

**AVISO AO MERCADO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS  
IMOBILIÁRIOS DA 139ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA**



**TRUE SECURITIZADORA S.A.**

Companhia Aberta - CVM nº 22276 - CNPJ nº 12.130.744/0001-00

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

**LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA**



**PACAMEBU CONSTRUTORA S.A.**

Sociedade Anônima de Capital Fechado - CNPJ nº 96.298.013/0001-68

Avenida Duque de Caxias, nº 11-70, 2º andar, Vila Altinópolis, Bauru – SP, CEP 17012-151

no valor total de, até

**R\$ 120.000.000,00**

**(cento e vinte milhões de reais)**

**CÓDIGO ISIN Nº [.]**

**CLASSIFICAÇÃO DEFINITIVA DE RISCO DA EMISSÃO DOS CRI FEITA PELA [Standard&Poor's]: "[.]"**

**REGISTRO DA OFERTA NA CVM: CVM/SRE/CRI/2019/[.]**

**TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima com registro de emissora de valores mobiliários perante a CVM (conforme abaixo definido), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, Conjunto 12, CEP 04.506-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 12.130.744/0001-00, com seu estatuto social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.157.648, e inscrita na CVM sob o nº 22276 ("Emissora" ou "Securitizadora"), em conjunto com a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1909, 25º ao 30º andar, Torre Sul, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder"), comunicam, nos termos do artigo 53 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor ("Instrução CVM 400"), que foi requerido, em 3 de agosto de 2017, perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), o registro da distribuição pública dos certificados de recebíveis imobiliários da 139ª série da 1ª emissão da Emissora ("CRI"), no montante de até 120.000 (cento e vinte mil) CRI para

distribuição pública, todos escriturais, com valor nominal unitário, na data de sua emissão, qual seja, [●] de [●] de 2019 ("Data de Emissão") de R\$ 1.000,00 (um mil reais), perfazendo o montante de, até, R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais) ("Emissão"), podendo tal montante ser acrescido de comum acordo entre a Emissora, o Coordenador Líder e a Devedora, abaixo qualificada, em até 20% (vinte por cento) dos CRI inicialmente ofertados de acordo com a demanda dos investidores em decorrência da Opção de Lote Adicional (abaixo definida), nos termos do artigo 14, parágrafo 2º da Instrução CVM 400, a ser realizada em conformidade com a Instrução CVM 400 e com a Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor ("Instrução CVM 414" e "Oferta", respectivamente) sendo os CRI lastreados em créditos imobiliários decorrentes do "*Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada da Pacaembu Construtora S.A.*", celebrado em [●] de [●] de 2019 ("Escritura de Emissão de Debêntures") entre a **PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de Bauru, Estado de São Paulo, na Avenida Duque de Caxias, nº 11-70, 2º andar, Vila Altinópolis, inscrita no CNPJ sob o nº 96.298.013/0001-68 ("Devedora") e a Emissora.

Exceto quando especificamente definidos neste Aviso ao Mercado, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no prospecto preliminar da Oferta ("Prospecto Preliminar") e no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 139ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.*" ("Termo de Securitização").

## 1. DELIBERAÇÕES SOBRE A EMISSÃO E TERMO DE SECURITIZAÇÃO

### 1.1. Aprovações Societárias da Emissão

**1.1.1.** A Emissora está autorizada a realizar, nos termos do seu estatuto social, e da legislação aplicável, a emissão dos CRI. A presente Emissão foi autorizada por deliberação na Reunião da Diretoria da Emissora, realizada em [●] de [●] de 2019, cuja ata foi registrada na JUCESP sob o nº [●], em [●] de [●] de 2019, e publicada no jornal "DCI" e no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em [●] de [●] de 2019, por meio da qual foi autorizada a Emissão dos CRI e a Oferta.

**1.1.2.** A operação de securitização referente à emissão dos CRI e a emissão das Debêntures foram aprovadas em assembleia geral extraordinária da Devedora realizada em [●] de [●] de 2019, cuja ata foi arquivada na JUCESP em [●] de [●] de 201[●], sob o nº [●] e publicada no jornal "[●]".

### 1.2. Termo de Securitização

**1.2.1.** A Emissão é regulada pelo Termo de Securitização celebrado em [●] de [●] de 2019, entre a Emissora e a **SLW CORRETORA DE VALORES E CâMBIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 717, 10º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 50.657.657/0001-86, na qualidade de agente fiduciário da presente Emissão ("Agente Fiduciário").

## 2. CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS QUE LASTREIAM A EMISSÃO

**2.1.** Os CRI são lastreados em debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, emitidas para colocação privada da 1ª (primeira) emissão pela Devedora ("Debêntures") nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures ("Créditos Imobiliários"), os quais são representados por 144 (cento e quarenta e quatro) Cédulas de Crédito Imobiliário ("CCI") emitidas pela Emissora, sob a forma escritural, por meio do "Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural" celebrado entre a Emissora e o Custodiante (conforme abaixo definido).

**2.2.** Foram emitidas 144.000 (cento e quarenta e quatro mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) na data de emissão das Debêntures, nos termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures. Na hipótese de, por ocasião do encerramento da Oferta, a demanda apurada junto a investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 144.000 (cento e quarenta e quatro mil) CRI, a quantidade de Debêntures emitida, que conferirá lastro aos CRI, será reduzida proporcionalmente, com o consequente cancelamento das Debêntures não integralizadas, a ser formalizado por meio de aditivo à Escritura de Emissão de Debêntures, sem a necessidade de aprovação do debenturista, deliberação societária da Devedora ou aprovação por Assembleia Geral.

**2.3.** As demais características gerais dos Créditos Imobiliários e das Debêntures se encontram descritos na seção "Características dos Créditos Imobiliários e dos Recebíveis" do Prospecto Preliminar.

**2.4.** O Patrimônio Separado, conforme definido no Termo de Securitização, será composto pelos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, a Conta Centralizadora (conforme abaixo definido) e pelo Fundo de Despesas, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora, e destinar-se-á exclusivamente à integralização das Debêntures ("Valor de Integralização") e à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais da Emissão, nos termos do artigo 11 da Lei n.º 9.514, tratado na Cláusula 8 do Termo de Securitização.

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

**3.1.** Apresentamos a seguir um sumário da Oferta. Este sumário não contém todas as informações que um potencial investidor deve considerar antes de decidir investir nos CRI. Para uma melhor compreensão da Oferta, os Investidores devem ler cuidadosa e atentamente todo este Aviso ao Mercado e o Prospecto Preliminar disponível pelos meios indicados neste Aviso ao Mercado, em especial as informações contidas na Seção "Fatores de Risco" do Prospecto Preliminar, bem como, nas demonstrações financeiras da Emissora, respectivas notas explicativas e relatório dos auditores independentes, incluídos no Prospecto Preliminar por referência.

### **3.2. Estrutura da Securitização**

Os certificados de recebíveis imobiliários são de emissão exclusiva de companhias securitizadoras criadas pela Lei 9.514 e consistem em títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreados em créditos imobiliários, constituindo promessa de pagamento em dinheiro. Os certificados de recebíveis imobiliários são representativos de promessa de pagamento em dinheiro e constituem título executivo extrajudicial.

### **3.3. Créditos Imobiliários**

Conforme descrito no Termo de Securitização, a Devedora captará recursos, por meio da emissão de Debêntures que contam com as características descritas na seção “Características Gerais dos Créditos Imobiliários”, na página [•] do Prospecto Preliminar.

Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, corresponderão ao lastro dos CRI objeto da presente Emissão, aos quais estão vinculados em caráter irrevogável e irretratável, segregados do patrimônio comum da Emissora, mediante instituição de Regime Fiduciário, na forma prevista pela Cláusula Nona do Termo de Securitização.

Na Data da Emissão, o Valor Total da Emissão corresponde ao montante de até R\$120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), observado que a quantidade de CRI originalmente ofertada poderá ser aumentada em até 20% (vinte por cento) mediante o exercício total ou parcial do Lote Adicional, isto é, em até 24.000 (vinte e quatro mil) CRI.

