PROSPECTO DEFINITIVO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 218ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA

TRUESECURITIZADORA

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, São Paulo - SP

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela

BR Properties

BR PROPERTIES S.A.

Companhia Aberta – CVM nº 19925
CNPJ nº 06.977.751/0001-49
Avenida das Nações Unidas, nº 12.495, Centro Empresarial Berrini, Torre A - Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, São Paulo - SP

No montante total de, inicialmente,

R$480.000.000,00

(Quatrocentos e Oitenta Milhões de Reais)

Código ISIN dos CRI: BRAPCSCRI5P0
Classificação Definitiva de risco dos CRI: "brAA+(sf)", atribuído pela Standard&Poor's

NESTA 218ª SÉRIE DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DA **TRUE SECURITIZADORA S.A.** (**"EMISSORA"** OU **"SECURITIZADORA"**) SERÃO EMITIDOS, INICIALMENTE, 480.000 (QUATROCENTOS E OITENTA MIL) CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS (**"CRI"**), SEM CONSIDERAR O EXERCÍCIO, TOTAL OU PARCIAL, DA OPÇÃO DE LOTE ADICIONAL (CONFORME ABAIXO DEFINIDO), TODOS NOMINATIVOS E ESCRITURAIS, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA (**"EMISSÃO"**), COM VALOR NOMINAL UNITÁRIO DE R$1.000,00 (MIL REAIS), PERFAZENDO, NA DATA DE EMISSÃO, QUAL SEJA, 16 DE AGOSTO DE 2019 (**"DATA DE EMISSÃO DOS CRI"**), O VALOR TOTAL DE, INICIALMENTE, R$480.000.000,00 (QUATROCENTOS E OITENTA MILHÕES DE REAIS), OBSERVADO QUE TAL MONTANTE PODERÁ SER AUMENTADO EM VIRTUDE DO EXERCÍCIO, TOTAL OU PARCIAL, DA OPÇÃO DE LOTE ADICIONAL (**"OFERTA"**), OBSERVADO QUE A OFERTA PODERÁ SER CONCLUÍDA MESMO EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, DESDE QUE HAJA COLOCAÇÃO DE CRI EQUIVALENTES AO MONTANTE MÍNIMO, SOB COORDENAÇÃO DA **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, NA QUALIDADE DE COORDENADOR LÍDER (**"COORDENADOR LÍDER"**) COM A PARTICIPAÇÃO DE INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DO CONSÓRCIO DE DISTRIBUIÇÃO ("**PARTICIPANTES ESPECIAIS**" E, EM CONJUNTO COM O COORDENADOR LÍDER, AS "**INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA**"), NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS (**"CVM"**) Nº 400, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2003, CONFORME ALTERADA (**"INSTRUÇÃO CVM 400"**) E, NO QUE FOR APLICÁVEL, DA INSTRUÇÃO DA CVM Nº 414, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2004, CONFORME EM VIGOR ("**INSTRUÇÃO CVM 414**"), OBSERVADO O PROCEDIMENTO PARA CONCESSÃO DO REGISTRO DA OFERTA, NA FORMA E NOS TERMOS DA LEI Nº 6.385, DE 7 DE DEZEMBRO DE 1976, CONFORME ALTERADA (**"LEI DO MERCADO DE VALORES MOBILIÁRIOS"**), DA LEI Nº 6.404, DE 15 DE DEZEMBRO DE 1976, CONFORME ALTERADA (**"LEI DAS SOCIEDADES POR AÇÕES"**), DA INSTRUÇÃO CVM 400, DA INSTRUÇÃO DA CVM 471, DE 8 DE AGOSTO DE 2008, CONFORME ALTERADA (**"INSTRUÇÃO CVM 471"**) E DO CONVÊNIO CVM/ ANBIMA DE PROCEDIMENTO SIMPLIFICADO PARA REGISTRO DE OFERTAS PÚBLICAS, REGULADO PELA INSTRUÇÃO CVM 471, CELEBRADO ENTRE CVM E A ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS (**"ANBIMA"**), EM 20 DE AGOSTO DE 2008, CONFORME ALTERADO (**"CONVÊNIO CVM-ANBIMA"**), E DAS DEMAIS DISPOSIÇÕES LEGAIS, REGULATÓRIAS E AUTORREGULATÓRIAS APLICÁVEIS ORA VIGENTES.

O REGISTRO DA OFERTA FOI REQUERIDO, EM 12 DE JULHO DE 2019, POR MEIO DO CONVÊNIO CVM-ANBIMA, NOS TERMOS CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA A ESTRUTURAÇÃO, COORDENAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO DE OFERTAS PÚBLICAS DE AQUISIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS" VIGENTE DESDE 3 DE JUNHO DE 2019 (**"CÓDIGO ANBIMA DE OFERTAS"**), DO "MANUAL ANBIMA DE CONVÊNIOS", EM VIGOR DESDE 26 DE JUNHO DE 2019 (**"MANUAL ANBIMA DE ATIVIDADES CONVENIADAS"** E, EM CONJUNTO COM O CÓDIGO ANBIMA DE OFERTAS, **"CÓDIGOS ANBIMA"**) E DA INSTRUÇÃO CVM 471, SENDO A OFERTA OBJETO DE ANÁLISE PRÉVIA DA ANBIMA, PARA ELABORAÇÃO DE PARECER TÉCNICO E, POSTERIORMENTE, DA CVM, PARA DECISÃO SOBRE A CONCESSÃO DO REGISTRO DA OFERTA

OS CRI SÃO OBJETO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA NO MERCADO DE CAPITAIS BRASILEIRO, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 400, DA INSTRUÇÃO CVM 471 E DOS CÓDIGOS ANBIMA, COM INTERMEDIAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, SOB REGIME DE MELHORES ESFORÇOS DE COLOCAÇÃO, SEM PREJUÍZO DO COMPROMISSO DE SUBSCRIÇÃO (CONFORME DEFINIDO ABAIXO) PRESTADO PELO COORDENADOR LÍDER, CONDICIONADO ÀS HIPÓTESES PREVISTAS NA CLÁUSULA 4 DO "CONTRATO DE COORDENAÇÃO, COLOCAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, SOB O REGIME DE MELHORES ESFORÇOS DE COLOCAÇÃO, DA 218ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA TRUE SECURITIZADORA S.A.", CELEBRADO ENTRE A SECURITIZADORA, A DEVEDORA E O COORDENADOR LÍDER EM 20 DE AGOSTO DE 2019 (**"CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO"**). A EMISSORA, CONFORME PREVIAMENTE DECIDIDO EM CONJUNTO COM O COORDENADOR LÍDER E COM A DEVEDORA (CONFORME ABAIXO DEFINIDO), PODERÁ OPTAR POR AUMENTAR A QUANTIDADE DE CRI ORIGINALMENTE OFERTADOS, EM ATÉ 12% (DOZE POR CENTO), OU SEJA, EM ATÉ 57.600 (CINQUENTA E SETE MIL E SEISCENTOS) CRI, MEDIANTE O EXERCÍCIO TOTAL OU PARCIAL DA OPÇÃO DE LOTE ADICIONAL, NOS TERMOS E CONFORME OS LIMITES ESTABELECIDOS NO ARTIGO 14, PARÁGRAFO 2º, DA INSTRUÇÃO CVM 400 (**"OPÇÃO DE LOTE ADCIONAL."**). OS CRI EVENTUALMENTE EMITIDOS EM RAZÃO DO EXERCÍCIO DA OPÇÃO DE LOTE ADICIONAL SERÃO DISTRIBUÍDOS NO REGIME DE MELHORES ESFORÇOS DE COLOCAÇÃO, NOS TERMOS DO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO.

A EMISSÃO E A OFERTA FORAM AUTORIZADAS EM REUNIÃO DE DIRETORIA DA SECURITIZADORA, REALIZADA EM 11 DE JULHO DE 2019, CUJA ATA FOI REGISTRADA NA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO ("JUCESP") EM 27 DE AGOSTO DE 2019, SOB O Nº 459.070/19-8, CONFORME ATA DE REUNIÃO DA DIRETORIA DA SECURITIZADORA, DE RERRATIFICAÇÃO DA ATA DE REUNIÃO DA DIRETORIA REALIZADA EM 11 DE JULHO DE 2019, REALIZADA EM 20 DE AGOSTO DE 2019, CUJA ATA FOI REGISTRADA NA JUCESP EM 27 DE AGOSTO DE 2019, SOB O Nº 459.071/19-1, ADICIONALMENTE, A CELEBRAÇÃO DA ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES, A OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO RELACIONADA E A ASSINATURA DOS DOCUMENTOS RELACIONADOS À OFERTA, FORAM APROVADAS NA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA DEVEDORA REALIZADA EM 21 DE AGOSTO DE 2019, CUJA ATA FOI REGISTRADA NA JUCESP EM 27 DE AGOSTO DE 2019, SOB O Nº 459.185/19-6. OS CRI TÊM PRAZO DE VIGÊNCIA DE 2.222 (DOIS MIL, DUZENTOS E VINTE E DOIS) DIAS CONTADOS DA DATA DE EMISSÃO DOS CRI, COM VENCIMENTO FINAL EM 15 DE SETEMBRO DE 2025 ("DATA DE VENCIMENTO DOS CRI"), RESSALVADAS AS HIPÓTESES DE RESGATE ANTECIPADO E VENCIMENTO ANTECIPADO.

SOBRE O VALOR NOMINAL UNITÁRIO DOS CRI OU SEU SALDO, CONFORME O CASO, INCIDIRÃO JUROS REMUNERATÓRIOS CORRESPONDENTES A 105% (CENTO E CINCO POR CENTO) DA VARIAÇÃO ACUMULADA DAS TAXAS MÉDIAS DIÁRIAS DI – DEPÓSITOS INTERFINANCEIROS DE UM DIA, "OVER EXTRA-GRUPO", EXPRESSAS NA FORMA PERCENTUAL AO ANO, BASE 252 (DUZENTOS E CINQUENTA E DOIS) DIAS ÚTEIS, CALCULADAS E DIVULGADAS DIARIAMENTE PELO SEGMENTO CETIP UTVM DA B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO (**"B3 (SEGMENTO CETIP UTVM)"** E **"B3"**, RESPECTIVAMENTE), NO INFORMATIVO DIÁRIO DISPONÍVEL EM SUA PÁGINA NA INTERNET (HTTP://WWW.B3.COM.BR) (**"TAXA DI"** E **"REMUNERAÇÃO DOS CRI"**, RESPECTIVAMENTE), CALCULADOS DE FORMA EXPONENCIAL E CUMULATIVA PRO RATA TEMPORIS POR DIAS ÚTEIS DECORRIDOS, DESDE A PRIMEIRA DATA DE INTEGRALIZAÇÃO OU DA DATA DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI IMEDIATAMENTE ANTERIOR, CONFORME O CASO, ATÉ A DATA DO SEU EFETIVO PAGAMENTO.

OS CRI TÊM COMO LASTRO CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS REPRESENTADOS POR UMA CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO (**"CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS"** E **"CCI"**, RESPECTIVAMENTE) REPRESENTATIVA DOS DIREITOS DE CRÉDITO DECORRENTES DAS DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA DE EMISSÃO DA BR PROPERTIS S.A. (**"DEBÊNTURES"** E **"DEVEDORA"**, RESPECTIVAMENTE), OBJETO DO "INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA DÉCIMA TERCEIRA EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA DA BR PROPERTIES S.A." ("**ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES**") QUE FORAM INTEGRALMENTE SUBSCRITAS PELA SECURITIZADORA, A QUAL EMITIU A CCI NOS TERMOS DO "INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, SOB A FORMA ESCRITURAL E OUTRAS AVENÇAS" ("**ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI**"), CELEBRADO EM 21 DE AGOSTO DE 2019, PELA EMISSORA. A EMISSORA PRETENDE VINCULAR A TOTALIDADE DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, REPRESENTADOS INTEGRALMENTE PELA CCI, AOS CRI, POR MEIO DO "TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 218ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA TRUE SECURITIZADORA S.A.", CELEBRADO EM 21 DE AGOSTO DE 2019, ENTRE A EMISSORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO (CONFORME ABAIXO DEFINIDO) (**"TERMO DE SECURITIZAÇÃO"**). A SECURITIZADORA INSTITUIU O REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS REPRESENTADOS PELA CCI E A CONTA DO PATRIMÔNIO SEPARADO, NA FORMA DO ARTIGO 9º E 10º DA LEI Nº 9.514, DE 20 DE NOVEMBRO DE 1997, CONFORME ALTERADA (**"LEI Nº 9.514"**), COM A NOMEAÇÃO, NOS TERMOS DO ARTIGO 10º DA LEI 9.514 E DA INSTRUÇÃO DA CVM 583, DE 20 DE DEZEMBRO DE 2016, DA **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, INSTITUIÇÃO FINANCEIRA COM FILIAL NA CIDADE DE SÃO PAULO, ESTADO DE SÃO PAULO, NA RUA JOAQUIM FLORIANO, Nº 1052, SALA 132, INSCRITA NO CNPJ SOB O Nº 36.113.876/0004-34, CONTATO SR. ANTONIO AMARO COM TELEFONE (21) 3514-0000, SITE: WWW.OLIVEIRATRUST.COM.BR E E-MAIL: GER1.AGENTE@OLIVEIRATRUST.COM.BR, NA QUALIDADE DE AGENTE FIDUCIÁRIO DA EMISSÃO, COMO AGENTE FIDUCIÁRIO PARA REPRESENTAR, PERANTE A EMISSORA E QUAISQUER TERCEIROS, OS INTERESSES DA COMUNHÃO DOS TITULARES DE CRI (**"AGENTE FIDUCIÁRIO"**). O OBJETO DO REGIME FIDUCIÁRIO SERÁ DESTACADO DO PATRIMÔNIO DA EMISSORA E PASSARÁ A CONSTITUIR PATRIMÔNIO SEPARADO, NOS TERMOS DO ARTIGO 11 DA LEI Nº 9.514, DESTINANDO-SE ESPECIFICAMENTE AO PAGAMENTO DOS CRI E DAS DEMAIS OBRIGAÇÕES RELATIVAS AO RESPECTIVO REGIME FIDUCIÁRIO, NOS TERMOS DA CLÁUSULA 9 DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.

