA RESOLUÇÃO CVM 160

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: D7DF7D1B-CE23-4147-8702-8AE882AECD61

DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA E DO COORDENADOR LÍDER SOBRE OS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima de capital aberto perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 663, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro n° 48, 2° andar, conjuntos 21 e 22, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ sob o n° 12.130.744/0001-00 e perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.444.957, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Securitizadora" ou "Emissora"), na qualidade de emissora, dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) e da 2ª (segunda) séries da sua 177ª (centésima septuagésima sétima) emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição pública, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 160") e da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM nº 60" e "Oferta", respectivamente), e o **BANCO VOTORANTIM S.A.**, instituição financeira sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 18º andar, bairro Vila Gertrudes, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ sob o nº 59.588.111/0001-03, neste ato devidamente representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de intermediário líder da Oferta ("Coordenador Líder" ou "Devedor"), **DECLARAM**, para todos os fins e efeitos, que, as partes (locadores e locatários) dos contratos de locação constantes na tabela 5 do Anexo VII ao "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (Primeira) e da 2ª (Segunda) Série da 177ª (Centésima Septuagésima Sétima) Emissão da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Banco Votorantim S.A.*", não são do mesmo grupo econômico. Adicionalmente, a presente declaração é dada no melhor conhecimento das partes.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

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

DocuSign Envelope ID: D7DF7D1B-CE23-4147-8702-8AE882AECD61

Em vista das questões relativas à formalização eletrônica desta declaração, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos da presente declaração retroagem à data abaixo descrita.

São Paulo, 6 de junho de 2023.

TRUE SECURITIZADORA S.A.
Securitizadora

BANCO VOTORANTIM S.A.
Coordenador Líder

PROSPECTO DEFINITIVO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 177ª (CENTÉSIMA SEPTUAGÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pelo

BANCO VOTORANTIM S.A.

LUZ CAPITAL MARKETS