O valor dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, é de R\$144.000.000,00 (cento e quarenta e quatro milhões de reais), tendo em vista que serão emitidas 144.000 (cento e quarenta e quatro mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão das Debêntures, nos termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures. Na hipótese de, por ocasião do encerramento da Oferta, a demanda apurada junto a investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 144.000 (cento e quarenta e quatro mil) CRI, (i) a quantidade de Debêntures emitida, que conferirá lastro aos CRI, será reduzida proporcionalmente, com o consequente cancelamento das Debêntures não integralizadas, a ser formalizado por meio de aditivo à Escritura de Emissão de Debêntures, sem a necessidade de aprovação do debenturista, deliberação societária da Devedora ou aprovação por Assembleia Geral.

### **3.4. Aprovações Societárias**

A presente Emissão e a Oferta foram aprovadas pela Diretoria da Emissora, conforme ata de Reunião da Diretoria da

Securitizadora, realizada em [•] de [•] de 2019, registrada na JUCESP em [•] de [•] de 2019, sob o nº [•]. Adicionalmente, a celebração da Escritura de Emissão de Debêntures, a operação de securitização relacionada e a assinatura dos documentos relacionados à Oferta, incluindo, sem limitação, a Escritura de Emissão de CCI e o Termo de Securitização, foram aprovadas na AGE da Devedora.

### **3.5. Local e Data de Emissão**

Os CRI foram emitidos na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sendo a Data de Emissão dos CRI o dia [•] de [•] de 2019.

### **3.6. Valor Total da Emissão**

O Valor Total da Emissão é de até R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI. O Valor Total da Emissão poderá ser aumentado em até R\$24.000.000,00 (vinte e quatro milhões de reais), considerando o exercício total do Lote Adicional.

### **3.7. Quantidade de CRI**

Serão emitidos até 120.000 (cento e vinte mil) CRI, podendo tal quantidade ser aumentada mediante exercício total ou parcial do Lote Adicional, na forma prevista no item "Valor Total da Oferta" acima. Aplicar-se-ão aos CRI a serem emitidos no âmbito do Lote Adicional as mesmas condições e preço dos CRI inicialmente ofertados.

### **3.8. Compromisso de Subscrição**

O Coordenador Líder comprometeu-se a, em até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, subscrever e integralizar o saldo remanescente de CRI não subscrito até o limite de R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), desde que (a) cumpridas as Condições Precedentes do Contrato de Distribuição; (b) não seja verificado, até o exercício do Compromisso de Subscrição, o descumprimento pela Devedora de quaisquer de suas obrigações e declarações previstas nos documentos da Oferta; (c) as informações reveladas ao público alvo da Oferta no momento da divulgação nos documentos da Oferta sejam, no ato de exercício do Compromisso de Subscrição, verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, a critério exclusivo do Coordenador Líder e seus assessores; (iv) não ocorrência durante o Prazo Máximo de Colocação de quaisquer eventos de mercado financeiro e/ou de capitais que impactem a Oferta; e (v) exista, no momento do exercício do Compromisso de Subscrição, saldo remanescente de CRI não subscrito até o limite de R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais). Caso o Compromisso de Subscrição

seja exercido, o Anúncio de Encerramento será disponibilizado após referido exercício.

### **3.9. Número de Séries**

A presente Emissão é realizada em série única, representativa da 139ª (centésima trigésima nona) Série da 1ª Emissão da Emissora.

### **3.10. Valor Nominal Unitário dos CRI**

O Valor Nominal Unitário, na Data de Emissão, será de R\$1.000,00 (um mil reais).

### **3.11. Classificação de Risco**

A Emissora contratou a Agência de Classificação de Risco para a elaboração do relatório de classificação de risco da Emissão, e para a revisão anual da classificação de risco a partir da data da sua emissão ou última atualização, conforme o caso, até a Data de Vencimento, de acordo com o disposto no artigo 7º, parágrafo 7º, da Instrução CVM 414, sendo que a Agência de Classificação de Risco atribuiu o rating definitivo “[•]” aos CRI. A classificação de risco dos CRI deverá existir durante toda a vigência dos CRI, não podendo tal serviço ser interrompido. A classificação de risco dos CRI será monitorada anualmente entre a Data de Emissão e a Data de Vencimento dos CRI, observado que a Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída pela Devedora, a seu exclusivo critério, sem necessidade de Assembleia Geral, mediante notificação ao Coordenador Líder, à Emissora e ao Agente Fiduciário, e, até a divulgação do Anúncio de Encerramento, também ao Coordenador Líder, em até 5 (cinco) dias contados da data em que ocorrer a substituição da agência de classificação de risco, por qualquer uma das seguintes empresas (observada em qualquer hipótese a obrigação de atualização anual do relatório de classificação de risco, por qualquer uma das seguintes empresas): (i) a MOODY’S AMÉRICA LATINA LTDA., agência de classificação de risco com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.551, 16º andar, conjunto 1601, inscrita no CNPJ sob o nº 02.101.919/0001-05, ou (ii) a FITCH RATINGS BRASIL LTDA., agência de classificação de risco com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praça XV de Novembro, nº 20, sala 401 B, Centro, CEP 20.010-010, inscrita no CNPJ sob o nº 01.813.375/0001-33.

### **3.12. Garantia**

Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o

Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações contraídas em razão da Emissão.

### **3.13. Forma dos CRI**

Os CRI serão emitidos na forma nominativa e, escritural, sem emissão de certificados. Para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato de posição de ativos emitido pela B3, enquanto os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, serão admitidos os extratos emitidos pelo Escriturador, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, enquanto os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

### **3.14. Data de Vencimento dos CRI**

Os CRI vencerão em [●] de [●] de 2022, ressalvada a hipótese de Resgate Antecipado Obrigatório e Resgate Antecipado Facultativo.

### **3.15. Duration dos CRI**

Os CRI tem *duration* de [●] ([●]) meses..

### **3.16. Depósito para Distribuição, Negociação e Custódia Eletrônica**

Os CRI serão depositados nos termos do artigo 3º da Instrução CVM 541: (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

### **3.17. Atualização Monetária**

Não haverá atualização monetária para os CRI.

### **3.18. Remuneração**

Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa equivalente a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início da Remuneração dos CRI ou, até a data do seu efetivo pagamento.

A Remuneração dos CRI será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

J = valor unitário da Remuneração, devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, no início de cada Período de Capitalização,, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

$$FatorJuros = FatorDI \times FatorSpread$$

onde:

FatorDI = produtório das Taxas DI-Over, desde a data de início do respectivo Período de Capitalização (inclusive), até a data de cálculo (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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



onde:

n = número total de Taxas DI-Over, consideradas na apuração do produtório, sendo "n" um número inteiro;

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

TDI<sub>k</sub> = Taxa DI-Over, de ordem "k", expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, na base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, apurada da seguinte forma:

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

onde:

DI<sub>k</sub> = Taxa DI-Over, de ordem "k", divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

FatorSpread = calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorSpread = \left\{ \left[ \left( \frac{spread}{100} + 1 \right)^{\frac{n}{252}} \right] \right\}$$

onde:

spread = 0,9000 (nove décimos); e

n = (i) número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, se houver, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo "n" um número inteiro.

**O cálculo da Remuneração da, está sujeito às seguintes observações:**

O fator resultante da expressão  $(1 + \text{TDI})$  é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;

Efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1 + \text{TDI})$ , sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

O fator resultante da expressão  $(\text{FatorDI} \times \text{FatorSpread})$  é considerado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

- (i) Para efeito do cálculo da Remuneração, será sempre considerada a Taxa DI, divulgada no 4º (quarto) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo (exemplo: para o cálculo no dia 16 (dezesesseis), será considerada a Taxa DI divulgada no final do dia 12 (doze), pressupondo-se que os dias 12 (doze), 13 (treze), 14 (quatorze), 15 (quinze) e 16 (dezesesseis) são Dias Úteis, e que não houve nenhum dia não útil entre eles;
- (ii) a Remuneração dos CRI será sempre paga após 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da Remuneração das Debêntures, conforme o caso;

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

- (i) Define-se "Período de Capitalização" como o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização das Debêntures, ou na eventual data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, se houver, (inclusive), o que ocorrer por último, e termina na próxima data de pagamento da Remuneração (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.