OS CRI SÃO DEPOSITADOS **(I)** PARA DISTRIBUIÇÃO NO MERCADO PRIMÁRIO, POR MEIO DO MDA – MÓDULO DE DISTRIBUIÇÃO DE ATIVOS (**"MDA"**), ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA B3 (SEGMENTO CETIP UTVM), SENDO A LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA REALIZADA POR MEIO DO SISTEMA DE COMPENSAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DA B3 (SEGMENTO CETIP UTVM); E **(II)** PARA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO, POR MEIO DO CETIP 21 – TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS (**"CETIP21"**), ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA B3 (SEGMENTO CETIP UTVM), SENDO A LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA E A CUSTODIA ELETRÔNICA REALIZADAS DE ACORDO COM OS PROCEDIMENTOS DA B3 (SEGMENTO CETIP UTVM), SENDO PROCESSADAS A CUSTÓDIA, A LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA E A NEGOCIAÇÃO DOS CRI, PELA B3 (SEGMENTO CETIP UTVM). NÃO SERÁ ADMITIDO O RECEBIMENTO DE RESERVAS NO ÂMBITO DA OFERTA.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 161 A 184 DO PRESENTE PROSPECTO, BEM COMO OS ITENS "4.1" E "4.2" DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA INCORPORADO POR REFERÊNCIA A ESTE PROSPECTO PARA CIÊNCIA E AVALIAÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS COM RELAÇÃO À EMISSORA, À OFERTA E AO INVESTIMENTO NOS CRI.

A PRESENTE OFERTA FOI SUBMETIDA À ANÁLISE POR MEIO DO PROCEDIMENTO SIMPLIFICADO, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 471, JUNTO À ANBIMA E À CVM, ESTANDO A OFERTA SUJEITA AO REGISTRO DA CVM. A OFERTA FOI REGISTRADA PELA CVM SOB O Nº CVM/ SRE/CRI/2019/034, EM 17 DE OUTUBRO DE 2019. A EMISSORA É RESPONSÁVEL PELA VERACIDADE, CONSISTÊNCIA, QUALIDADE E SUFICIÊNCIA DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS POR OCASIÃO DO REGISTRO E FORNECIDAS AO MERCADO DURANTE A DISTRIBUIÇÃO DOS CRI.

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

A DECISÃO DE INVESTIMENTO NOS CRI DEMANDA COMPLEXA AVALIAÇÃO DE SUA ESTRUTURA, BEM COMO DOS RISCOS INERENTES AO INVESTIMENTO. RECOMENDA-SE QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES AVALIEM JUNTAMENTE COM SUA CONSULTORIA FINANCEIRA OS RISCOS DE PRÉ-PAGAMENTO, INADIMPLEMENTO, LIQUIDEZ E OUTROS ASSOCIADOS A ESSE TIPO DE ATIVO. AINDA, É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PRESENTE PROSPECTO E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, BEM COMO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, PELO INVESTIDOR AO APLICAR SEUS RECURSOS. O INVESTIMENTO EM CRI NÃO É ADEQUADO AOS INVESTIDORES QUE: (I) NECESSITEM DE LIQUIDEZ CONSIDERÁVEL COM RELAÇÃO AOS TÍTULOS ADQUIRIDOS, UMA VEZ QUE A NEGOCIAÇÃO DE CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO BRASILEIRO É RESTRITA; E/OU (II) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO DE EMPRESAS DO SETOR DE ATUAÇÃO DA DEVEDORA.

A OCORRÊNCIA DE QUALQUER EVENTO DE PAGAMENTO ANTECIPADO OU VENCIMENTO ANTECIPADO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, ACARRETARÁ NA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OU RESGATE ANTECIPADO, CONFORME O CASO, DOS CRI, REDUZINDO ASSIM O HORIZONTE DE INVESTIMENTO PREVISTO PELOS INVESTIDORES, PODENDO GERAR, AINDA, DIFICULDADE DE REINVESTIMENTO DO CAPITAL INVESTIDO PELOS INVESTIDORES À MESMA TAXA ESTABELECIDA PARA OS CRI. PARA MAIS INFORMAÇÕES, FAVOR CONSULTAR O FATOR DE RISCO "A OCORRÊNCIA DE EVENTOS QUE POSSAM DETERMINAR A ANTECIPAÇÃO DOS PAGAMENTOS OU RESGATE ANTECIPADO DOS CRI PODEM AFETAR ADVERSAMENTE OS TITULARES DE CRI, ASSIM COMO A LIQUIDEZ DOS CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO", NA PÁGINA 162 DESTE PROSPECTO.

O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA B3 (SEGMENTO CETIP UTVM) DA ANBIMA E DA CVM.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A EMISSORA, A DEVEDORA E A PRESENTE DISTRIBUIÇÃO PODEM SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER E/OU AOS DEMAIS PARTICIPANTES ESPECIAIS E NA CVM.

Autorregulação ANBIMA
Ofertas Públicas

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário

COORDENADOR LÍDER

xp investimentos

A data do presente Prospecto Definitivo é 18 de outubro de 2019

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO 7

1.1. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA 7

1.2. DEFINIÇÕES 11

1.3. CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS ACERCA DO FUTURO 32

1.4. CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA 34

1.5. CLASSIFICAÇÃO DEFINITIVA DE RISCO 48

1.6. IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DO COORDENADOR LÍDER, DOS ASSESSORES LEGAIS E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA 49

1.7. DESCRIÇÃO DAS FUNÇÕES DA EMISSORA, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DO COORDENADOR LÍDER, DOS ASSESSORES LEGAIS E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA E PROCEDIMENTOS PARA SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA PELA EMISSORA 51

1.8. APRESENTAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER 89

1.9. EXEMPLARES DO PROSPECTO 90

2. CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA 95

2.1. CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA 95

2.1.1. ESTRUTURA DA SECURITIZAÇÃO 95

2.1.2. CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRI 97

2.1.3. PLANO DE DISTRIBUIÇÃO, REGIME DE COLOCAÇÃO DOS CRI E LIQUIDAÇÃO DA OFERTA 116

2.2. SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS INSTRUMENTOS DA OFERTA 135

2.3. DEMONSTRATIVO DOS CUSTOS DA OFERTA 139

2.3.1. CUSTO UNITÁRIO 139

2.3.2. REMUNERAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER 141

2.4. DESTINAÇÃO DE RECURSOS 142

3. DECLARAÇÕES 149

3.1. DECLARAÇÃO DA EMISSORA 149

3.2. DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER 150

3.3. DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO 151

4. CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS QUE LASTREIAM A EMISSÃO 155

5. FATORES DE RISCO 161

6. VISÃO GERAL DO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA 187

6.1. HISTÓRICO 187

6.2. O SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO - SFI 188

6.3. EVOLUÇÃO RECENTE DO MERCADO BRASILEIRO DE SECURITIZAÇÃO 189

6.4. COMPANHIAS SECURITIZADORAS 190

6.5. CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS 191

6.6. OFERTA PÚBLICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS 192

6.7. REGIME FIDUCIÁRIO 194
6.8. MEDIDA PROVISÓRIA Nº 2.158-35/01 195
6.9. TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS 196
6.10. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL ÀS SECURITIZADORAS DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 197

7. INFORMAÇÕES RELATIVAS À EMISSORA 201
7.1. SUMÁRIO DA EMISSORA 201

8. INFORMAÇÕES RELATIVAS À DEVEDORA 211
8.1.1. Descrição das Principais Atividades da Devedora e Suas Controladas e Principais Concorrentes 211
8.1.2. Processos Produtivos da Devedora 213
8.1.3. Produtos e Serviços Oferecidos pela Devedora e Participação Percentual de tais Produtos e Serviços na Receita Líquida da Devedora 217
8.1.4. Descrição dos Produtos e Serviços em Desenvolvimento pela Devedora 217
8.1.5. Mercados de Atuação da Devedora 217
8.1.6. Fatores Macroeconômicos que Exerçam Influência sobre os Negócios da Devedora 223
8.1.7. Contratos Relevantes celebrados pela Devedora 224
8.1.8. Capital Social 224
8.1.9 Grupo Econômico 224
8.1.10. Descrição da Estrutura Administrativa da Devedora 225
8.1.11. Capitalização da Devedora 227
8.1.12. Informações Adicionais da Devedora 229

9. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS NA OFERTA 247
9.1. RELACIONAMENTO ENTRE O COORDENADOR LÍDER E A EMISSORA 247
9.2. RELACIONAMENTO ENTRE O COORDENADOR LÍDER E A DEVEDORA 247
9.3. RELACIONAMENTO ENTRE O COORDENADOR LÍDER E O AGENTE FIDUCIÁRIO E A INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE 247
9.4. RELACIONAMENTO ENTRE O COORDENADOR LÍDER E O BANCO LIQUIDANTE 248
9.5. RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E A DEVEDORA 248
9.6. RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO E A INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE 248
9.7. RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E O BANCO LIQUIDANTE 248
9.8. RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E O ESCRITURADOR 248
9.9. RELACIONAMENTO ENTRE A DEVEDORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO E A INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE 249

ANEXOS

ANEXO I - Aprovação Societária da Emissora 253
ANEXO II - Estatuto Social da Emissora 261
ANEXO III - Declaração da Emissora nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 287
ANEXO IV - Declaração do Coordenador Líder nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 . 291
ANEXO V - Declaração da Emissora nos termos do Item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414 295
ANEXO VI - Declaração do Coordenador Líder nos termos do Item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414 299
ANEXO VII - Declaração do Agente Fiduciário para fins do Item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414 303
ANEXO VIII - Cópia da Escritura de Emissão de Debêntures 307
ANEXO IX - Cópia da Escritura de Emissão de CCI 361
ANEXO X - Cópia do Termo de Securitização 377
ANEXO XI - Cópia do Contrato de Formador de Mercado 493
ANEXO XII - Cópia do Relatório Definitivo de Classificação de Risco 503

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. INTRODUÇÃO

1.1. Documentos e informações incorporados a este Prospecto por referência
1.2. Definições
1.3. Considerações sobre estimativas acerca do futuro
1.4. Características dos CRI
1.5. Classificação Definitiva de Risco
1.6. Identificação da Emissora, do Agente Fiduciário, do Coordenador Líder, dos Assessores Legais e dos demais prestadores de serviços da Oferta
1.7. Descrição das funções da Emissora, do Agente Fiduciário, do Coordenador Líder, dos Assessores Legais e dos demais prestadores de serviços da Oferta e procedimentos para substituição dos prestadores de serviços da Oferta pela Emissora
1.8. Apresentação do Coordenador Líder
1.9. Exemplares do Prospecto

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. INTRODUÇÃO

1.1. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA

Os seguintes documentos, conforme arquivados na CVM, são incorporados por referência a este Prospecto:

(1) Formulário Cadastral da Emissora;

(2) Formulário de Referência da Emissora;

(3) Formulário de Referência da Devedora;

(4) Demonstrações Financeiras da Emissora e ITR da Emissora, para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2016, 2017 e 2018 e para o período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2019; e

(5) Demonstrações Financeiras da Devedora e ITR da Devedora, para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2016, 2017 e 2018 e para o período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2019.

Os documentos incorporados por referência a este Prospecto podem ser obtidos nos endereços indicados abaixo:

Formulário Cadastral

As informações referentes aos dados gerais da Emissora, valores mobiliários, prestador de serviço de escrituração de ações, diretor de relações com investidores e departamento de acionistas, podem ser encontradas no Formulário Cadastral da Emissora com data mais recente, elaborado nos termos da Instrução CVM 480, que se encontra disponível para consulta nos seguintes *websites*:

- **CVM:** http://www.cvm.gov.br (neste *website*, no canto esquerdo, acessar "Central de Sistemas" na página inicial, acessar "Informações sobre Companhias", em seguida "Informações periódicas e eventuais (ITR, DFs, Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercado, entre outros)". Na nova página, digitar "True" e clicar em "Continuar". Em seguida, clicar em "True Securitizadora S.A.". Na sequência, selecionar "Formulário Cadastral", depois clicar em Formulário Cadastral – Ativo", com data mais recente).

- **Emissora:** http://www.apicesec.com.br/demonstracoes-financeiras-publicacoes/ (neste *website*, clicar em "2019", encontrar o "Formulário Cadastral", em versão mais recente, e, então, acessar o arquivo em "pdf" clicando em "Abrir Arquivo").

Formulário de Referência da Emissora

As informações referentes à situação financeira da Emissora, bem como outras informações a ela relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais e as informações exigidas no Anexo III, itens 4 a 7, e Anexo III-A, ambos da Instrução CVM

400, bem como: (a) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas à Emissora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos controladores, bem como com empresas ligadas, coligadas, sujeitas a controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Emissora; e (b) análise e comentários da administração sobre as Demonstrações Financeiras da Emissora e ITR da Emissora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Emissora com data mais recente, elaborado nos termos da Instrução CVM 480, que se encontra disponível para consulta nos seguintes *websites*:

- **CVM:** http://www.cvm.gov.br (neste *website*, no canto esquerdo, acessar "Central de Sistemas" na página inicial, acessar "Informações sobre Companhias", em seguida "Informações periódicas e eventuais (ITR, DFs, Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercado, entre outros)". Na nova página, digitar "True" e clicar em "Continuar". Em seguida, clicar em "True Securitizadora S.A.". Na sequência, selecionar "Formulário de Referência", depois clicar em Formulário de Referência – Ativo", com data mais recente).

- **Emissora:** http://www.apicesec.com.br/demonstracoes-financeiras-publicacoes/ (neste *website*, clicar em "2019", encontrar o "Formulário de Referência", em versão mais recente, e, então, acessar o arquivo em "pdf" clicando em "Abrir Arquivo").