Observado o disposto abaixo, se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas no Termo de Securitização, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, 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 a Emissora e/ou os Titulares de CRI, quando da divulgação posterior da Taxa DI.

Na hipótese de um Período de Ausência da Taxa DI, será utilizado seu substituto legal ou, na sua falta, será utilizada a Taxa SELIC ou, na sua falta, será utilizado seu substituto legal até que a Taxa DI volte a ser divulgada ou seja novamente permitida sua utilização. Na falta do substituto legal da Taxa SELIC, o Agente Fiduciário deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de término do Período de Ausência da Taxa DI ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI (na forma e prazos estipulados no Termo de Securitização) para que os Titulares de CRI definam, observado o disposto no Termo de Securitização e de comum acordo com a Emissora, o novo parâmetro de remuneração das Debêntures, e consequentemente dos CRI, a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, devendo ser realizada na mesma data assembleia geral de Debenturistas para deliberar da mesma forma que tal matéria foi tratada na respectiva Assembleia Geral de Titulares de CRI, nos termos da Cláusula 12 do Termo de Securitização. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração dos CRI, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas no Termo, será utilizado, para apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI ou a Taxa SELIC, conforme o caso, divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e/ou os Titulares de CRI quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Debêntures e, consequentemente, para os CRI. Caso a Taxa DI ou a Taxa SELIC, conforme o caso, volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI prevista acima, referida assembleia não será realizada, e a Taxa DI ou a Taxa SELIC, conforme o caso, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas no Termo de Securitização.

#### **3.18.1. Periodicidade do Pagamento da Remuneração dos CRI**

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado ou vencimento antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI será paga em uma única parcela, na Data de Vencimento.

#### **3.19. Amortização**

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, o Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento ou, conforme o caso, na data de pagamento decorrente do vencimento antecipado das Debêntures ou de seu resgate antecipado.

#### **3.20. Preço de Integralização e Forma de Integralização**

Os CRI serão integralizados à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional: (i) na primeira Data de

Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário; e (ii) nas demais Datas de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a data de sua efetiva integralização ("Preço de Integralização"), sendo certo que, do Preço de Integralização, serão realizadas as retenções já autorizadas para fim de constituição do Fundo de Despesas e para o pagamento das Despesas Flat. A integralização dos CRI ocorrerá durante todo o Prazo Máximo de Colocação (conforme abaixo definido) (cada uma, "Data de Integralização")

Os CRI poderão ser subscritos por Investidores durante todo o Prazo Máximo de Colocação, com a assinatura do respectivo Boletim de Subscrição, devendo o Investidor que houver subscrito o CRI integralizá-lo pelo Preço de Integralização.

A integralização dos CRI será realizada via B3 e os recursos serão depositados pelo Coordenador Líder na Conta Centralizadora.

### **3.21. Encargos Moratórios**

Ocorrendo impontualidade no pagamento exclusivamente pela Emissora de qualquer quantia por ela recebida e que seja devida aos Titulares de CRI por qualquer ato, omissão ou fato que seja de qualquer forma de responsabilidade ou imputável diretamente à Emissora, os valores a serem repassados ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, (i) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, sobre o valor em atraso; e (ii) após decisão transitada em julgado, de multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento), sobre o valor em atraso ("Encargos Moratórios").

### **3.22. Atraso no Recebimento de Pagamentos**

O não comparecimento do Investidor para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas no Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

### **3.23. Local de Pagamento**

Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora, utilizando-se os procedimentos 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, em sua sede, o 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 sede da Emissora.

### **3.24. Utilização de Contratos Derivativos que possam alterar o fluxo de pagamentos dos CRI**

Na Data de Emissão, não há instrumentos derivativos estruturados pela (ou em favor da) Emissora que possam alterar os fluxos de pagamentos previstos para os Titulares de CRI.

### **3.25. Prorrogação de Prazos de Pagamento**

Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Securitizadora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, respeitado o intervalo de pelo menos 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento do Crédito Imobiliário pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, sendo que os recursos deverão ser recebidos até as 16:00 horas do dia anterior ao dia do pagamento dos CRI, não havendo qualquer acréscimo dos valores recebidos pela Emissora durante a prorrogação ora mencionada, com exceção da Data de Vencimento.

### **3.26. Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI**

Caberá aos Titulares de CRI o pagamento das seguintes despesas: (i) as que forem relativas à custódia e à liquidação dos CRI subscritos, que deverão ser pagas diretamente pelos Titulares de CRI à instituição financeira contratada para prestação destes serviços, bem como à negociação dos CRI; (ii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar seus direitos e prerrogativas na qualidade de Titulares de CRI (que deverão, sempre que possível, ser previamente aprovadas e pagas pelos Titulares de CRI); e (iii) os tributos que incidam ou venham a incidir sobre a distribuição de seus rendimentos e eventual ganho de capital, conforme a regulamentação em vigor, descritos na seção “Tributação dos CRI”, na página [•] do Prospecto, observado o disposto na seção “Despesas da Oferta e da Emissão”, na página [•] do Prospecto.

### **3.27. Subscrição e Integralização dos CRI**

Os CRI poderão ser subscritos durante o Prazo Máximo de Colocação, observado os eventos que ensejam o encerramento da Oferta, e integralizados à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, com a assinatura

do respectivo Boletim de Subscrição, sendo que os pedidos de subscrição dos CRI recebidos em uma mesma Data de Integralização, deverão ser considerados pela ordem cronológica de sua formalização pelos Investidores.

### **3.28. Procedimento de Integralização dos CRI**

A integralização dos CRI será realizada via B3 e os recursos serão depositados pelo Coordenador Líder na Conta Centralizadora.

### **3.29. Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI**

Ocorrendo (a) qualquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 6.23.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, ou (b) qualquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 6.23.2 da Escritura de Emissão de Debêntures e havendo deliberação pelo vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 6.3.2 do Termo de Securitização, a Devedora estará obrigada a resgatar a totalidade das Debêntures e a Emissora, consequentemente, estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI, nos termos previstos na Cláusula 6.3.4 abaixo, com o consequente cancelamento das Debêntures e dos CRI. Fica a Emissora autorizada a realizar o resgate dos CRI de maneira unilateral do ambiente da B3.

Constituem Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento automático das obrigações decorrentes das Debêntures, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial:

- (i) inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures prevista na Escritura de Emissão de Debêntures ou de qualquer obrigação pecuniária prevista nos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de 1 (um) Dia Útil contado do respectivo inadimplemento;
- (ii) inadimplemento, pela Devedora e/ou por qualquer Controlada Relevante (ainda que na condição de garantidora), de quaisquer instrumentos financeiros a que a Devedora e/ou de qualquer Controlada Relevante (ainda que na condição de garantidora) esteja sujeita em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas. Consideram-se "instrumentos financeiros" todas e quaisquer obrigações contraídas nos mercados financeiro e de capitais, incluindo quaisquer empréstimos ou financiamentos de curto e longo prazos, incluídos os títulos descontados com regresso, as fianças e avais prestados em benefício de terceiros, arrendamento mercantil, leasing financeiro e os títulos de renda fixa frutos de emissão pública ou privada, nos mercados local ou internacional, bem como os passivos decorrentes de instrumentos derivativos, fianças bancárias e cartas de crédito;
- (iii) vencimento antecipado de qualquer dívida ou obrigação pecuniária da Devedora e/ou de qualquer

Controlada Relevante (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas;

(iv) (a) pedido de falência da Devedora e/ou de qualquer Controlada Relevante formulado por terceiros não elidido no prazo legal; (b) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora e/ou de qualquer Controlada Relevante, independentemente do deferimento do respectivo pedido; (c) decretação de falência da Devedora e/ou de qualquer Controlada Relevante; (d) pedido de autofalência pela Devedora e/ou por qualquer Controlada Relevante; (e) liquidação, dissolução total ou extinção da Devedora e/ou de qualquer Controlada Relevante; ou (f) qualquer evento análogo que caracterize estado de insolvência da Devedora e/ou de qualquer Controlada Relevante, nos termos da legislação aplicável;

(v) transformação da forma societária da Devedora de sociedade por ações para sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(vi) redução de capital social da Devedora, exceto se realizada com o objetivo de absorver prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações;

(vii) questionamento judicial, pela Devedora, por qualquer controladora (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) da Devedora (se aplicável), e/ou por qualquer Controlada, de qualquer disposição da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou dos demais Documentos da Operação, que venha a ser julgada inválida, nula ou ineficaz;

(viii) na hipótese da legalidade ou exequibilidade de qualquer das disposições da Escritura de Emissão de Debêntures ou dos demais Documentos da Operação ser questionada judicialmente por qualquer pessoa que não as previstas na alínea acima, não sanada no prazo de 30 (trinta) dias corridos;

(ix) invalidade, nulidade, inexecutabilidade ou ineficácia da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, declarada em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa ou em decisão interlocutória, contra a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo, em âmbito de questionamento judicial pela Devedora, por qualquer controladora (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) da Devedora (se aplicável), e/ou por qualquer Controlada;

(x) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora, de qualquer de suas obrigações, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou dos demais Documentos da Operação;

(xi) alteração do objeto social da Devedora e/ou de qualquer Controlada Relevante, conforme disposto em seu estatuto social ou contrato social, conforme o caso, vigente na Data de Emissão, exceto se não resultar em alteração da atividade principal da Devedora ou da respectiva Controlada Relevante;

(xii) distribuição e/ou pagamento, pela Devedora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Devedora, caso a Devedora, esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures, exceto pelos dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do estatuto social da Devedora vigente na Data de Emissão;

(xiii) cisão, fusão, incorporação, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora e/ou qualquer Controlada Relevante que resulte em alteração de controle, em decorrência da qual a Devedora deixe de ser controlada direta ou indiretamente pelas pessoas físicas que atualmente detém o controle acionário da Emissora;

(xiv) não cumprimento, pela Devedora, de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado ou decisão arbitral definitiva em valor unitário ou agregado igual ou superior a R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais) atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou seu valor equivalente em outras moedas;

(xv) protesto de títulos contra a Devedora e/ou contra qualquer Controlada Relevante (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data de intimação do protesto, tiver sido validamente comprovado à Debenturista que o(s) protesto(s) foi(ram) cancelado(s) ou suspenso(s);

(xvi) criação de ônus ou gravames sobre quaisquer ativos, bens, direitos ou receitas da Devedora que representem mais de 20% (vinte por cento) do Patrimônio Líquido da Devedora conforme último demonstrativo financeiro auditado disponível; e

(xvii) descumprimento das obrigações relativas à destinação dos recursos decorrentes da integralização das Debêntures previstas na Escritura de Emissão de Debêntures.

Constituem Eventos de Inadimplemento que podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o disposto no item 6.23.4 da Escritura de Emissão de Debêntures, qualquer dos eventos previstos em lei e/ou qualquer dos seguintes Eventos de Inadimplemento:

(i) inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura de Emissão de Debêntures ou nos demais Documentos da Oferta de que seja parte, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico ou para as quais o



prazo de cura tenha sido expressamente excluído;

(ii) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, alvarás ou licenças, inclusive ambientais, exigidas pelos órgãos competentes para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou por qualquer Controlada Relevante, exceto por aquelas cuja ausência não tenha um Efeito Adverso Relevante (conforme definido abaixo);

(iii) amortização de ações de emissão da Devedora ou reembolso de ações de acionistas da Devedora, nos termos no artigo 45 da Lei das Sociedades por Ações, que representem mais de 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Devedora, tendo por base as então mais recentes Demonstrações Financeiras Consolidadas da Devedora (conforme definido abaixo) relativas ao último exercício social encerrado;

(iv) aquisição pela Devedora e/ou por qualquer Controlada Relevante de novos ativos que agreguem novos negócios não relacionados com as atividades atualmente exercidas pela Devedora na data de formalização da Escritura de Emissão de Debêntures;

(v) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora, na Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer outro Documento da Operação é falsa, enganosa, incorreta, inconsistente ou incompleta;

(vi) invalidade, nulidade, inexecutabilidade ou ineficácia da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, declarada em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa ou em decisão interlocutória, contra a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo, em âmbito de questionamento judicial por quaisquer terceiros, e que não seja sanado no prazo de 30 (trinta) dias úteis;

(vii) não observância, pela Devedora, dos Índices Financeiros, quais sejam:

(a) quociente entre (i) Dívida Líquida + Imóveis a Pagar, pelo (ii) patrimônio líquido da Devedora, apurado com base nas Demonstrações Financeiras da Devedora, que deverá ser inferior a 0,5 (cinco décimos), a ser apurado pela Devedora semestralmente, e acompanhados pelo Agente Fiduciário em conjunto com a Debenturista, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento, pela Debenturista, do cálculo dos Índices Financeiros acompanhado das informações a que se refere ao item 7.1 abaixo, inciso I, alínea (a), tendo por base as Demonstrações Financeiras Consolidadas da Devedora; e

(b) quociente entre (i) Contas a Receber + Estoque + Receitas a Apropriar, pela (ii) Dívida Líquida + Custos a Apropriar, que não deverá ser inferior a 0 (zero) ou superior a 2 (dois), a ser apurado pela Devedora semestralmente, e acompanhados pelo Agente Fiduciário em conjunto com a Emissora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento, pela Emissora, do cálculo dos Índices Financeiros acompanhado das informações a que se refere ao item 7.1 da Escritura de Emissão

de Debêntures, inciso I, alínea (a), tendo por base as Demonstrações Financeiras Consolidadas da Devedora.

Adicionalmente, tão logo a Emissora tome ciência da ocorrência de qualquer um dos Eventos de Inadimplemento que podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o disposto no item 6.23.4 da Escritura de Emissão de Debêntures previstos acima, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário deverão, em até 2 (dois) Dias Úteis, convocar uma Assembleia Geral, nos termos da Cláusula 12 do Termo de Securitização e observado o disposto na Cláusula 6.3.3 do Termo de Securitização, para deliberar sobre o vencimento antecipado das Debêntures, que dependerá de deliberação tomada por Titulares de CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação em primeira convocação ou a maioria dos CRI em Circulação presentes à Assembleia Geral instalada em qualquer convocação subsequente, desde que estejam presentes na referida Assembleia Geral, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação.

Na hipótese: (i) da não instalação da referida Assembleia Geral em segunda convocação; (ii) de suspensão dos trabalhos para deliberação em data posterior, relativa ao vencimento antecipado ou não das Debêntures, conforme consignado em ata; ou (iii) de não ser aprovado o vencimento antecipado das obrigações da Devedora decorrentes das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e, consequentemente o resgate antecipado obrigatório dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, a Emissora deverá formalizar um termo de não instalação da Assembleia Geral (no caso do item "(i)" acima) ou realizar uma assembleia geral de debenturistas na mesma data indicando que não haverá a declaração de vencimento antecipado das Debêntures (no caso do item "(ii)" acima). Todavia, caso a Assembleia Geral acima mencionada seja instalada e haja deliberação dos Titulares de CRI representando o quórum de deliberação aqui estabelecido, pelo vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente o resgate antecipado obrigatório dos CRI, a Emissora, em assembleia geral de debenturistas, formalizará a declaração de vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente o resgate antecipado obrigatório dos CRI.

Na hipótese de Resgate Antecipado Obrigatório, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI pelo saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Remuneração dos CRI ou a data de pagamento de Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, devendo o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI ser realizado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento pela Emissora dos valores relativos ao vencimento antecipado das Debêntures, nos termos das Cláusulas 6.23 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures.

Na hipótese de Resgate Antecipado Obrigatório, e caso o pagamento dos valores devidos pela Devedora não ocorra nos prazos previstos na Escritura de Emissão das Debêntures, os bens e direitos pertencentes ao Patrimônio Separado 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 dos CRI, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário.

Caso seja declarado o vencimento antecipado das Debêntures e o pagamento dos valores devidos pela Devedora, não ocorra nos prazos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, 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 dos CRI, 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 regime fiduciário.