- **B3:** http://www.b3.com.br (neste *website* clicar em "Produtos e Serviços", selecionar "Renda Variável" na coluna Negociação, clicar em "Saiba mais" no campo "Ações", clicar em "Empresas Listadas", digitar "True" e clicar em "True Securitizadora S.A.", clicar em "Relatórios Estruturados" e selecionar "Formulário de Referência", em versão mais recente).

Formulário de Referência da Devedora

As informações referentes à situação financeira da Devedora, bem como outras informações a ela relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais, bem como: (a) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas à Emissora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos controladores, bem como com empresas ligadas, coligadas, sujeitas a controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Emissora; e (b) análise e comentários da administração sobre as Demonstrações Financeiras da Emissora e ITR da Devedora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Emissora com data mais recente, elaborado nos termos da Instrução CVM 480, que se encontra disponível para consulta nos seguintes *websites*:

- **CVM:** http://www.cvm.gov.br (neste *website*, no canto esquerdo, acessar "Central de Sistemas" na página inicial, acessar "Informações sobre Companhias", em seguida "Informações periódicas e eventuais (ITR, DFs, Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercado, entre outros)". Na nova página, digitar "BR Properties" e clicar em "Continuar". Em seguida, clicar em "BR Properties S.A.". Na sequência, selecionar "Formulário de Referência", depois clicar em Formulário de Referência – Ativo", com data mais recente).

- **Devedora:** http://www.brpr.com.br/ (neste *website*, selecionar a opção "RI" e, na aba "Governança Corporativa", acessar "Formulário de Referência". Nesta página, na aba "2019", selecionar "Formulário de Referência 2019" com a data de disponibilização mais recente).

- **B3:** http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/empresas-listadas.htm (neste *website* digitar "BR Properties" e clicar em "BR Properties S.A.", clicar em "Relatórios Estruturados" e selecionar "Formulário de Referência" com a data de disponibilização mais recente).

Demonstrações Financeiras da Emissora e ITR da Emissora relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2016, 2017 e 2018 e ao período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2019.

As Demonstrações Financeiras da Emissora e ITR da Emissora acerca de seus resultados para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2016, 2017 e 2018 e para o período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2019 podem ser encontradas com data mais recente nos seguintes *websites*:

- **CVM:** http://www.cvm.gov.br (neste *website*, no canto esquerdo, acessar "Central de Sistemas" na página inicial, acessar "Informações sobre Companhias", em seguida "Informações periódicas e eventuais (ITR, DFs, Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercado, entre outros)". Na nova página, digitar "True" e clicar em "Continuar". Em seguida, clicar em "True Securitizadora S.A.". Na sequência, selecionar "DFP" ou "ITR", conforme o caso;

- **Emissora:** http://www.apicesec.com.br/demonstracoes-financeiras-publicacoes/ (neste *website*, clicar em "2019", "2018", "2017" ou "2016", conforme o caso, encontrar a "Demonstrações Financeiras Auditadas 31/12/2018" ou "Demonstrações Financeiras Auditadas 31/12/2017" ou "Demonstrações Financeiras Auditadas 31/12/2016", respectivamente e, então, acessar o arquivo em "pdf" clicando em "Abrir Arquivo").

- **B3:** http://www.b3.com.br (neste *website* clicar em "Produtos e Serviços", selecionar "Renda Variável" na coluna Negociação, clicar em "Saiba mais" no campo "Ações", clicar em "Empresas Listadas", digitar "True" e clicar em "True Securitizadora S.A.", clicar em "Relatórios Estruturados" e selecionar "ITR" ou "DFP", conforme o caso.

Demonstrações Financeiras da Devedora e ITR da Devedora relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016 e ao período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2019.

As Demonstrações Financeiras da Devedora e ITR da Devedora acerca de seus resultados para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016 e para o período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2019 podem ser encontradas com data mais recente nos seguintes *websites*:

- **CVM:** http://www.cvm.gov.br (neste *website*, no canto esquerdo, acessar "Central de Sistemas" na página inicial, acessar "Informações sobre Companhias", em seguida "Informações periódicas e eventuais (ITR, DFs, Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercado, entre outros)". Na nova página, digitar "BR Properties" e clicar em "Continuar". Em seguida, clicar em "BR Properties S.A.". Na sequência, selecionar "DFP" ou "ITR", conforme o caso;

- **Devedora:** http://www.brpr.com.br/ (neste *website*, selecionar a opção "RI" e, na aba "Serviços", acessar "Central de Downloads". Nesta página (i) na aba "2019", selecionar "ITR 1T2019"; ou (ii) nas abas "2018", "2017" ou "2016", conforme o caso, selecionar "DFP 2018", "DFP 2017" ou "DFP 2016", conforme o caso);

- **B3:** http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/empresas-listadas.htm (neste *website* digitar "BR Properties" e clicar em "BR Properties S.A.", clicar em "Relatórios Estruturados" e selecionar "ITR" ou "DFP", conforme o caso).

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 161 A 184 DO PRESENTE PROSPECTO, BEM COMO OS ITENS "4.1" E "4.2" DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA INCORPORADO POR REFERÊNCIA A ESTE PROSPECTO PARA CIÊNCIA E AVALIAÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS COM RELAÇÃO À EMISSORA, À OFERTA E AO INVESTIMENTO NOS CRI.

1.2. DEFINIÇÕES

Para fins deste Prospecto Definitivo, os termos indicados abaixo têm o significado a eles atribuídos nesta seção "DEFINIÇÕES", salvo se de outra forma determinado neste Prospecto ou se o contexto assim o exigir.

"Agência de Classificação de Risco"	**Standard&Poor's Ratings do Brasil Ltda.,** sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 201, conjunto 181 e 182, Pinheiros, CEP 05426-100, inscrita no CNPJ sob o nº 02.295.585/0001-40.
"Agente Fiduciário" ou "Instituição Custodiante"	**Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34.
"ANBIMA"	significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA, pessoa jurídica de direito privado com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230, 13º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77.
"Anúncio de Encerramento"	significa o anúncio de encerramento da Oferta, a ser divulgado nos *websites* da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM, da ANBIMA e da B3 (Segmento CETIP UTVM), nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, observado o disposto no artigo 54-A da Instrução CVM 400.
"Anúncio de Início"	significa o anúncio de início da Oferta, a ser divulgado nos *websites* da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM, da ANBIMA, e da B3 (Segmento CETIP UTVM), nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, observado o disposto no artigo 54-A da Instrução CVM 400.
"Assembleia de Titulares de CRI", "Assembleia Geral" ou "Assembleia"	significa a assembleia geral de Titulares de CRI, realizada a forma da Cláusula Décima Segunda do Termo de Securitização.
"Assessores Legais"	significa os assessores legais contratados no âmbito da Emissão.
"Auditor Independente"	significa o auditor independente registrado na CVM, dentre Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, Ernst & Young Auditores Independentes, KPMG Auditores Independentes e PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes.
"Aviso ao Mercado"	significa o aviso ao mercado da Oferta, divulgado nos *websites* da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM, da ANBIMA, e da B3 (Segmento CETIP UTVM), nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400, observado o disposto no artigo 54-A da Instrução CVM 400.

"BACEN"	significa o Banco Central do Brasil.
"Banco Liquidante"	**Itaú Unibanco S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal CEP 04.344-902, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras da Emissora.
"Boletins de Subscrição"	os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições do Termo de Securitização e da Oferta.
"B3"	**B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão**, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, n.º 48, 7º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25.
"B3 (Segmento CETIP UTVM)"	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento CETIP UTVM.
"CCI"	a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Emissora por meio da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei n° 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários.
"CETIP 21"	CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 (Segmento CETIP UTVM).
"Código ANBIMA de Ofertas"	significa o "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários" vigente desde 3 de junho de 2019.
"Códigos ANBIMA"	significa o Código ANBIMA de Ofertas e o Manual ANBIMA de Convênios, em conjunto.
"Código Civil"	significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"COFINS"	significa a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
"Comissionamento"	significa a remuneração a ser paga ao Coordenador Líder pela coordenação, estruturação, Compromisso de Subscrição e distribuição dos CRI, diretamente pela Devedora em até 1 (um) Dia Útil de cada Data de Integralização dos CRI, à vista e em moeda corrente nacional.

"Compromisso de Subscrição"	significa o compromisso do Coordenador, pelo Prazo de Distribuição, de subscrever e integralizar o saldo remanescente de CRI não subscrito até o limite de R$480.000.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões de reais), sem considerar os CRI eventualmente emitidos em razão do exercício da Opção de Lote Adicional, condicionado ao cumprimento das condições previstas na Cláusulas 6.19 e 6.20 do Contrato de Distribuição.
"Comunicação de Amortização Antecipada Facultativa"	significa a comunicação acerca da amortização antecipada facultativa de Debêntures nos termos previstos na Cláusula 6.2 do Termo de Securitização.
"Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo"	significa a comunicação acerca do resgate antecipado facultativo das Debêntures, nos termos previstos na Cláusula 6.1 do Termo de Securitização.
"Comunicado CETIP nº 85"	significa o Comunicado CETIP nº 85, de 30 de julho de 2007.
"Comunicado CETIP nº 111"	significa o Comunicado CETIP nº 111, de 6 de novembro de 2006, e alterações posteriores.
"Condições Precedentes"	significa as seguintes condições precedentes no âmbito do Contrato de Distribuição a serem cumpridas até a primeira Data de Integralização: **(i)** obtenção pelo Coordenador Líder, de todas as aprovações internas necessárias para prestação dos serviços de estruturação e coordenação da Oferta; **(ii)** aceitação pelo Coordenador Líder e pela Devedora da contratação dos Assessores Legais e dos demais prestadores de serviços para fins da Oferta, dentre eles, a agência de classificação de risco (*rating*), o escriturador, o agente fiduciário, o banco liquidante, entre outros, conforme aplicável, bem como remuneração e manutenção de suas contratações pela Devedora; **(iii)** acordo entre a Devedora e o Coordenador Líder quanto à estrutura da Oferta, do lastro, dos CRI, e ao conteúdo dos documentos da Oferta em forma e substância satisfatória à Devedora e ao Coordenador Líder e seus Assessores Legais e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;

(iv) obtenção do registro da Oferta concedido pela CVM, com as características descritas no Contrato de Distribuição e no Termo de Securitização;

(v) obtenção do registro dos CRI para distribuição e negociação nos mercados primários e secundários administrados e operacionalizados pela B3 (Segmento CETIP UTVM);

(vi) manutenção do registro de companhia aberta da Emissora e da Devedora, bem como dos formulários de referência na CVM devidamente atualizados, nas periodicidades exigidas na regulamentação em vigor;

(vii) obtenção e manutenção, durante todo o processo de distribuição, de classificação de risco da Devedora, em escala nacional, equivalente a, no mínimo, "AA" pela Agência de Classificação de Risco, com perspectiva estável ou positiva, sendo certo que não será considerado como descumprimento dessa condição precedente um eventual rebaixamento da classificação de risco da Devedora em razão de rebaixamento do *rating* soberano do País;

(viii) contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, para realização de atividade de formador de mercado para os CRI objeto da Oferta, pelo prazo mínimo de 12 (doze) meses, com a finalidade de fomentar a liquidez dos CRI, por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda dos CRI nas plataformas administradas pela B3 (Segmento CETIP UTVM), em termos acordados com o Coordenador Líder;

(ix) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, dos contratos definitivos necessários para a efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação, o instrumento de lastro dos CRI, o Contrato de Distribuição, ato societário competente na forma do estatuto social, aprovando a realização da operação conforme a estrutura e a Oferta, entre outros, os quais contem substancialmente as condições da Oferta previstas no Contrato de Distribuição, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pela Devedora e pelo Coordenador Líder e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;

(x) realização de *Bring Down Call* previamente ao início do *Road Show*, ao início da distribuição e à data de liquidação;

(xi) fornecimento, em tempo hábil, pela Devedora e pela Emissora ao Coordenador Líder e aos Assessores Legais, de todos os documentos e informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão do procedimento de *due diligence*, de forma satisfatória ao Coordenador Líder e aos Assessores Legais;

(xii) consistência, veracidade e suficiência de as informações enviadas e declarações feitas pela Devedora, conforme o caso, e constantes dos documentos relativos à Oferta, sendo que a Devedora é responsável pela veracidade, validade, suficiência e completude das informações fornecidas durante toda a Oferta, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato de Distribuição;

(xiii) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, da *due diligence* jurídica elaborada pelos Assessores Legais nos termos do Contrato de Distribuição, bem como do processo de *back-up* e *circle-up*, conforme aplicável, e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;

(xiv) recebimento, com antecedência de 2 (dois) dias úteis do início da Oferta, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, da redação final do parecer legal (*legal opinion*) dos Assessores Legais, que não apontem inconsistências materiais identificadas entre as informações fornecidas no Prospecto Preliminar e neste Prospecto Definitivo e as analisadas pelos Assessores Legais durante o procedimento de *due dilligence*, bem como conforme a legalidade, a validade e a exequibilidade dos documentos da Oferta, incluindo os documentos do lastro do CRI, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza, sendo que as *legal opinions* não deverão conter qualquer ressalva;

(xv) obtenção pela Devedora e pelas demais partes envolvidas, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais

formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos demais documentos da Oferta junto a: (i) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (ii) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, se aplicável; (iii) órgão dirigente competente da Devedora;

(xvi) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da Emissora, Devedora e/ou qualquer Controlada Relevante, que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder;

(xvii) manutenção do setor de atuação da Devedora, de qualquer Controlada Relevante e/ou da Emissora, e não ocorrência de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente a Oferta;

(xviii) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Devedora (incluindo fusão, cisão ou incorporação), ou qualquer alienação, cessão ou transferência de ações do capital social da Devedora, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle direto da Devedora;

(xix) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão à Devedora e/ou a qualquer Controlada Relevante condição fundamental de funcionamento;

(xx) que, nas datas de início da procura dos Investidores e de distribuição dos CRI, todas as declarações feitas pela Devedora e constantes nos documentos da Oferta sejam verdadeiras e corretas, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa relevante ou identificação de

qualquer incongruência material nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a seu exclusivo critério, decidirá sobre a continuidade da Oferta;