Os Titulares de CRI tem ciência de que, no caso de decretação do Resgate Antecipado Obrigatório, obrigar-se-ão a: (i) possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens e direitos inerentes ao Patrimônio Separado; e (ii) indenizar, defender, eximir, manter indene de responsabilidade a Emissora, em relação a todos e quaisquer prejuízos, indenizações, responsabilidades, danos, desembolsos, adiantamentos, tributos ou despesas (inclusive honorários e despesas de advogados internos ou externos), decisões judiciais e/ou extrajudiciais, demandas judiciais e/ou extrajudiciais (inclusive fiscais, previdenciárias e trabalhistas) incorridos e/ou requeridos à Emissora, direta ou indiretamente, independentes de sua natureza, em razão da liquidação do Patrimônio Separado.

### **3.30. Resgate Antecipado Facultativo dos CRI**

A Devedora poderá realizar Resgate Antecipado Facultativo Total ou Parcial das Debêntures, a qualquer tempo, e desde que após os 12 (doze) primeiros meses contados da Data de Emissão, mediante notificação por escrito com antecedência não inferior a 2 (dois) Dias Úteis ("Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo"), por meio do pagamento do valor equivalente das Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo, sendo certo que, sobre o valor pago pela Companhia a título de Resgate Antecipado Facultativo, incidirá prêmio equivalente a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, calculados sobre o ["duration" remanescente (em anos)] e saldo remanescente das Debêntures acrescido de remuneração até a referida data, ressalvado, em todo caso, o quanto disposto no item 6.1.1. do Termo de Securitizadora.

#### **3.30.1. Resgate Antecipado Facultativo por Majoração ou Cancelamento de Isenção Tributária**

Exclusivamente caso (i) os Tributos de responsabilidade da Emissora mencionados no item 6.22 da Escritura de Emissão de Debêntures sofram qualquer acréscimo; e (ii) a Emissora venha a ser demandada a realizar o pagamento

referente ao referido acréscimo, nos termos do item 6.22 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora poderá optar por realizar o resgate antecipado da totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a data do efetivo pagamento, e sem qualquer prêmio.

### **3.31. Regime Fiduciário**

Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514 e nos termos do Termo de Securitização, a Emissora instituiu, em caráter irrevogável e irretratável o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, as CCI, o Fundo de Despesas e a Conta Centralizadora. O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio do Termo de Securitização, será registrado no Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei 10.931, por meio da declaração contida no Anexo I ao Termo de Securitização.

As CCI permanecerão separadas e segregadas do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI. O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pela Conta Centralizadora e pelo Fundo de Despesas, e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao respectivo Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514.

Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, o Fundo de Despesas e a Conta Centralizadora 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, ressalvando-se, no entanto, eventual atendimento de legislação e/ou regulamentação específica. **Para tanto, vide o disposto na seção “Fatores de Risco”, mais especificamente em “Risco da existência de credores privilegiados”, na página [.] do Prospecto Preliminar.**

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

A Emissora fará jus a remuneração nos termos descritos na seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta — Despesas da Oferta e da Emissão”, na página [.] do Prospecto Preliminar.

Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III da Instrução CVM 414, a Emissora declara que: a) a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via original, será realizada pela Instituição Custodiante; b) a guarda e conservação, em vias originais, dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários serão de responsabilidade da Emissora; e c) 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 à Devedora e ao Agente Fiduciário dos valores devidos pela Devedora; e (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado.

A 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.

A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, mantendo registro contábil independente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei 9.514.

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 de CRI, tais valores serão alocados observada a seguinte ordem de preferência: (i) despesas do Patrimônio Separado, (ii) Encargos Moratórios; (iii) Remuneração dos CRI, com base no respectivo saldo devedor; e (iv) amortização do saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI, *pro rata* com base no respectivo saldo devedor.

### **3.32. Liquidação do Patrimônio Separado**

Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário, deverá assumir imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado e promover a liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de a Assembleia Geral deliberar sobre tal liquidação:

- (a) 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;
- (b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;

- (c) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; ou
- (d) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias ou não pecuniárias previstas no Termo de Securitização, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 90 (noventa) dias, contados de notificação formal comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário.

Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado deverá ser convocada uma Assembleia Geral, conforme o caso, com antecedência de 20 (vinte) dias da data de sua realização, na forma estabelecida na seção "Assembleia Geral" na página [•] do Prospecto Preliminar, na Cláusula Décima Segunda do Termo de Securitização e na Lei nº 9.514, para deliberar sobre eventual liquidação do Patrimônio Separado.

A Assembleia Geral deverá deliberar (i) pela liquidação total ou parcial do Patrimônio Separado, hipótese na qual os Titulares de CRI presentes em Assembleia Geral deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou nomeação de nova securitizadora, fixando, em ambos os casos, as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a própria Securitizadora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

A Emissora deverá notificar o Agente Fiduciário em até 5 (cinco) Dias Úteis a ocorrência de qualquer dos eventos listados nos itens "a" a "d" acima.

A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos créditos do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI, representados pelo Agente Fiduciário, ou para a nova securitizadora aprovada pelos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora em relação aos CRI.

Destituída a Securitizadora, caberá ao Agente Fiduciário ou à nova securitizadora, conforme deliberado em Assembleia Geral, (i) administrar os créditos do Patrimônio Separado; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização do Crédito Imobiliário; (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto no Termo de Securitização; e (iv) transferir os recebíveis oriundos do Crédito Imobiliário aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos por cada Titular de CRI.

### **3.33. Assembleia Geral**

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

A Assembleia Geral poderá ser convocada: a) pelo Agente Fiduciário; b) pela Emissora; c) pela CVM; ou d) por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

Observado o disposto acima, deverá ser convocada Assembleia de Titulares de CRI toda vez que a Emissora tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer outro Documento da Operação, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seus direitos. A Assembleia de Titulares de CRI mencionada acima deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se à Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, desde que respeitados os prazos de antecedência para convocação da Assembleia de Titulares de CRI em questão. Somente após a orientação dos Titulares de CRI, a Emissora deverá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso (i) a Assembleia de Titulares de CRI não seja instalada ou (ii) ainda que instalada a Assembleia de Titulares de CRI, não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Emissora, na qualidade de Debenturista, 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, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação. A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares de CRI por ela manifestado frente aos Devedores, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares de CRI ou à Emissora.

Aplicar-se-á à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares de CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares de CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

A convocação da Assembleia Geral far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 15 (quinze) dias para primeira convocação e de 8 (oito) dias para segunda convocação (exceto pelo disposto na Cláusula 11.2 do Termo de Securitização), no jornal de grande circulação utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, sendo que instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos Titulares de CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em qualquer convocação subsequente, com qualquer número, exceto se de outra forma previsto no Termo de Securitização. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral de Titulares de CRI seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

Cada CRI corresponderá a um voto nas Assembleias de Titulares de CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não.

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

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

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

- a) ao representante da Emissora;
- b) ao Titular de CRI eleito pelos CRI em Circulação presentes; ou
- c) à pessoa designada pela CVM.

Exceto se de outra forma estabelecido no Termo de Securitização, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação, por 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, ou em qualquer convocação subsequente por 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes em tal Assembleia de Titulares de CRI.

As propostas de alterações em relação (i) às datas de pagamento de principal e juros dos CRI; (ii) à alteração da Remuneração dos CRI; (iii) ao prazo de vencimento dos CRI; (iv) alteração dos prêmios de resgate antecipado facultativo total e previsão de amortização antecipada facultativa; (v) aos eventos de liquidação do Patrimônio Separado; (vi) aos eventos de vencimento antecipado; e/ou (vii) aos quóruns de deliberação, deverão ser aprovadas seja em primeira convocação da Assembleia de Titulares de CRI ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação.

Os pedidos de renúncia prévia ou perdão temporário prévio referentes aos eventos de vencimento antecipado das Debêntures dependerão de aprovação por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação em primeira convocação ou a maioria dos CRI em Circulação presentes à Assembleia Geral instalada em qualquer convocação subsequente, desde que estejam presentes na referida Assembleia Geral, no mínimo, 15% (quinze por cento) dos CRI em Circulação.



As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Gerais de Titulares de CRI 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 Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Titulares de CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

As Assembleias Gerais que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, serão convocadas somente com a disponibilização do edital de convocação no endereço eletrônico na rede mundial de computadores da Emissora: [www.truesecuritizadora.com.br](http://www.truesecuritizadora.com.br) e/ou [www.dci.com.br](http://www.dci.com.br), sem a necessidade de publicação da convocação em jornais.

Das convocações constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral e, ainda, todas as matérias a serem deliberadas, bem como o endereço eletrônico na rede mundial de computadores em que os Titulares de CRI possam acessar os documentos pertinentes à apreciação da Assembleia Geral.

O exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão terá como término em 31 de março de cada ano.

### **3.34. Fundo de Despesas**

Na primeira Data de Integralização, será retido, pela Emissora, do pagamento do preço de integralização das Debêntures, o valor de R\$[●] ([●]) para a constituição de fundo de despesas para o pagamento de despesas pela Emissora no âmbito da Oferta, na conta corrente de titularidade da Emissora mantida junto ao [●], sob o nº [●], agência [●] ("Fundo de Despesas"). Os recursos do Fundo de Despesas serão aplicados e utilizados em consonância ao disposto na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização.

Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao valor de R\$[●] ([●]) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), mediante comprovação, conforme notificação da Emissora à Devedora neste sentido, a Devedora recomporá, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação, o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição, sejam, no mínimo, iguais ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora, devendo encaminhar extrato de comprovação da referida recomposição à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI.

Os recursos da Conta Centralizadora estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário, nos termos do Termo de Securitização, e integrarão o patrimônio separado, sendo certo que deverão ser aplicados pela Emissora, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, exclusivamente em certificados e recibos de depósito bancário com liquidez diária e/ou operações compromissadas de emissão do Banco Liquidante com vencimento anterior à data de vencimento dos CRI. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão automaticamente o Fundo de Despesas, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais desses rendimentos.

Se, na primeira Data de Integralização, o preço de integralização das Debêntures não for suficiente para a constituição do Fundo de Despesas e/ou para o pagamento das despesas listadas no Anexo IV à Escritura de Emissão de Debêntures ("Despesas Flat"), a Devedora deverá complementar o valor restante necessário para a constituição do Fundo de Despesas e/ou para o pagamento das Despesas Flat, mediante transferência do referido valor à Conta Centralizadora, no prazo de até [5 (cinco)] Dias Úteis contados da primeira Data de Integralização.

### **3.35. Despesas da Oferta e da Emissão**

As Despesas serão arcadas exclusivamente pela Devedora, sendo que (i) as Despesas Flat serão descontadas pela Emissora do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures; e (ii) as demais despesas, se comprovadamente incorridas no âmbito da Operação de Securitização, serão arcadas e/ou reembolsadas, exclusivamente, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas, observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas diretamente pela Devedora, ou, ainda, por recursos do patrimônio separado, em caso de inadimplemento pela Devedora

- (i) custos relacionados aos emolumentos e declarações de custódia da B3, da CVM e da ANBIMA, conforme aplicáveis, relativos tanto à CCI quanto aos CRI;
- (ii) remuneração da Emissora, nos seguintes termos:
  - (a) pela emissão dos CRI, no valor único de R\$[●] ([●]), a ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização;
  - (b) pela administração do patrimônio separado, no valor mensal de R\$[●] ([●]), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais pagas mensalmente nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI. A referida despesa terá um acréscimo de [●]% ([●]) nos meses em que ocorrerem eventuais Reestruturações, ou enquanto as Debêntures estiverem sob vencimento antecipado;
  - (c) por cada Data de Integralização, no valor de R\$[●] ([●]) (exceto para a primeira Data de Integralização), a ser pago até o 1º (primeiro) Dia Útil contado de cada uma das Datas de Integralização;

- (d) as despesas referidas nos itens (a), (b) e (c) acima serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
  - (e) o valor devido no âmbito do subitem (b) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a partir da primeira data de pagamento;
  - (f) pela verificação do Índice Financeiro, será devido o valor de R\$[●] ([●]) por verificação, a partir da primeira verificação do Índice Financeiro pela Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário dos CRI;
- (iii) remuneração, a ser paga à instituição custodiante, nos seguintes termos:
- (a) pela implantação e registro da CCI, será devido o valor único de R\$[●] ([●]), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização;
  - (b) pela custódia da CCI, será devido o valor anual de R\$[●] ([●]), sendo a primeira parcela paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI;
  - (c) por eventual aditamento da Escritura de Emissão de CCI será devida parcela única de R\$[●] ([●]), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data da efetivação da alteração no sistema da B3;
  - (d) os valores devidos no âmbito dos subitens (a), (b) e (c) 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, sendo que os valores referidos no item (ii) acima serão reajustados anualmente pela variação acumulada do IGP-M, 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, calculadas *pro rata die*, se necessário;
- (iv) remuneração, devida ao Agente Fiduciário dos CRI, nos seguintes termos:
- (a) pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e do Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI, no valor anual de R\$[●] ([●]), sendo a primeira parcela paga ao Agente Fiduciário dos CRI até o 1º (primeiro) Dia Útil a contar da primeira Data de Integralização, e as demais parcelas a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate

total dos CRI, ou até quando Agente Fiduciário dos CRI cesse suas funções de agente fiduciário dos CRI, o que ocorrer primeiro;

- (b) pela verificação do Índice Financeiro, será devido o valor de R\$[●] ([●]) por verificação, a partir da primeira verificação do Índice Financeiro pelo Agente Fiduciário dos CRI, em conjunto com a Emissora;
- (c) pela verificação da destinação dos recursos da Emissão, será devido o valor de R\$[●] ([●]) a cada semestre a partir da primeira verificação, até a utilização total dos recursos oriundos da Escritura de Emissão de Debêntures;
- (d) no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, assembleias gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário dos CRI, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$[●] ([●]) por hora-homem de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, a comentários aos Documentos da Operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução das garantias (se houver), participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares de CRI ou demais partes da emissão de CRI, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados à alteração das garantias (se houver), prazos e fluxos de pagamento e Remuneração, condições relacionadas às recompras compulsória e/ou facultativa dos CRI, integral ou parcial, vencimento antecipado e/ou evento de inadimplemento, resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado, conforme o caso, e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI e de assembleias gerais presenciais ou virtuais, aditamentos aos Documentos da Operação, dentre outros. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI. Tal valor de remuneração adicional estará limitado a, no máximo R\$[●] ([●]) por ano, sendo que demais custos adicionais de formalização de eventuais alterações deverão ser previamente aprovados pela Devedora; e
- (e) os valores devidos no âmbito dos subitens (a), (b) e (c) 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, reajustadas anualmente pela variação acumulada do IGP-M, 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, calculadas *pro rata die*, se necessário;

- (v) remuneração do escriturador e liquidante dos CRI no montante equivalente a R\$[●] ([●]), em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. O valor das referidas parcelas já está acrescido dos respectivos tributos incidentes;
- (vi) remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor inicial de R\$[●] ([●]) por ano por cada auditoria a ser realizada, podendo este valor ser ajustado em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria, acrescido da remuneração da contratação de terceiros no valor inicial de R\$[●] ([●]) por ano para a elaboração dos relatórios exigidos pela Instrução CVM 600. Estas despesas serão pagas, de forma antecipada à realização da auditoria, sendo o primeiro pagamento devido em até 1 (um) Dia Útil contado da data da primeira integralização dos CRI e os demais sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de março de cada ano, até a integral liquidação dos CRI. A referida despesa será corrigida pela variação do IPCA ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, e será acrescida dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do auditor independente e terceiros envolvidos na elaboração das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
- (vii) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos;
- (viii) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora e custos relacionados à Assembleia Geral;
- (ix) custos de averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial relacionados às Debêntures, à CCI e aos CRI, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação; e
- (x) despesas com a gestão, cobrança, realização e administração do patrimônio separado, outras despesas indispensáveis à administração do Crédito Imobiliário, exclusivamente na hipótese de liquidação do patrimônio separado, inclusive as referentes à sua transferência, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração.