(xxi) não ocorrência de (i) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Devedora e; (ii) pedido de autofalência de qualquer sociedade da Devedora; (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face de qualquer sociedade da Devedora não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; (iv) propositura pela Devedora, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (v) ingresso pela Devedora, com requerimento de recuperação judicial;

(xxii) cumprimento, conforme aplicável, pela Devedora e pela Emissora de todas as obrigações aplicáveis previstas na Instrução CVM 400, Instrução CVM 414 e na Instrução CVM 471 incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta objeto do Contrato de Distribuição previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento aos Códigos ANBIMA;

(xxiii) cumprimento, pela Devedora, de todas as suas respectivas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais documentos da Oferta, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;

(xxiv) recolhimento, pela Devedora, de todos tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela B3 e pela B3 (Segmento CETIP UTVM) e pela ANBIMA, conforme aplicável;

(xxv) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.846 de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o *US Foreign Corrupt Practices Act* (FCPA) e o *UK Bribery Act* pela Devedora, por qualquer Controlada da

Devedora, por qualquer coligada, sociedade sob controle comum ou controladores (direto ou indireto) da Devedora, pela Emissora e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários;

(xxvi) não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas aos CRI, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre os CRI aos potenciais Investidores;

(xxvii) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, junto ao Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devida e pontualmente adimplidas;

(xxviii) cumprimento pela Devedora e pelas Controladas Relevantes, da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. A Devedora obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(xxix) autorização, pela Devedora e pela Emissora, para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca da Devedora nos termos do artigo 48 da Instrução CVM 400, para fins de *marketing*, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado;

(xxx) acordo entre a Devedora, a Emissora e o Coordenador Líder quanto ao conteúdo do material de *marketing* e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais Investidores, com o intuito de promover a plena distribuição dos CRI;

	(xxxi) não ocorrência de qualquer das hipótese de vencimento antecipado estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures; **(xxxii)** a Devedora arcar com todo o custo da Oferta; e **(xxxiii)** instituição, pela Emissora, de regime fiduciário pleno com a constituição do patrimônio separado, que deverá destacar-se do patrimônio comum da Emissora, destinado exclusiva e especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais, conforme previsto no artigo 11 da Lei nº 9.514.
"Conta do Patrimônio Separado"	a conta corrente de titularidade da Securitizadora (patrimônio separado relativo aos CRI) nº 33409-0, mantida na agência nº 0350 do Banco Itaú Unibanco S.A., vinculada aos CRI.
"Contrato de Distribuição"	o "Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 218ª série da 1ª emissão da True Securitizadora S.A." celebrado entre a Securitizadora, a Devedora e o Coordenador Líder em 20 de agosto de 2019.
"Contrato de Formador de Mercado"	significa o contrato celebrado entre a Devedora e o Formador de Mercado em 30 de julho de 2019.
"Controle", "Controlador(a)" ou "Controlada"	tem o significado previsto no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.
"Controlada Relevante"	significa, a qualquer tempo, uma Controlada (a) cujos ativos detidos por tal Controlada corresponda (direta ou indiretamente) a um percentual igual ou superior a 15% (quinze por cento) dos ativos totais consolidados da Devedora (incluindo todas as demais controladas da Devedora) conforme últimas Demonstrações Financeiras da Devedora divulgadas, nos termos das práticas contábeis adotadas no Brasil; ou (b) que represente 15% (quinze por cento) da receita da Devedora, conforme últimas Demonstrações Financeiras da Devedora divulgadas.
"Coordenador Líder" ou "XP" ou "XP Investimentos"	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909, Torre Sul, 25º a 30º andares, CEP 04543-010, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78.

"Créditos Imobiliários"	significam os direitos de crédito decorrentes das Debêntures, com valor de principal de R$537.600.000,00 (quinhentos e trinta e sete milhões e seiscentos mil reais), na Data de Emissão da CCI, que deverão ser pagos pela Devedora, acrescidos da Remuneração das Debêntures, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures ou a data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures em relação às Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures.
"CRI"	os certificados de recebíveis imobiliários, integrantes da 218ª série da 1ª Emissão da Emissora.
"CRI em Circulação"	significa, para fins de constituição de quórum, todos os CRI subscritos e integralizados e não resgatados, excluídos aqueles CRI mantidos em tesouraria e, ainda, adicionalmente, excluídos os CRI pertencentes, direta ou indiretamente, (i) à Emissora ou à Devedora; (ii) a qualquer Controladora, a qualquer Controlada e/ou a qualquer coligada de qualquer das pessoas indicadas no item anterior; ou (iii) a qualquer diretor, conselheiro, cônjuge, companheiro ou parente até o 3º (terceiro) grau de qualquer das pessoas referidas nos itens anteriores.
"CSLL"	significa a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido.
"CVM"	significa a Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Emissão da CCI"	16 de agosto de 2019.
"Data de Emissão das Debêntures"	16 de agosto de 2019.
"Data de Emissão dos CRI"	16 de agosto de 2019.
"Datas de Integralização"	a integralização dos CRI ocorrerá durante todo o Prazo Máximo de Colocação (cada uma, Data de Integralização).
"Data de Início da Oferta"	significa a data em que, cumpridas as Condições Precedentes previstas no Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder realizará a distribuição dos CRI aos Investidores, a partir da (i)

	concessão do registro da Oferta pela CVM; (ii) divulgação do Anúncio de Início; e (iii) disponibilização deste Prospecto Definitivo para os Investidores.
"Data de Início da Remuneração dos CRI"	significa a primeira Data de Integralização dos CRI.
"Data de Início da Remuneração das Debêntures"	a primeira data de integralização das Debêntures, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.
"Data de Vencimento das Debêntures"	em 11 de setembro de 2025.
"Data de Vencimento dos CRI"	em 15 de setembro de 2025.
"Debêntures"	537.600 (quinhentos e trinta e sete mil e seiscentas) debêntures objeto da 13ª (décima terceira) emissão da Devedora, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures e seus respectivos aditamentos.
"Debenturista"	Significa a Emissora, durante todo o prazo de vigência do Termo de Securitização, até a integral liquidação dos valores devidos aos titulares de CRI.
"Decreto nº 6.306"	significa o Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores.
"Demonstrações Financeiras da Devedora"	significam as demonstrações financeiras da Devedora elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normas internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM.
"Demonstrações Financeiras da Emissora"	significam as demonstrações financeiras da Emissora elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normas internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM.
"Despesas"	as Despesas listadas na Cláusula 13 do Termo de Securitização e na seção "DESPESAS DA EMISSÃO" na página 125 deste Prospecto.
"Devedora"	a BR Properties S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.495, Centro Empresarial Berrini, Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, inscrita no CNPJ sob o nº 06.977.751/0001 49.

"Dia Útil" ou "Dias Úteis"	significa para fins de cálculo, todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
"Distribuição Parcial"	significa a possibilidade de conclusão da Oferta mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, na forma do artigo 30 da Instrução CVM 400, desde que haja a colocação de CRI equivalente ao Montante Mínimo, observada a possibilidade de exercício do Compromisso de Subscrição no valor de até R$480.000.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões de reais), correspondente a 480.000 (quatrocentos e oitenta mil) CRI.
"Dívida Líquida"	para fins da Escritura de Emissão de Debêntures significa, com base nas Demonstrações Financeiras da Devedora, o valor equivalente à Dívida Total, menos (a) o valor em caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM; e (b) valores relativos à variação cambial relativa ao principal de notes perpétuas emitidas no exterior.
"Dívida Total"	para fins da Escritura de Emissão de Debêntures significa, com base nas Demonstrações Financeiras da Devedora, (a) toda dívida por dinheiro emprestado, incluindo, sem limitação, contratos de empréstimo, cédulas de crédito bancário, títulos de crédito, desconto de contas a receber e valores mobiliários representativos de dívida; (b) todas as obrigações decorrentes de preço de aquisição diferido de ativos ou serviços, incluindo obrigações sob qualquer venda condicional ou outro contrato com retenção de propriedade com relação ao ativo adquirido; (c) todas as obrigações constantes de contratos de câmbio (incluindo, sem limitação, adiantamentos sobre contrato de câmbio (ACCs) e contratos para adiantamentos sobre cambiais entregues (ACEs), e todas as obrigações sob conta garantida/cheque especial ou operações financeiras para fornecimento (compror/vendor) ou outros documentos similares; (d) todas as obrigações, contingentes ou não, em relação a qualquer securitização de quaisquer produtos, recebíveis ou outro ativo; (e) todas as obrigações caracterizadas como arrendamento mercantil ou arrendamento financeiro e obrigações similares sob arrendamento mercantil ou arrendamento financeiro sintético; (f) todas as obrigações, contingentes ou não, em relação a aceites, cartas de crédito, apólices de seguro de garantias financeiras ou extensões de crédito similares; (g) todas as obrigações de resgatar, retirar, liquidar ou, de qualquer forma, realizar qualquer pagamento, em relação ao capital social; (h) todas as obrigações líquidas em relação a qualquer contrato de proteção relativo a taxa de juros, preço de commodities ou moeda, ou contratos de *swap, cap, collar* ou similares relativos a taxa de juros, preço de *commodities* ou

	moeda, ou qualquer outro contrato de derivativos para transferir ou mitigar riscos de variação de taxa de juros, preço de *commodities* ou moeda, de forma geral ou sob contingências específicas (mas sem considerar o valor de referência (notional) a estes relacionados); (i) qualquer Dívida referida nas alíneas "(a)" a "(h)" acima ou na alínea "(j)" abaixo de terceiro que não seja a Devedora e/ou suas Controladas que seja garantida pela Devedora e/ou por qualquer Controlada Relevante; e (j) qualquer Dívida referida nas alíneas anteriores garantida por (ou pela qual o titular de tal Dívida tenha um direito existente, contingente ou não, garantido por) qualquer Ônus sobre um ativo da Devedora e/ou de qualquer Controlada Relevante, ainda que a Devedora e/ou tal Controlada Relevante não tenha assumido ou se tornado responsável pelo pagamento de tal Dívida (e, em relação a esta, o valor da Dívida sob esta alínea "(j)" será limitado ao valor de tal ativo).
"Documentos da Oferta"	em conjunto, (i) a Escritura de Emissão de Debêntures, (ii) a Escritura de Emissão de CCI, (iii) o Termo de Securitização, (iv) o Contrato de Distribuição, (v) o Prospecto Preliminar e este Prospecto Definitivo, (vi) os boletins de subscrição dos CRI e (vii) os demais documentos relativos à emissão e oferta dos CRI.
"Edifício Passeio"	significa o imóvel designado Lote 1 do PAL 48.849, de 3ª categoria, situado na cidade do Rio de Janeiro, no estado do Rio de Janeiro, na Rua do Passeio, nº 38/40, Freguesia de São José, objeto das matrículas nº 51.374 a 51.548 do 7º Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro (resultantes do desmembramento do imóvel objeto da matrícula nº 50.046 do 7º Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro), conforme descrito no Anexo VIII ao Termo de Securitização, no Anexo III à Escritura de Emissão de Debêntures e na seção "DESTINAÇÃO DE RECURSOS" na página 142 deste Prospecto.
"Efeito Adverso Relevante"	significa qualquer evento ou situação que cause (i) qualquer efeito adverso relevante na situação (financeira ou de outra natureza), nos negócios, nos bens, nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas da Devedora e/ou de qualquer Controlada; e/ou (ii) qualquer efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
"Emissora" ou "Securitizadora"	significa a True Securitizadora S.A.
"Emissão"	significa a presente emissão de CRI, a qual constitui a 218ª série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.

"Encargos Moratórios"	significa (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento), sobre o valor em atraso; e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, sobre o valor em atraso, os quais não poderão ser objeto de cobrança pela Emissora em face da Devedora e nem mesmo de compensação e deverão ser arcados e pagos diretamente e com recursos próprios da Emissora.
"Escritura de Emissão de CCI"	significa o "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças", celebrada em 21 de agosto de 2019 pela Emissora.
"Escritura de Emissão de Debêntures"	significa o "Instrumento Particular de Escritura da Décima Terceira Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada da BR Properties S.A.", celebrado pela Devedora e pela Emissora em 21 de agosto de 2019.
"Escriturador"	significa o Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira, com sede na cidade São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.500, 3º andar, parte, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64.
"Eventos de Inadimplemento" ou "Evento de Inadimplemento"	tem o significado previsto nas Cláusulas 6.23.1 e 6.23.2, conforme o caso, da Escritura de Emissão de Debêntures.
"Formador de Mercado"	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com endereço na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, 25 ao 30º andar, Torre Sul, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78.
"Formulário Cadastral da Emissora"	significa o Formulário Cadastral da Emissora disponível na página da CVM.
"Formulário de Referência da Emissora"	significa o Formulário de Referência da Emissora disponível na página da CVM.
"IGP-M"	significa o Índice Geral de Preço do Mercado, divulgado pela Fundação Getulio Vargas.
"Índice Financeiro"	significa o índice financeiro decorrente do quociente da divisão da Dívida Líquida pelas Propriedades para Investimento, que deverá ser igual ou inferior a 0,5 (cinco décimos).
"Instituições Participantes da Oferta"	significa o Coordenador Líder em conjunto com os Participantes Especiais.