O pagamento das despesas acima previstas mediante utilização dos recursos do Fundo de Despesas, deverá ser devidamente comprovado pela Emissora, mediante o envio, à Devedora, das notas fiscais e dos respectivos comprovantes de pagamento, até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao pagamento da despesa.

As despesas referentes ao comissionamento pago pela Devedora aos Coordenadores e/ou às Participantes Especiais deverão ser pagas pela Emissora ao Coordenador Líder e/ou às Participantes Especiais, conforme aplicável, por conta e ordem da Devedora, nos termos do Contrato de Distribuição, mediante a retenção do valor referente a essa despesa do valor integralizado em cada integralização dos CRI, e a consequente transferência do saldo líquido à Devedora pela Emissora.

As despesas com a contratação da Agência de Classificação de Risco para elaboração do relatório de classificação de risco da Oferta e para atualização anual do relatório de classificação de risco da Oferta deverão ser arcadas direta e exclusivamente pela Devedora.

Quaisquer despesas não mencionadas acima e relacionadas à emissão dos CRI e à Oferta, serão arcadas exclusivamente, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas, na forma desta cláusula, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Emissora: **(i)** registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item (i); **(ii)** contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; e **(iii)** publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de assembleias gerais dos Titulares de CRI, observado que, para fins desta cláusula, as despesas acima de R\$[•] ([•]) deverão ser pré-aprovadas pela Emissora.

Caso o Fundo de Despesas não seja suficiente para arcar com quaisquer despesas relacionadas à emissão dos CRI e/ou à Oferta, descritas ou não nos Documentos da Operação, a Devedora deverá solicitar diretamente à Devedora o pagamento de tais despesas, com antecedência de 5 (cinco) Dias Úteis.

Os Titulares de CRI serão responsáveis pelo pagamento dos tributos incidentes sobre a negociação secundária e a distribuição de rendimentos dos CRI.

As despesas que eventualmente sejam pagas diretamente pela Emissora, com a devida comprovação, por meio de recursos do Patrimônio Separado (exceto pelas despesas pagas com os recursos do Fundo de Despesas), deverão ser reembolsadas pela Devedora à Emissora, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de notificação enviada pela Emissora, observado que, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de despesas.

Sem prejuízo da cláusula 9.8 do Termo de Securitização, na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, a Emissora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Devedora, nos termos dos Documentos da Operação.

Na hipótese de a Data de Vencimento vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Geral de Titulares de Debêntures, ou ainda, após a Data de Vencimento, a Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI e os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções, as Despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Devedora.

Em qualquer Reestruturação (conforme definido abaixo) que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de assembleias gerais, ou enquanto os CRI estiverem sob hipótese de Resgate Antecipado Obrigatório, será devida, pela Devedora à Emissora, uma remuneração adicional, equivalente a R\$[●] ([•]) por hora de trabalho dos profissionais da Emissora dedicados a tais atividades, corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pela variação acumulada do IPCA no período anterior, acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento. Também, a Devedora deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios razoáveis devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre a Emissora e a Devedora, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. Tal valor de remuneração adicional estará limitado a, no máximo R\$[●] ([•]), sendo que demais custos adicionais de formalização de eventuais alterações deverão ser previamente aprovados pela Devedora. O pagamento da remuneração prevista nesta cláusula ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Emissora e também será arcado mediante a utilização do Fundo de Despesas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da entrega, pela Emissora do respectivo relatório de horas, com as horas efetivamente trabalhadas e o valor efetivamente devido pela Devedora.

Quaisquer transferências de recursos da Emissora à Devedora, determinada nos Documentos da Operação, serão realizadas pela Emissora líquidas de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) em conta corrente de titularidade da Devedora, conforme o caso, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais desses rendimentos.

Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com as obrigações de pagamento de Despesas previstas nesta Cláusula e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Securitizadora e/ou pelos demais Titulares de CRI adimplentes com estas despesas.

### 3.36. Prazo de Colocação

O Prazo Máximo de Colocação dos CRI será de até 6 (seis) meses contados a partir da data da divulgação do Anúncio de Início, observado, no entanto, os eventos que ensejam o encerramento da Oferta, conforme descritos na seção “Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta - Procedimentos de Subscrição, Integralização e Encerramento da Oferta”, na página [5] do Prospecto.

O Coordenador Líder deverá remeter à CVM, mensalmente, no prazo de 15 (quinze) dias após o encerramento de cada mês, a partir da divulgação do Anúncio de Início, e até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, relatório indicativo do movimento consolidado de distribuição de valores mobiliários, nos termos do Anexo VII da Instrução CVM 400.

### 3.37. Público Alvo da Oferta

Os CRI serão distribuídos publicamente aos Investidores, quais sejam, investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliadas ou com sede no Brasil ou no exterior, bem como clubes de investimento registrados na B3, além de fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, incluindo aqueles considerados Pessoas Vinculadas.

### 3.38. Inadequação do Investimento

O investimento em CRI não é adequado aos investidores que (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; (ii) não estejam dispostos a correr riscos relacionados à Devedora e ao setor imobiliário; e/ou (iii) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação ou que não tenham acesso à consultoria especializada. Portanto, os investidores devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco”, na página [5] do Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em CRI, antes da tomada de decisão de investimento. **O Investidor deverá ler atentamente a seção “Fatores de Risco”, na página [5] do Prospecto, e os itens 4.1 e 5.1. do Formulário de Referência da Emissora.**

### 3.39. Publicidade



Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Investidores e ocorram antes do encerramento da Oferta, incluindo o Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento e eventuais comunicados ao mercado, serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3.

A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora mediante publicação no jornal de grande circulação utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, ou em outro jornal que vier a substituí-lo, assim como informar em até 2 (dois) Dias Úteis tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito..

A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões. O disposto acima não inclui "atos e fatos relevantes", bem como a publicação de convocações de Assembleias Gerais, que deverão ser divulgados na forma prevista na Instrução CVM 358.

As demais informações periódicas relativas à Emissão e/ou à Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do Sistema Empresas Net - Módulo IPE.

### **3.40. Suspensão, cancelamento, revogação ou modificação da Oferta**

A CVM poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a Oferta caso: (i) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (ii) tenha sido ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro.

A CVM deverá proceder à suspensão da 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 o prazo acima referido sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro. Ainda, a rescisão do Contrato de Distribuição importará no cancelamento do referido registro.

A Emissora e o Coordenador Líder deverão dar conhecimento da suspensão ou do cancelamento aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação do Anúncio de Início, facultando-lhes, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) Dia Útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação.

Nos termos do artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro da Oferta, que acarrete aumento relevante dos riscos assumidos pela Emissora e inerentes à própria Oferta, a CVM poderá acolher pleito de modificação ou revogação da Oferta. É sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores. Em caso de revogação da Oferta os atos de aceitação anteriores ou posteriores tornar-se-ão sem efeito, sendo que os valores eventualmente depositados pelos Investidores serão devolvidos pela Emissora e/ou pelo Coordenador Líder, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, se a alíquota for superior a zero, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da referida comunicação.

A Emissora e/ou o Coordenador Líder podem requerer à CVM, mediante entendimento prévio com a Devedora, a modificação ou a revogação da Oferta, caso ocorram alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro de distribuição ou que o fundamentem, que resulte em aumento relevante dos riscos assumidos pela Emissora e inerentes à própria Oferta.

Mediante solicitação à CVM, a Emissora e/ou o Coordenador Líder, mediante entendimento prévio com a Devedora, podem modificar, a qualquer tempo, a Oferta, a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores, conforme disposto no artigo 25, parágrafo 3º da Instrução CVM 400.

Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado por até 90 (noventa) dias, contados da aprovação do pedido de modificação.