"Instrução CVM 284"	significa a Instrução da CVM nº 284, de 24 de julho de 1998, conforme alterada.
"Instrução CVM 358"	Instrução da CVM nº 358, de 03 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"Instrução CVM 384"	significa a Instrução da CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada.
"Instrução CVM 400"	significa a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
"Instrução CVM 414"	significa a Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.
"Instrução CVM 471"	significa a Instrução da CVM nº 471, de 8 de agosto de 2008, conforme alterada.
"Instrução CVM 480"	significa a Instrução da CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada.
"Instrução CVM 583"	significa a Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme alterada.
"Instrução Normativa RFB nº 1.585"	significa a Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015.
"Investidor" ou "Investidores"	significam os investidores em geral, qualificados ou não, 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.
"IOF"	significa o Imposto sobre Operações Financeiras.
"IOF / Câmbio"	significa o Imposto sobre Operações de Câmbio.
"IOF / Títulos"	significa o Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários.
"IPCA"	significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

"IRRF"	significa o Imposto de Renda Retido na Fonte;
"IRPJ"	significa Imposto de Renda da Pessoa Jurídica;
"ISS"	significa o Imposto sobre Serviços de qualquer natureza;
"ITR da Devedora"	significa as informações financeiras trimestrais da Devedora elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normas internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM.
"ITR da Emissora"	significa as informações financeiras trimestrais da Emissora elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normas internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM.
"JTF"	significa jurisdições com tributação favorecida.
"JUCESP"	significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo.
"Lei do Mercado de Valores Mobiliários"	significa a Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"Lei das Sociedades por Ações"	significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"Lei nº 8.981"	significa a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.
"Lei nº 4.591"	significa a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada.
"Lei nº 9.514"	significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
"Lei nº 9.718"	significa a Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada.
"Lei nº 10.931"	significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
"Lei nº 11.033"	significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.

"Manual ANBIMA de Convênios"	significa o "Manual ANBIMA de Convênios", em vigor desde 26 de junho de 2019.
"Manual de Normas para Formador de Mercado"	significa o "Manual de Normas para Formador de Mercado", editado pela B3, conforme atualizado.
"MDA"	significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição de ativos de renda fixa em mercado primário, administrado e operacionalizado pela B3 (Segmento CETIP UTVM).
"Montante Mínimo"	significa o valor de R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), equivalente a 100.000 (cem mil) CRI.
"Oferta"	significa a presente distribuição pública de CRI, realizada nos termos da Instrução CVM 400 e Instrução CVM 414.
"Ônus"	significa qualquer hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima.
"Opção de Lote Adicional"	significa a opção da Emissora, conforme previamente decidido em conjunto com o Coordenador Líder e com a Devedora, por aumentar a quantidade de CRI originalmente ofertados, em até 12% (doze por cento), nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.
"Participantes Especiais"	significa as instituições participantes do consórcio de distribuição, exceto o Coordenador Líder.
"Patrimônio Separado"	significa o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI e a Conta do Patrimônio Separado, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais da Emissão.
"Período de Ausência da Taxa DI"	significa a hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 15 (quinze) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação.
"Pessoa Vinculada" ou "Pessoas Vinculadas"	significa os investidores que sejam (i) pessoas físicas e/ou jurídicas e/ou administradores da Devedora e/ou Emissora, de suas respectivas controladoras e/ou de suas respectivas controladas e/ou outras pessoas vinculadas à Emissão e

	distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores pessoas físicas e/ou jurídicas e/ou administradores do Coordenador Líder e/ou qualquer dos Participantes Especiais; (iii) empregados, operadores e demais prepostos da Emissora, da Devedora, do Coordenador Líder e/ou qualquer dos Participantes Especiais que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional diretamente envolvidos na Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços à Emissora, à Devedora, ao Coordenador Líder e/ou qualquer dos Participantes Especiais; (v) demais profissionais que mantenham, com a Emissora, a Devedora, o Coordenador Líder e/ou qualquer dos Participantes Especiais, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Emissora, pela Devedora, pelo Coordenador Líder e/ou qualquer dos Participantes Especiais ou por pessoas a elas vinculadas; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Coordenador Líder e/ou qualquer dos Participantes Especiais, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v"; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI da Instrução CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011.
"PIB"	significa o Produto Interno Bruto.
"PIS"	significa a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
"Prazo de Distribuição"	significa o período até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início.
"Preço 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. Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio a ser definido no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou deságio, é o mesmo para todos os CRI.

"Prazo Máximo de Colocação"	o prazo máximo para colocação dos CRI é de 6 (seis) meses contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos da regulamentação aplicável ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
"Propriedades para Investimento"	significa, com base nas Demonstrações Financeiras da Devedora, a rubrica propriedades para investimento.
"Prospecto"	este Prospecto Definitivo.
"Prospectos"	o Prospecto Preliminar e este Prospecto Definitivo, em conjunto.
"Prospecto Definitivo"	este Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 218ª série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A.
"Prospecto Preliminar"	o Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 218ª série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A.
"Reestruturação"	significa a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros; (ii) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Oferta e realização de assembleias, exceto aqueles já previstos nos Documentos da Oferta; e (iii) ao vencimento antecipado das Debêntures e o consequente resgate antecipado dos CRI.
"Regime Fiduciário"	o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI e a Conta do Patrimônio Separado, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.
"Relatório Semestral"	significa o relatório acerca da aplicação da destinação dos recursos oriundos das Debêntures na forma do Anexo IX ao Termo de Securitização.
"Remuneração das Debêntures"	significa os juros remuneratórios correspondentes a 105% (cento e cinco por cento) da variação acumulada da Taxa DI, calculados conforme fórmula prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.
"Remuneração de Descontinuidade"	significa a remuneração de 0,20% (vinte centésimos por cento) *flat* incidente sobre o volume pretendido da Oferta, a título de multa não compensatória, a ser paga pela Devedora, conforme o caso, à vista, em moeda corrente nacional, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de comunicação da não realização da Emissão, a que o Coordenador Líder fará jus nos termos da Cláusula 10.3 do Contrato de Distribuição.

"Remuneração dos CRI"	significa os juros remuneratórios correspondentes a 105% (cento e cinco por cento) da variação acumulada da Taxa DI, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou da data de pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento.
"Resolução CMN 4.373"	significa a Resolução CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada;
"RFB"	significa a Receita Federal do Brasil.
"Taxa DI"	significa a variação acumulada das taxas médias diárias DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra-grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 (Segmento CETIP UTVM), no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br).
"Taxa SELIC"	a taxa de juros média ponderada pelo volume das operações de financiamento por um dia, lastreadas em títulos públicos federais, apurados pelo Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC.
"TED"	significa Transferência Eletrônica Disponível.
"Termo de Adesão"	os termos de adesão ao Contrato de Distribuição a serem celebrados entre o Coordenador Líder e cada um dos Participantes Especiais, nos termos do Contrato de Distribuição.
"Termo de Securitização"	significa o "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 218ª série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.", celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário em 21 de agosto de 2019.
"Titular da CCI"	significa o titular, pleno e fiduciário, da CCI, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários.
"Titular de CRI" ou "Titulares de CRI"	são os subscritores de CRI no âmbito da Oferta ou aqueles que vierem a adquirir CRI no mercado secundário.
"Titulares de CRI em Circulação"	significa os Titulares de CRI dos CRI em Circulação.
"Valor Nominal Unitário"	na Data de Emissão dos CRI, o valor correspondente a R$1.000,00 (mil reais).
"Valor Nominal Unitário das Debêntures"	na Data de Emissão das Debêntures, o valor correspondente a R$1.000,00 (mil reais).

"Valor Total da Emissão"	o valor total da emissão é de, inicialmente, R$480.000.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões de reais), observado que tal montante poderá ser aumentado em virtude do exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, observado que a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial, desde que haja colocação de CRI equivalentes ao Montante Mínimo.
"Vencimento Antecipado Automático das Debêntures"	significa o resultado ou efeito da na ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 6.23.1 da Escritura de Emissão de Debêntures.
"Vencimento Antecipado Não-Automático das Debêntures"	significa o resultado ou efeito da ocorrência de qualquer um dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 6.23.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, deliberado nos termos da mesma Cláusula.

1.3. CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS ACERCA DO FUTURO

Este Prospecto inclui estimativas e declarações acerca do futuro, inclusive, mas não se limitando, na seção "FATORES DE RISCO" nas páginas 161 a 184 deste Prospecto, que envolvem riscos e incertezas e, portanto, não constituem garantias dos resultados da Emissora ou da Devedora.

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

As estimativas e declarações futuras podem ser influenciadas por diversos fatores, incluindo, mas não se limitando, aos fatores indicados abaixo, podendo estar sujeitas a outros riscos e incertezas que podem causar resultados que podem vir a ser substancialmente diferentes daqueles contidos nas estimativas e perspectivas sobre o futuro:

- os efeitos da crise financeira e econômica internacional no Brasil;
- conjuntura econômica, política e de negócios no Brasil e, em especial, nos mercados em que a Emissora e a Devedora atuam;
- concorrência;
- dificuldades técnicas nas atividades da Emissora e da Devedora;
- alterações nos negócios da Emissora e da Devedora;
- alterações nos preços e outras condições do mercado imobiliário;
- acontecimentos políticos, econômicos e sociais no Brasil e no exterior;
- intervenções governamentais, resultando em alteração na economia, legislação, tributos, tarifas ou ambiente regulatório no Brasil;
- alterações nas condições gerais da economia local, regional, nacional e internacional, incluindo, exemplificativamente, a inflação, flutuações nas taxas de juros, nível de emprego, crescimento ou diminuição do PIB e populacional e confiança do consumidor;
- capacidade de pagamento dos financiamentos contraídos pela Devedora e cumprimento de suas obrigações financeiras;
- desastres naturais e de outra natureza; e

- outros fatores mencionados na seção "FATORES DE RISCO" na página 161 deste Prospecto, bem como nas seções "4.1 DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO" e "4.2 DESCRIÇÃO DOS PRINCIPAIS RISCOS DE MERCADO" do Formulário de Referência da Emissora, incorporado por referência a este Prospecto.

Esta lista de fatores de risco não é exaustiva e outros riscos e incertezas que não são nesta data do conhecimento da Emissora ou da Devedora podem causar resultados que podem vir a ser substancialmente diferentes daqueles contidos nas estimativas e perspectivas sobre o futuro.

O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE OS FATORES MENCIONADOS ACIMA, ALÉM DE OUTROS DISCUTIDOS NESTE PROSPECTO, PODERÃO AFETAR OS RESULTADOS FUTUROS DA EMISSORA E DA DEVEDORA E PODERÃO LEVAR A RESULTADOS DIFERENTES DAQUELES CONTIDOS, EXPRESSA OU IMPLICITAMENTE, NAS DECLARAÇÕES E ESTIMATIVAS NESTE PROSPECTO. TAIS ESTIMATIVAS REFEREM-SE APENAS À DATA EM QUE FORAM EXPRESSAS, SENDO QUE A EMISSORA, A DEVEDORA E O COORDENADOR LÍDER NÃO ASSUMEM A OBRIGAÇÃO DE ATUALIZAR PUBLICAMENTE OU REVISAR QUAISQUER DESSAS ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES FUTURAS EM RAZÃO DA OCORRÊNCIA DE NOVA INFORMAÇÃO, EVENTOS FUTUROS OU DE QUALQUER OUTRA FORMA. MUITOS DOS FATORES QUE DETERMINARÃO ESSES RESULTADOS E VALORES ESTÃO ALÉM DA CAPACIDADE DE CONTROLE OU PREVISÃO DA EMISSORA OU DA DEVEDORA.

As palavras "acredita", "pode", "poderá", "estima", "continua", "antecipa", "pretende", "espera", "potencial" e palavras similares, quando utilizadas neste Prospecto, têm por objetivo identificar estimativas e perspectivas para o futuro. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que não se pode assegurar que serão atualizadas ou revisadas em razão da disponibilização de novas informações, de eventos futuros ou de quaisquer outros fatores. Estas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em qualquer garantia de um desempenho futuro, sendo que os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras, constantes neste Prospecto. Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e declarações acerca do futuro constantes deste Prospecto podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e desempenho da Emissora e da Devedora podem diferir substancialmente daqueles previstos em suas estimativas em razão dos fatores mencionados acima.

Declarações prospectivas envolvem riscos, incertezas e premissas, pois se referem a eventos futuros e, portanto, dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer. As condições da situação financeira futura da Emissora, da Devedora e de seus respectivos resultados operacionais futuros, suas participações e posições competitivas no mercado poderão apresentar diferenças significativas se comparados àquelas expressas ou sugeridas nas referidas declarações prospectivas. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da sua capacidade de controle ou previsão. Por conta dessas incertezas, o Investidor não deve se basear nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento nos CRI.

Adicionalmente, os números incluídos neste Prospecto e no Formulário de Referência da Emissora incorporado por referência a este Prospecto podem ter sido, em alguns casos, arredondados para números inteiros.

1.4. CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA

Apresentamos a seguir um sumário das características dos CRI e da Oferta. Este sumário não contém todas as informações sobre a Emissão, a Oferta e os CRI que um potencial investidor deve considerar antes de investir nos CRI. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus Anexos e, em especial, da seção "FATORES DE RISCO" na página 161 deste Prospecto, e do Termo de Securitização, bem como, nas Demonstrações Financeiras da Emissora, ITR da Emissora, Demonstrações Financeiras da Devedora e ITR da Devedora, respectivas notas explicativas e relatório dos auditores independentes, também incluídos neste Prospecto, por referência ou como anexo. Para uma descrição mais detalhada da Oferta, dos CRI e da operação que dá origem aos Créditos Imobiliários subjacentes aos CRI, recomendamos a leitura das seções "CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA" e "CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS QUE LASTREIAM A EMISSÃO" nas páginas 95 e 155 deste Prospecto.

Securitizadora ou Emissora	True Securitizadora S.A.
Coordenador Líder:	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Participantes Especiais:	Instituições participantes do consórcio de distribuição, exceto o Coordenador Líder.
Termos de Adesão:	Os termos de adesão ao Contrato de Distribuição a serem celebrados entre o Coordenador Líder e cada um dos Participantes Especiais, nos termos do Contrato de Distribuição.
Contrato de Distribuição	"Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 218ª série da 1ª emissão da True Securitizadora S.A.", celebrado entre a Securitizadora, a Devedora e o Coordenador Líder em 20 de agosto de 2019.
Instituições Participantes da Oferta:	O Coordenador Líder e os Participantes Especiais.
Agente Fiduciário ou Instituição Custodiante:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escriturador:	Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira, com sede na cidade São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.500, 3º andar, parte, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64.
Banco Liquidante:	Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, Torre Olavo Setubal, inscrito no CNPJ sob o n.º 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras da Emissora.

Formador de Mercado	A Devedora contratou o Formador de Mercado, para atuar no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda dos CRI, em plataformas administradas pela B3 (Segmento CETIP UTVM), na forma e conforme as disposições da Instrução da CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada, do Manual de Normas para o Formador de Mercado (conforme alterado pela B3 (Segmento CETIP UTVM)), do Comunicado CETIP nº 111 e do Comunicado CETIP nº 85 com a finalidade de fomentar a liquidez dos CRI no mercado secundário.
Devedora:	BR Properties S.A.
Número de Série e da Emissão dos CRI:	Os CRI representam a 218ª série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.
Local da Emissão dos CRI:	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Data de Emissão dos CRI:	16 de agosto de 2019.
Valor Total de Emissão:	O valor total da Emissão é de, inicialmente, R$480.000.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões de reais), observado que tal montante poderá ser aumentado em virtude do exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, observado que a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial, desde que haja colocação de CRI equivalentes ao Montante Mínimo.
Valor Nominal Unitário:	Os CRI têm valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI.
Quantidade de CRI:	São emitidos, inicialmente, 480.000 (quatrocentos e oitenta mil) CRI, observado que a quantidade de CRI inicialmente ofertada poderá ser aumentada em virtude do exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, observado que a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial, desde que haja colocação de CRI equivalentes ao Montante Mínimo.
Opção de Lote Adicional:	A Emissora, conforme previamente decidido em conjunto com o Coordenador Líder e com a Devedora, poderá optar por aumentar a quantidade de CRI originalmente ofertados, em até 12% (doze por cento), nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.
Forma dos CRI:	Os CRI são emitidos sob a forma nominativa e escritural e sua titularidade é comprovada por (a) extrato de posição de custódia expedido pela B3 (Segmento CETIP UTVM), em nome de cada Titular de CRI, quando os CRI estiverem custodiados na B3 (Segmento CETIP UTVM); ou (b) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3 (Segmento CETIP UTVM) em nome de cada Titular de CRI, quando os CRI estiverem custodiados na B3 (Segmento CETIP UTVM).
B3:	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
B3 (Segmento CETIP UTVM):	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento CETIP UTVM.

Regime Fiduciário:	Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514 e do Termo de Securitização, é instituído, pela Emissora, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI e a Conta do Patrimônio Separado, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 9 do Termo de Securitização.
Garantia:	Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.
Prazo e Vencimento:	Os CRI têm prazo de vigência de 2.222 (dois mil, duzentos e vinte e dois) dias contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final na Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e vencimento antecipado previstas no Termo de Securitização.
Duration dos CRI	Os CRI têm *duration*, em anos, equivalente a 4,69 (quatro inteiros e sessenta e nove centésimos), calculado em 26 de agosto de 2019.
Atualização Monetária:	O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente.
Remuneração dos CRI	Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 105% (cento e cinco por cento) da variação acumulada da Taxa DI, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou da data de pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, conforme fórmula prevista na Cláusula 5.3 do Termo de Securitização.
Periodicidade de Pagamento de Pagamento de Amortização e Remuneração dos CRI	(a) Amortização: O saldo do Valor Nominal Unitário será pago em duas parcelas, sendo o primeiro pagamento de amortização do saldo do Valor Nominal Unitário realizado em 16 de setembro de 2024 e o segundo pagamento de amortização do saldo do Valor Nominal Unitário realizado, na Data de Vencimento dos CRI, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado, amortização antecipada e vencimento antecipado previstas no Termo de Securitização; e (b) Remuneração dos CRI: a Remuneração dos CRI será paga nas datas de pagamento de Remuneração, conforme indicado na Tabela de Pagamento de Juros e Amortização na página 99 deste Prospecto, sendo o primeiro pagamento realizado em 16 de março de 2020 e o último na Data de Vencimento dos CRI, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado, amortização antecipada e vencimento antecipado previstas no Termo de Securitização.
Resgate Antecipado Facultativo Total	Sujeito ao atendimento das condições previstas no Termo de Securitização, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a partir de 15 de setembro de 2021 (inclusive), e com aviso prévio ao Debenturista, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data do evento, o resgate antecipado da totalidade (sendo vedado o resgate parcial) das Debêntures, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures,

conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures aplicável, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures, ou da data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme aplicável, acrescida de prêmio calculado nos termos da Cláusula 6.1 do Termo de Securitização.

Caso a Emissora receba uma comunicação acerca do resgate antecipado facultativo das Debêntures, nos termos previstos acima e, por conseguinte, dos Créditos Imobiliários, a Emissora deverá, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da data de recebimento da referida Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo, publicar um comunicado na forma da Cláusula 7.1 do Termo de Securitização, bem como informar o Agente Fiduciário, a B3, a B3 (Segmento CETIP UTVM) e o Escriturador, com os termos e condições previstos na Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo.

Observado o disposto acima, caso a Devedora realize o resgate antecipado facultativo de Debêntures e, por conseguinte dos Créditos Imobiliários, a Emissora realizará o resgate antecipado total dos CRI, em até 3 (três) Dias Úteis contados do resgate antecipado facultativo das Debêntures, independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares de CRI, os quais autorizarão, por meio do Termo de Securitização, a Emissora, o Agente Fiduciário, a B3 (Segmento CETIP UTVM) e o Escriturador a realizar os procedimentos necessários a efetivação do resgate antecipado dos CRI, unilateralmente, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia.

Para informações sobre o risco do resgate antecipado obrigatório, veja o item "FATORES DE RISCO RELACIONADOS AOS CRI, SEU LASTRO E À OFERTA – A OCORRÊNCIA DE EVENTOS QUE POSSAM DETERMINAR A ANTECIPAÇÃO DOS PAGAMENTOS OU RESGATE ANTECIPADO DOS CRI PODEM AFETAR ADVERSAMENTE OS TITULARES DE CRI, ASSIM COMO A LIQUIDEZ DOS CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO", na página 162 deste Prospecto.

Amortização Antecipada Facultativa:

Sujeito ao atendimento das condições previstas no Termo de Securitização, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a partir de 15 de setembro de 2021 (inclusive), e com aviso prévio ao Debenturista, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data do evento, amortizações antecipadas sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, mediante o pagamento de parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, a serem amortizadas, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures, ou da data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, acrescida de prêmio calculado nos termos da Cláusula 6.1 do Termo de Securitização.

Caso a Emissora receba uma comunicação acerca da amortização antecipada facultativa de Debêntures nos termos previstos na acima, a Emissora deverá, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis da data de recebimento da referida Comunicação de Amortização Antecipada Facultativa, publicar um comunicado na forma da Cláusula 7.1 do Termo de Securitização, bem como informar o Agente Fiduciário, a B3, a B3 (Segmento CETIP UTVM) e o Escriturador, com os termos e condições previstos na Comunicação de Amortização Antecipada Facultativa.

Observado o disposto acima, caso a Devedora realize a amortização antecipada facultativa de Debêntures, a Emissora realizará a amortização antecipada facultativa dos CRI, em até 3 (três) Dias Úteis contados da amortização antecipada facultativa das Debêntures, independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares de CRI, os quais autorizarão, por meio do Termo de Securitização, a Emissora, o Agente Fiduciário, a B3 (Segmento CETIP UTVM) e o Escriturador a realizar os procedimentos necessários à efetivação da amortização antecipada dos CRI, unilateralmente, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia.

Para informações sobre o risco da amortização antecipada facultativa, veja o item "FATORES DE RISCO RELACIONADOS AOS CRI, SEU LASTRO E À OFERTA – A OCORRÊNCIA DE EVENTOS QUE POSSAM DETERMINAR A ANTECIPAÇÃO DOS PAGAMENTOS OU RESGATE ANTECIPADO DOS CRI PODEM AFETAR ADVERSAMENTE OS TITULARES DE CRI, ASSIM COMO A LIQUIDEZ DOS CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO", na página 162 deste Prospecto.

Resgate Antecipado Obrigatório: Ocorrendo (a) qualquer das hipóteses de Vencimento Antecipado Automático das Debêntures, ou (b) qualquer das hipóteses de Vencimento Antecipado Não-Automático das Debêntures descritas na seção "CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRI" no item "RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO, AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA FACULTATIVA E RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO DOS CRI" na página 103 deste Prospecto 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 abaixo, com o consequente cancelamento das Debêntures e dos CRI.

Nas hipóteses de resgate antecipado obrigatório das Debêntures previstas na Cláusula 6.3 do Termo de Securitização, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, 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 3 (três) 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.

Vencimento Antecipado Automático:

As Debêntures e todas as obrigações decorrentes das Debêntures serão consideradas antecipadamente vencidas na ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 6.23.1 da Escritura de Emissão de Debêntures e descritas na seção "CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRI" no item "RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO, AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA FACULTATIVA E RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO DOS CRI" na página 103 deste Prospecto.

Para informações sobre o risco de Vencimento Antecipado Automático, veja o item "FATORES DE RISCO RELACIONADOS AOS CRI, SEU LASTRO E À OFERTA - A OCORRÊNCIA DE EVENTOS QUE POSSAM DETERMINAR A ANTECIPAÇÃO DOS PAGAMENTOS OU RESGATE ANTECIPADO DOS CRI PODEM AFETAR ADVERSAMENTE OS TITULARES DE CRI, ASSIM COMO A LIQUIDEZ DOS CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO", na página 162 deste Prospecto.

Vencimento Antecipado Não Automático

Adicionalmente, tão logo a Emissora tome ciência da ocorrência de qualquer um dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 6.23.2 da Escritura de Emissão de Debêntures e descritas na seção "CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRI" no item "RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO, AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA FACULTATIVA E RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO DOS CRI" na página 103 deste Prospecto, a Emissora deverá, 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 (i) em Assembleia Geral instalada em primeira convocação, por Titulares de CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação; ou (ii) em Assembleia Geral instalada em qualquer convocação subsequente, por Titulares de CRI representando, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação presentes, desde que estejam presentes na referida Assembleia Geral, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação.

Na hipótese de: (i) não instalação da referida Assembleia Geral em segunda convocação, observado o disposto na Cláusula 6.3.2 do Termo de Securitização, sendo que neste caso a Emissora deverá formalizar um termo de não instalação da Assembleia Geral; (ii) suspensão dos trabalhos para deliberação em data posterior, relativa ao vencimento antecipado ou não das Debêntures, conforme consignado em ata; ou (iii) 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, não haverá a declaração do vencimento antecipado das Debêntures. Nas hipóteses previstas acima, a Emissora deverá realizar uma assembleia geral de debenturistas na mesma data indicando que não haverá a declaração

de vencimento antecipado das Debêntures. 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.

Para informações sobre o risco de Vencimento Antecipado Não Automático, veja o item "FATORES DE RISCO RELACIONADOS AOS CRI, SEU LASTRO E À OFERTA - A OCORRÊNCIA DE EVENTOS QUE POSSAM DETERMINAR A ANTECIPAÇÃO DOS PAGAMENTOS OU RESGATE ANTECIPADO DOS CRI PODEM AFETAR ADVERSAMENTE OS TITULARES DE CRI, ASSIM COMO A LIQUIDEZ DOS CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO", na página 162 deste Prospecto.

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 Cláusula Décima Segunda do Termo de Securitização e na Lei nº 9.514, que deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado e a nomeação do seu liquidante, conforme o caso, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando,

	em ambos casos, a remuneração do liquidante ou da nova securitizadora, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.
Subscrição e Integralização dos CRI	Os CRI são 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. Os CRI podem ser subscritos com ágio ou deságio a ser definido no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou deságio, é o mesmo para todos os CRI. A integralização dos CRI ocorre durante todo o Prazo Máximo de Colocação, observados os eventos que ensejam o encerramento da Oferta, conforme previstos na Cláusula 6.27 do Contrato de Distribuição.
Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira	Os CRI são depositados (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3 (Segmento CETIP UTVM), sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3 (Segmento CETIP UTVM); e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3 (Segmento CETIP UTVM), sendo processadas a custódia, a liquidação financeira e a negociação dos CRI pela B3 (Segmento CETIP UTVM).
Forma de Distribuição dos CRI	Os CRI serão objeto de distribuição pública no mercado de capitais brasileiro, nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 471 e do Convênio CVM-ANBIMA, no montante de, inicialmente R$480.000.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões de reais), observado que tal montante poderá ser aumentado em virtude do exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, com intermediação do Coordenador Líder, sob regime de melhores esforços de colocação para o montante de R$480.000.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões de reais), sem prejuízo do Compromisso de Subscrição prestado pelo Coordenador Líder, condicionado às hipóteses previstas no Contrato de Distribuição. A Emissora, conforme previamente decidido em conjunto com o Coordenador Líder e com a Devedora, poderá optar por aumentar a quantidade de CRI originalmente ofertados, em até 12% (doze por cento), ou seja, em até 57.600 (cinquenta e sete mil e seiscentos) CRI, mediante exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. Os CRI eventualmente emitidos em razão do exercício da Opção de Lote Adicional serão distribuídos no regime de melhores esforços de colocação, nos termos do Contrato de Distribuição. Os CRI serão distribuídos publicamente aos Investidores, que poderão negociá-los livremente por meio do CETIP21, sem fixação de lotes máximos ou mínimos.