A revogação da Oferta ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgada por meio de comunicado ao mercado, que será divulgado nos mesmos veículos utilizados para divulgação do Anúncio de Início e do Anúncio de Encerramento, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM 400. Após a divulgação do comunicado ao mercado, o Coordenador Líder somente aceitará ordens daqueles Investidores que estejam cientes de que a oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

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

Em caso de desistência da aceitação da Oferta pelo Investidor em razão de revogação ou qualquer modificação na Oferta, os valores eventualmente depositados pelo investidor desistente serão devolvidos pela Emissora e/ou pelo Coordenador Líder, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, se a alíquota for superior a zero, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data em que em receber a comunicação enviada pelo investidor de revogação da sua aceitação.

Em qualquer hipótese, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores aceitantes os valores eventualmente dados em contrapartida à aquisição dos CRI, sem qualquer acréscimo, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

### **3.41. Informações Adicionais**

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissora e a presente Oferta poderão ser obtidos junto à Emissora, ao Coordenador Líder, à CVM e/ou à B3.

## **4. DATAS ESTIMADAS E LOCAIS DE DIVULGAÇÃO**

A Emissora e o Coordenador Líder realizarão a divulgação da Oferta mediante a disponibilização de material publicitário referente à Oferta, no período entre a data em que o Prospecto Definitivo for disponibilizado e a Data da Integralização.

Para mais informações sobre os CRI, favor contatar a Emissora e/ou o Coordenador Líder.

A Oferta terá início após **(i)** o registro da Oferta pela CVM; **(ii)** a divulgação do Anúncio de Início; e **(iii)** a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores.

Para mais informações a respeito da Oferta e dos CRI, os interessados deverão se dirigir, a partir desta data, aos endereços e/ou páginas da *internet* da Emissora, do Coordenador Líder, da B3, da B3- Segmento CETIP UTM e/ou da CVM, indicados nos itens 6 e 9 a seguir.

## **5. CRONOGRAMA**

**5.1.** Abaixo, cronograma tentativo das principais etapas da Oferta:

Ordem dos	Eventos	Data Prevista <sup>(1)(2)</sup>
-----------	---------	---------------------------------

Eventos		
1.	Protocolo de pedido de registro da Oferta perante a CVM	[•]
2.	Publicação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar ao público investidor Início do <i>Roadshow</i>	[•]
3.	Registro da Oferta pela CVM	[•]
4.	Disponibilização do Prospecto Definitivo	[•]
5.	Divulgação do Anúncio de Início	[•]
6.	Início do Período de Subscrição e Integralização dos CRI <sup>(3)</sup>	[•]
7.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento <sup>(4)</sup>	[•]
8.	Data Máxima de Início de Negociação dos CRI na B3 <sup>(5)</sup>	[•]

- (1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Emissora e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como Modificação de Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.
- (2) Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, ver seção “Suspensão, Cancelamento, Revogação ou Modificação da Oferta”, na página [•] do Prospecto Preliminar.
- (3) Os CRI poderão ser subscritos e integralizados durante o Prazo Máximo de Colocação, observados os eventos que ensejam o encerramento da Oferta, conforme descritos na seção “Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta — Procedimentos de Subscrição, Integralização e Encerramento da Oferta”, na página [•] do Prospecto Preliminar.
- (4) A divulgação do Anúncio de Encerramento poderá ser antecipada caso a Oferta seja encerrada anteriormente ao Prazo Máximo de Colocação, nos termos descritos na seção “Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta — Procedimentos de Subscrição, Integralização e Encerramento da Oferta”, na página [•] do Prospecto Preliminar.
- (5) O início das negociações dos CRI poderá ser antecipado caso a Oferta seja encerrada anteriormente ao Prazo Máximo de Colocação, nos termos descritos na seção “Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta — Procedimentos de Subscrição, Integralização e Encerramento da Oferta”, na página [•] do Prospecto Preliminar.

## 6. LOCAIS DE CONTATO PARA INFORMAÇÕES SOBRE OS CRI

Os interessados em adquirir CRI poderão contatar o Coordenador Líder e a Emissora nos endereços abaixo indicados:

### (i) Coordenador Líder

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, 25º ao 30º Andar, Torre Sul

CEP 04543-011, São Paulo, SP

At.: Sr. Marcello Aragão / Departamento Jurídico

Telefone: (11) 3526-0218

E-mail: [dcm@xpi.com.br](mailto:dcm@xpi.com.br) / [juridicomc@xpi.com.br](mailto:juridicomc@xpi.com.br)

Website: [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br)

Link para acesso ao Prospecto: [•] (neste website, clicar em [•]).

Link para acesso ao Aviso ao Mercado: [•] (neste website, clicar em [•]).

Link para acesso ao Anúncio de Início: [•] (neste website, clicar em [•]).

(ii)

#### **Emissora**

#### **TRUE SECURITIZADORA S.A.**

Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi

01407-200, São Paulo, SP

At.: Arley Custódio Fonseca

Tel.: (11) 3071.4475

E-mail: [middle@truesecuritizadora.com.br](mailto:middle@truesecuritizadora.com.br) e [juridico@truesecuritizadora.com.br](mailto:juridico@truesecuritizadora.com.br)

Link para acesso ao Prospecto: [•] (neste website, clicar em [•]).

Link para acesso ao Aviso ao Mercado: [•] (neste website, clicar em [•]).

Link para acesso ao Anúncio de Início: [•] (neste website, clicar em [•]).

## **7. Outras Informações**

Para informações adicionais sobre a Oferta e os CRI, bem como para obtenção de exemplar do Contrato de Distribuição, do Prospecto Preliminar e do Anúncio de Início, os interessados deverão dirigir-se à CVM, ou à sede da Emissora, ou à B3 ou à B3– Segmento CETIP UTMV, nos endereços indicados abaixo, ou ao escritório do Coordenador

Líder, nos endereços mencionados no item 6 acima, ou, ainda, acessar as respectivas páginas (*websites*) mantida por cada um deles na rede mundial de computadores, sendo que o Prospecto Definitivo encontra-se à disposição dos investidores na CVM, na B3– Segmento CETIP UTMV apenas para consulta. Adicionalmente, o Formulário de Referência da Emissora encontra-se incorporado por referência ao Prospecto Definitivo.

**(i) B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão**

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar – Centro  
CEP 01010-901 – São Paulo, SP

**Link para acesso direto ao Prospecto Preliminar:**

<http://www.b3.com.br> (neste *website* clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Empresas”, e depois selecionar “True Securitizadora S.A.” e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”).

**Link para acesso direto ao Aviso ao Mercado:**

<http://www.b3.com.br> (neste *website* clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Empresas”, e depois selecionar “True Securitizadora S.A.” e, então, localizar o “Aviso ao Mercado”)

**(ii) Comissão de Valores Mobiliários – CVM**

Rua Sete de Setembro, 111, Rio de Janeiro - RJ ou

Rua Cincinato Braga, 340, 2º, 3º e 4º andares, São Paulo - SP

**Link para acesso direto ao Prospecto Preliminar:** <http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar “Informações de Regulados – Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2019 - Entrar”, acessar “Certificados de Recebíveis Imobiliários”, clicar em “True Securitizadora”, e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”).

**Link para acesso direto ao Aviso ao Mercado:** <http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar “Informações de Regulados – Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2019 - Entrar”, acessar “Certificados de Recebíveis Imobiliários”, clicar em “True Securitizadora”, e, então, localizar o “Aviso ao Mercado”).

## **8. REGISTRO DA OFERTA NA CVM**

**8.1. A OFERTA ESTÁ SUJEITA À PRÉVIA ANÁLISE E APROVAÇÃO DA CVM, SENDO QUE O REGISTRO DA OFERTA FOI REQUERIDO JUNTO À CVM EM [.]**

**"A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS."**

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

**"O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ENCONTRA-SE INCORPORADO POR REFERÊNCIA AO PROSPECTO PRELIMINAR."**

**OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS [•] E [•] DO PROSPECTO PRELIMINAR, BEM COMO OS ITENS "4.1" E "4.2" DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA INCORPORADO POR REFERÊNCIA AO PROSPECTO PRELIMINAR PARA CIÊNCIA E AVALIAÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS COM RELAÇÃO À SECURITIZADORA, À OFERTA E AO INVESTIMENTO.**

**"LEIA O PROSPECTO PRELIMINAR E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO"**

**[•] de [•] de 2019**



**[LOGO DOS PARTICIPANTES DA OFERTA]**