	O Coordenador Líder compromete-se, pelo Prazo de Distribuição, a subscrever e integralizar o saldo remanescente de CRI não subscrito até o limite de R$480.000.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões de reais), sem considerar os CRI eventualmente emitidos em razão do exercício da Opção de Lote Adicional, desde que cumpridas determinadas condições previstas no Contrato de Distribuição. Caso o Compromisso de Subscrição seja exercido, o Anúncio de Encerramento será disponibilizado após referido exercício.
Distribuição Parcial	A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial dos CRI, na forma do artigo 30 da Instrução CVM 400, desde que haja a colocação de CRI equivalente ao Montante Mínimo, observada a possibilidade de exercício do Compromisso de Subscrição no valor de até R$480.000.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões de reais), correspondente a 480.000 (quatrocentos e oitenta mil) CRI. **PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, VEJA O ITEM "RISCO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E DE DESCONSIDERAÇÃO DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO NO CASO DE CONDICIONAMENTO" DA SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NESTE PROSPECTO DEFINITIVO.**
Público Alvo da Oferta	Os CRI serão distribuídos publicamente a investidores em geral, qualificados ou não, 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.
Plano de Distribuição	O Coordenador Líder, com a expressa anuência da Emissora, elaborou plano de distribuição dos CRI, nos termos do parágrafo 3º do artigo 33 da Instrução CVM 400, no que diz respeito ao esforço de dispersão dos CRI, o qual leva em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e da Emissora, observado que o Coordenador Líder deverá assegurar: (a) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes; (b) o tratamento justo e equitativo aos Investidores; e (c) que os representantes de venda das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplar do Prospecto Preliminar e deste Prospecto Definitivo para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo Coordenador Líder.
Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta	Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, é aceita a participação de investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta.

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI, não é permitida a colocação de CRI perante Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo os Boletins de Subscrição apresentados por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400. Nesta hipótese, se o Investidor que seja Pessoa Vinculada já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação, por meio de depósito na conta do Investidor junto à Instituição Participante da Oferta utilizada para subscrição e integralização dos CRI. **Para mais informações sobre a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, veja a seção "FATORES DE RISCO RELACIONADOS AOS CRI, SEU LASTRO E À OFERTA – A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA PODERÁ TER UM IMPACTO ADVERSO NA LIQUIDEZ DOS CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO", na página 164 deste Prospecto.**

A vedação acima não se aplica ao Formador de Mercado, nos termos da regulamentação aplicável.

Alocação da Oferta

O Coordenador Líder realizará procedimento de consolidação de todos os Boletins de Subscrição recebidos no âmbito da Oferta e realizará a alocação dos CRI por ordem cronológica, sendo que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento, deverá definir, de comum acordo com a Emissora e a Devedora: (i) o Valor Total da Emissão, (ii) se será exercida a Opção de Lote Adicional; e (iii) a quantidade total de CRI a ser emitida. A ordem cronológica de chegada dos Boletins de Subscrição será verificada no momento em que a subscrição for processada com sucesso pelo sistema da B3 (Segmento CETIP UTVM), seja por tela ou por arquivo eletrônico.

Em caso de Boletins de Subscrição enviados pelas Instituições Participantes da Oferta via sistema operacionalizado pela B3 (Segmento CETIP UTVM) por meio de arquivo eletrônico, todas as subscrições contidas em um mesmo arquivo serão consideradas com o mesmo horário de chegada. No entanto, o processamento da alocação será realizado linha a linha, de cima para baixo, sendo certo que esta forma de atendimento não garante que as subscrições encaminhadas no mesmo arquivo eletrônico sejam integralmente atendidas.

No caso de um Investidor subscrever mais de um Boletim de Subscrição, os Boletins de Subscrição serão considerados subscrições independentes, sendo considerada a primeira subscrição efetuada aquela que primeiramente for processada com sucesso pelo sistema da B3 (Segmento CETIP UTVM). Os Boletins de Subscrição cancelados, por qualquer motivo, serão desconsiderados na alocação cronológica dos Boletins de Subscrição.

O processo de alocação dos CRI poderá acarretar em alocação parcial no último Boletim de Subscrição alocado, conforme o caso.

Roadshow

Após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização do Prospecto Preliminar, o Coordenador Líder realizou apresentações a potenciais Investidores (*roadshow* e/ou apresentações individuais) sobre os CRI e a Oferta. Os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM 400 e da Deliberação CVM nº 818, de 30 de abril de 2019 ("Deliberação CVM nº 818"), ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, na hipótese prevista no artigo 50, parágrafo 5º, da Instrução CVM 400, respectivamente.

Caso seja utilizada a faculdade conferida pela Deliberação CVM nº 818, os materiais publicitários deverão ser apresentados à ANBIMA, de forma que seja possível encaminhá-los à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, visando a atender plenamente ao conteúdo disposto no artigo 1º, parágrafo único, do Anexo I do Manual ANBIMA de Convênios, em vigor desde 26 de junho de 2019.

O Coordenador Líder recomenda aos Investidores interessados na subscrição dos CRI que (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Boletim de Subscrição, especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta, o Termo de Securitização e as informações constantes deste Prospecto, especialmente na seção "FATORES DE RISCO", que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta; (ii) verifiquem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de assinar o Boletim de Subscrição, a necessidade de manutenção de recursos em conta corrente ou conta de investimento nela aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Boletim de Subscrição; e (iii) entrem em contato com a Instituição Participante da Oferta escolhida para obter informações mais detalhadas acerca dos prazos estabelecidos para a celebrar o Boletim de Subscrição ou, se for o caso, para a realização do cadastro na Instituição Participante da Oferta, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados por cada Instituição Participante da Oferta.

Início da Oferta

Cumpridas as Condições Precedentes previstas no Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder realizará a distribuição dos CRI aos Investidores, a partir da (i) concessão do registro da Oferta pela CVM; (ii) divulgação do Anúncio de Início; e (iii) disponibilização deste Prospecto Definitivo para os Investidores, o que ocorrer por último.

Prazo Máximo de Colocação

O prazo máximo para colocação dos CRI é de 6 (seis) meses contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos da regulamentação aplicável ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Destinação de Recursos	O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores será utilizado pela Emissora para pagamento do valor de integralização das Debêntures. Caso o Valor Total da Emissão seja aumentado pelo exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, o valor adicional recebido pela Emissora será utilizado na mesma forma prevista acima. Os recursos líquidos obtidos pela Devedora com as Debêntures serão integralmente destinados, até a Data de Vencimento das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, prioritariamente, para o pagamento e/ou pré-pagamento, conforme o caso, do preço de aquisição, incluindo os valores relativos ao saldo devedor, acrescido da atualização monetária, dos juros remuneratórios e de eventuais multas contratuais, conforme aplicável, pela Devedora, do imóvel Edifício Passeio, sendo que eventual saldo remanescente dos recursos líquidos obtidos pela Devedora com as Debêntures serão integralmente destinados para o reembolso das parcelas vencidas e adimplidas pela Devedora, conforme descritos na seção "DESTINAÇÃO DE RECURSOS" na página 142 deste Prospecto. O Agente Fiduciário é o responsável pela verificação, ao longo do prazo dos CRI, do efetivo direcionamento de todo o montante obtido por meio da Oferta. **Para mais informações a respeito da destinação dos recursos, consultar a seção "DESTINAÇÃO DE RECURSOS" na página 142 deste Prospecto.**
Assembleia Geral	Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, observados os quóruns e procedimentos dispostos na Cláusula 12 do Termo de Securitização. **Para mais informações, veja a seção "CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA – CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRI – ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DE CRI" na página 113 deste Prospecto**.
Vantagens e Restrições dos CRI	Não haverá qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Titulares de CRI. A cada CRI caberá um voto nas deliberações da Assembleia Geral dos Titulares de CRI.
Inexistência de Manifestação de Auditores Independentes	No âmbito desta Emissão, não será emitida carta de conforto e/ou obtida manifestação escrita dos auditores independentes da Devedora acerca da consistência das informações financeiras constantes dos Prospectos e/ou do Formulário de Referência da Devedora incorporado por referência aos Prospectos, relativas às Demonstrações Financeiras da Devedora, bem como sobre o Índice Financeiro da Devedora. Os auditores independentes da Devedora não se manifestaram e não se manifestarão sobre a consistência das informações financeiras constantes nos Prospectos e no Formulário de Referência da Devedora.

	Considerando que os números e informações financeiras da Devedora presentes neste Prospecto e no Formulário de Referência da Devedora incorporado por referência neste Prospecto não foram objeto de revisão por parte de auditores independentes da Devedora, não foram obtidas quaisquer manifestações de auditores independentes acerca da consistência das informações financeiras da Devedora constantes deste Prospecto e do Formulário de Referência da Devedora incorporado por referência neste Prospecto, relativamente às demonstrações financeiras publicadas da Devedora.
Tributação dos CRI	Para informações acerca do tratamento fiscal incidente sobre o investimento nos CRI, vide o item "TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES" na seção "PLANO DE DISTRIBUIÇÃO, REGIME DE COLOCAÇÃO DOS CRI E LIQUIDAÇÃO DA OFERTA" deste Prospecto. Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento nos CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI. Para informações sobre o risco da tributação dos CRI, veja o item "FATORES DE RISCO RELACIONADOS AOS CRI, SEU LASTRO E À OFERTA - RISCOS RELACIONADOS À TRIBUTAÇÃO DOS CRI", na página 161 deste Prospecto.
Fatores de Risco	**PARA UMA EXPLICAÇÃO ACERCA DOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS CUIDADOSAMENTE ANTES DA DECISÃO DE INVESTIMENTO NOS CRI, CONSULTAR A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NA PÁGINA 161 DESTE PROSPECTO, BEM COMO OS ITENS "4.1" e "4.2" DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA INCORPORADO POR REFERÊNCIA A ESTE PROSPECTO.**
Aprovações Societárias da Emissora:	A Emissão e a Oferta foram autorizadas em reunião de diretoria da Emissora realizada em 11 de julho de 2019, cuja ata foi registrada na JUCESP em 27 de agosto de 2019, sob o nº 459.070/19-8, conforme ata de reunião da diretoria da Emissora, de rerratificação da ata de Reunião da Diretoria realizada em 11 de julho de 2019, realizada em 20 de agosto de 2019, cuja ata foi registrada na JUCESP em 27 de agosto de 2019, sob o nº 459.071/19-1.
Aprovações Societárias da Devedora:	Adicionalmente, a celebração da Escritura de Emissão, a operação de securitização relacionada e a assinatura dos documentos relacionados à Oferta, foram aprovadas na reunião do conselho de administração da Devedora realizada em 21 de agosto de 2019, cuja ata foi registrada na JUCESP em 27 de agosto de 2019, sob o nº 459.185/19-6.

Inadequação do Investimento:	O investimento em CRI não é adequado aos investidores que: (i) necessitem de liquidez considerável com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de CRI no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito de empresas do setor de atuação da Devedora.
Ausência de opinião legal sobre o Formulário de Referência da Emissora:	O Formulário de Referência da Emissora não foi objeto de auditoria legal para fins desta Oferta, de modo que não há opinião legal sobre *due diligence* com relação às informações constantes do Formulário de Referência da Emissora.
Ausência de opinião legal sobre o Formulário de Referência da Devedora:	O Formulário de Referência da Devedora não foi objeto de auditoria legal para fins desta Oferta, de modo que não há opinião legal sobre *due diligence* com relação às informações constantes do Formulário de Referência da Devedora.
Suspensão, Cancelamento, Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta:	Para uma explicação acerca das consequências da suspensão, cancelamento, alteração das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, consultar a seção "CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA – PLANO DE DISTRIBUIÇÃO, REGIME DE COLOCAÇÃO DOS CRI E LIQUIDAÇÃO DA OFERTA – SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO DE OFERTA" na página 130 deste Prospecto.

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

1.5. CLASSIFICAÇÃO DEFINITIVA DE RISCO

A Emissão dos CRI foi submetida à apreciação da Agência de Classificação de Risco que atribuiu à Oferta o *rating* definitivo brAA+(sf).

A classificação de risco da emissão deverá existir durante toda a vigência dos CRI, devendo ser atualizada ou ratificada a cada período de 3 (três) meses contados a partir da Data de Emissão dos CRI, de acordo com o disposto no artigo 7, § 7º da Instrução CVM 414. Durante todo o prazo de vigência dos CRI, a Emissora deverá manter contratada a Agência de Classificação de Risco para a atualização da classificação de risco (*rating*) dos CRI, sendo que, em caso de substituição, deverá ser observado o procedimento previsto no Termo de Securitização.

Para mais informações sobre a classificação definitiva de risco dos CRI, veja a Súmula de Classificação Definitiva de Risco, constante do Anexo XVII deste Prospecto, e as seções "AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO", "FATORES DE RISCO RELACIONADOS AOS CRI, SEU LASTRO E À OFERTA – EVENTUAL REBAIXAMENTO NA CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DOS CRI PODERÁ DIFICULTAR A CAPTAÇÃO DE RECURSOS PELA DEVEDORA, BEM COMO ACARRETAR REDUÇÃO DE LIQUIDEZ DOS CRI PARA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO E CAUSAR UM IMPACTO NEGATIVO RELEVANTE NA DEVEDORA", nas páginas 161 e 165, respectivamente, deste Prospecto.

1.6. IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DO COORDENADOR LÍDER, DOS ASSESSORES LEGAIS E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA

A Emissão foi estruturada e implementada pela Emissora e pelo Coordenador Líder em conjunto, os quais contaram, ainda, com o auxílio de Assessores Legais e demais prestadores de serviços. A identificação e os dados de contato de cada uma dessas instituições e de seus responsáveis, além da identificação dos demais envolvidos e prestadores de serviços contratados pela Emissora para fins da Emissão, encontram-se abaixo:

- **Emissora**

  TRUE SECURITIZADORA S.A.
  Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12
  CEP: 01407-200, São Paulo – SP
  At.: Arley Custódio Fonseca
  Telefone: (11) 3071-4475
  E-mail: middle@truesecuritizadora.com.br / juridico@truesecuritizadora.com.br
  Site: www.apicesec.com.br

- **Coordenador Líder**

  XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
  Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909, Torre Sul, 25º ao 30º andar
  São Paulo – SP
  At.: Área de Mercado de Capitais
  Telefone: (11) 4871-4448
  E-mail: dcm@xpi.com.br; juridicomc@xpi.com.br
  Site: www.xpi.com.br

- **Agente Fiduciário e Instituição Custodiante**

  OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
  Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte
  CEP 04.534-004, São Paulo – SP
  At.: Sr. Antonio Amaro e Sra.Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
  Tel.: (21) 3514-0000
  E-mail: ger1.agente@oliveiratrust.com.br
  Site: www.oliveiratrust.com.br

- **Banco Liquidante**

  ITAÚ UNIBANCO S.A.
  Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal
  CEP 04344-902, São Paulo – SP
  At.: Andre Ricardo Sales
  Tel.: (11) 2740-2568
  E-mail: mailto:andre.sales@itau-unibanco.com.br
  Site: www.itau-unibanco.com.br

- **Escriturador**

  ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.
  Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal
  CEP 04344-902, São Paulo – SP
  At.: Andre Ricardo Sales
  Tel.: (11) 2740-2568
  E-mail: escrituracaorf@itau-unibanco.com.br / andre.sales@itau-unibanco.com.br
  Site: www.itau-unibanco.com.br

- **Assessor Jurídico do Coordenador Líder**

  CESCON, BARRIEU, FLESCH & BARRETO ADVOGADOS
  Rua Funchal, nº 418, 11º andar
  CEP 04551-060, São Paulo – SP
  At.: Sr. Eduardo Herszkowicz
  Tel.: (11) 3089-6500
  E-mail: eduardo.herszkowicz@cesconbarrieu.com.br
  Site: www.cesconbarrieu.com.br

- **Assessor Jurídico da Devedora**

  LEFOSSE ADVOGADOS
  Rua Iguatemi, nº 151, 12º andar
  CEP 01451-011, São Paulo – SP
  At.: Ricardo Prado
  Telefone: (11) 3024-6180
  E-mail: ricardo.prado@lefosse.com
  Site: www.lefosse.com

- **Agência de Classificação de Risco**

  Standard&Poor's Ratings do Brasil Ltda.
  Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 201, conjunto 181 e 182
  CEP 05426-100, São Paulo – SP
  At.: Edgard Dias (Diretor Comercial) / Verônica Bellini (Representante Comercial I)
  Telefone: (11) 3089-9709 / (11) 3089-9706
  E-mail: edgard.dias@spglobal.com / veronica.bellini@spglobal.com
  Site**:** https://www.standardandpoors.com

- **Formador de Mercado**

  XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
  Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909, Torre Sul, 25º ao 30º andar
  São Paulo – SP
  At.: Roberto Keller / Rubens Machado
  Tel.: (11) 3027-2254 / (11) 3526-1830
  E-mail: originacao@xpi.com.br / rfprivados@xpi.com.br / juridicomc@xpi.com.br
  Site: www.xpi.com.br

1.7. DESCRIÇÃO DAS FUNÇÕES DA EMISSORA, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DO COORDENADOR LÍDER, DOS ASSESSORES LEGAIS E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA E PROCEDIMENTOS PARA SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA PELA EMISSORA

- **Descrição das Funções da Emissora**

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

- **Descrição das Funções do Agente Fiduciário e Instituição Custodiante e procedimentos para sua substituição**

O Agente Fiduciário, que também atua como Instituição Custodiante, foi contratado em razão da sua reconhecida experiência na prestação de serviços como agente fiduciário de certificados de recebíveis imobiliários para representar, perante a Emissora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI.

Agente Fiduciário

São obrigações do Agente Fiduciário, nos termos do Termo de Securitização, e em consonância com o disposto na Instrução CVM 583 as atribuições elencadas a seguir: (a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os titulares dos valores mobiliários; (b) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado; (c) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários vinculados ao Patrimônio Separado caso a Emissora não o faça; (d) exercer, na ocorrência de qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado, a administração transitória do Patrimônio Separado, até a transferência à nova securitizadora ou liquidação do Patrimônio Separado; (e) promover, na forma prevista no Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado; (f) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens; (g) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia dos titulares dos valores mobiliários para deliberar sobre sua substituição; (h) conservar em boa guarda, toda a documentação relativa ao exercício de suas funções; (i) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI; (j) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas no Termo de Securitização, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento; (k) promover nos competentes órgãos e conforme aplicável, caso a Emissora não o faça, o registro dos Documentos da Oferta e respectivos aditamentos, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes; neste caso, o oficial do registro notificará a administração da Emissora para que esta lhe forneça as indicações e documentos necessários; (l) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede do devedor, do cedente, do garantidor ou do coobrigado, conforme o caso; (m) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e, alertar os Titulares de CRI, no relatório anual mencionado na Cláusula 7.5.2 do Termo de Securitização, sobre inconsistências ou

omissões de que tenha conhecimento; (n) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora; (o) convocar a Assembleia Geral de Titulares de CRI, quando aplicável ao Agente Fiduciário, mediante anúncio publicado nos órgãos de imprensa nos quais costumam ser publicados os atos da Emissão; (p) comparecer à Assembleia Geral de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas; (q) elaborar relatório destinado aos Titulares de CRI, nos termos do artigo artigo 15 e Anexo 15 da Instrução CVM 583, o qual deverá conter, ao menos, as informações mínimas previstas no Anexo 15 da Instrução CVM 583; (r) colocar o relatório de que trata o inciso anterior em sua página na rede mundial de computadores, no prazo máximo de 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora; (s) publicar, no DCI ou outro jornal que vier a substituí-lo, conforme Cláusula 7.1 do Termo de Securitização, anúncio comunicando aos Titulares de CRI que o relatório se encontra à sua disposição nos locais indicados na alínea "(n)" acima; (t) manter atualizados os contatos dos Titulares de CRI, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador, ao Banco Liquidante, à B3 (Segmento CETIP UTVM), sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, o Escriturador, o Banco Liquidante, a B3 (Segmento CETIP UTVM) a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de Investidores; (u) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes do Termo de Securitização e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer; (v) notificar os Titulares de CRI, por meio de aviso a ser publicado no prazo de 7 (sete) dias contados a partir da ciência da ocorrência, de eventual inadimplemento, pela Securitizadora e/ou Devedora de quaisquer obrigações financeiras assumidas no âmbito dos documentos da Oferta que não tenham sido sanadas no prazo de cura eventualmente previsto nos respectivos instrumentos, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o disposto na Instrução CVM 583; (w) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão; (x) fornecer à Emissora relatório de encerramento, no prazo de 5 (cinco) dias após satisfeitos os Créditos Imobiliários representados pela CCI e extinto o Regime Fiduciário; e (y) verificar, ao longo do prazo dos CRI, o efetivo direcionamento de todo o montante obtido por meio da Oferta, nos termos da Cláusula 3.1.26.4 e seguintes do Termo de Securitização; e (z) disponibilizar o valor nominal unitário, calculado em conjunto com a Emissora, aos Titulares de CRI e aos participantes do mercado, por meio de sua central de atendimento e/ou em seu website.

O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia dos Titulares de CRI, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

O Agente Fiduciário poderá ser destituído: (a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor; (b) por deliberação em Assembleia Geral, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI em Circulação; ou (c) por deliberação em Assembleia Geral, observado o quórum previsto no item "ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DE CRI " na página 113 deste Prospecto (Cláusula 12 do Termo de Securitização), na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei nº 9.514 ou das incumbências mencionadas acima.

O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos dos itens "(a)" a "(c)" do parágrafo acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e do Termo de Securitização. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao Termo de Securitização.

Por meio de voto da maioria absoluta dos Titulares de CRI em Circulação, estes poderão nomear substituto provisório do Agente Fiduciário em caso de vacância temporária.

Para os fins do artigo 6º, parágrafo 2º, da Instrução CVM 583, o Agente Fiduciário declara que, nesta data, além da prestação de serviços de agente fiduciário decorrente da presente Emissão, também presta serviços de agente fiduciário ou agente de garantias nas emissões de valores imobiliários da Emissora suas controladas, controladoras, sociedade coligada ou integrante do mesmo grupo, indicadas abaixo:

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 15	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 51.683.039,44	**Quantidade de ativos:** 51
Data de Vencimento: 17/02/2022	
Taxa de Juros: a partir da Data de Emissão até 15/02/2018: 5,51% a.a. na base 252. a partir de 16/02/2018: 5,97% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado pela Direcional Engenharia S.A. nas Notas Promissórias.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 22	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 52.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 525
Data de Vencimento: 07/12/2027	
Taxa de Juros: 9,67% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Aditamento da Alienação Fiduciária com inclusão do Imóvel Adicional devidamente registrada; **Considerações do Agente Fiduciário:** A Emissora encaminhou em 23/04 Fato Relevante informando que, não havia sido concluído, pela Fiduciante, o processo de aquisição do título da propriedade do imóvel descrito e caracterizado na transcrição nº 5.983, do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Cidade de Limeira, Estado de São Paulo ("Imóvel Adicional"), tendo em vista que o Imóvel Adicional permanece sub judice, conforme Ação de Arrolamento de Bens – Inventário e Partilha (Processo nº 0000860-51.1999.8.26.0320, em trâmite perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Limeira, Estado de São Paulo). **No que se refere a Convocação da nova AGT para deliberar sobre a substituição das 48 CCI, tendo em vista a não instalação da assembleia realizada em 23/11/2017, esclarecemos que foi realizada a AGT em 22/10/2018 tendo sido deliberado a substituição de CCI por novas CCI. Sobre este assunto, restam pendentes:** - Via original da AGT, realizada em 22/10/2018, 2º Aditamento à Escritura de Emissão de CCI, 3º Aditamento ao Termo de Securitização e 3º Aditamento ao Contrato de Cessão. .	
Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos dos Contratos de Locação do Edifício Pátio Office e Pátio Limeira Shopping e do Contrato de Locação Complementar; (ii) Alienação Fiduciária dos imóveis objeto das matrículas nºs 32.880, 32.881, 10.365 e 42.254 do 2º Registro de Imóveis da Cidade de Limeira, Estado de São Paulo, bem como futuramente contará também com o imóvel objeto da matrícula 5.983 do 2º Registro de Imóveis	

da Cidade de Limeira, conforme cláusula 3.3 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis ("Imóvel Adicional"); (iii) Cessão fiduciária dos recebíveis oriundos da Restituição do Preço ou que venham a receber dos Locatários, decorrentes dos Contratos de Locação, que não integrem os Créditos Imobiliários, sendo certo que deve ser mantido na Conta Centralizadora o Fundo de Reserva em montante equivalente às próximas 2 (duas) parcelas da Amortização Programada dos CRI; (iv) Fiança prestada pela Grupo Fartura de Hortifruti Ltda no âmbito do Contrato de Cessão.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 26	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 35.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 35
Data de Vencimento: 11/06/2024	
Taxa de Juros: 10,02% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Apólice de seguro renovada.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da Matrícula 20.087 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Fortaleza; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas representativas de 100%do capital social da Maxxima Guararapes Empreendimentos Comerciais e Participações Ltda; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis decorrentes dos Contratos de Locação existentes sobre os imóveis objeto das matrículas 20.087 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Fortaleza e da matrícula 34.561 e 30.485 ambas do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Recife; e (iv) Aval de pessoas físicas (Alexandre Júlio de Albuquerque Maranhã, Romero Costa de Albuquerque Maranhão Filho e Patrícia Castro e Silva de Albuquerque Maranhão.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 38	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 34.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 34
Data de Vencimento: 25/11/2020	
Taxa de Juros: 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Hipoteca de primeiro grau sobre os imóveis objetos das Matrículas 26.185 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca Vitória, Estado do Espírito Santo e; e (ii) Aval prestado nas CCB1 e CCB2 pelas sociedades Land Vitória Comércio de Veículos Ltda., Água Branca Participações S.A., Viação Águia Branca S.A., Rio Novo Locações Ltda. e Jurumá Veículos S.A.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 39	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 28.228.981,51	**Quantidade de ativos:** 28
Data de Vencimento: 14/03/2025	
Taxa de Juros: 9,82% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Aval de pessoas físicas: Alexandre Júlio de Albuquerque Maranhão, Romero Costa de Albuquerque Maranhão Filho e Patrícia Castro e Silva de Albuquerque Maranhão; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis objetos das matrículas nº 90.423, 90.422 e 90.421, todas do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Zona Sul da Comarca de João Pessoa/PB ("Imóveis"). Alternativamente, Fiança Bancária prestada pelo Banco Itaú Unibanco S.A., a qual permanecerá em vigor até a devida constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis da totalidade dos aluguéis decorrentes do Contrato Locação dos Imóveis, bem como da conta vinculada na qual serão depositados tais recebíveis.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 41	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30
Data de Vencimento: 09/12/2024	
Taxa de Juros: 11,97% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Renovação da Licença Ambiental referente ao Empreendimento, referente ao período de 17/11/2018 a 17/11/2019.	
Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos da CCB 100114120010300; (ii) cessão fiduciária da totalidade dos direitos creditórios decorrentes do Contrato de Locação BTS, cuja locatária é a Almaviva do Brasil Telemarketing e Informática S/A, bem como de todos os direitos de crédito, atuais ou futuros, detidos e/ou que venham a ser detidos pela Devedora na conta corrente nº 09571-7 na agência n.º 0350 do Itaú Unibanco (Banco n.º 341); (iii) Alienação Fiduciária de 100% das Quotas da Pointer Participações Ltda; e (iv) Hipoteca em primeiro grau sobre o imóvel objeto da Matrícula n.º 25.106 do 1º Cartório de Registro Geral de Imóveis da Cidade de Maceió, Alagoas.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 42	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 274.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 274
Data de Vencimento: 15/10/2034	
Taxa de Juros: 9,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de 500.000 cotas do fundo de investimento imobiliário FL3500 I ? FII, representando 100% das cotas do Fundo; (ii) Alienação Fiduciária do imóvel objeto da matrícula n.º 181.538, do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo; e (iii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis decorrentes do Contrato de Locação do Imóvel, sob condição suspensiva, consistente na quitação do financiamento tomado pela TS-4 para a construção do Imóvel por meio da Cédula de Crédito Bancário de Abertura de Crédito para Construção nº 101.2186160-003012, emitida em 16 de novembro de 2011, conforme R.03 da matrícula nº 181.538, do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, bem como na liberação da cessão fiduciária que pesa sobre os Recebíveis.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 45	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50

Data de Vencimento: 22/12/2023
Taxa de Juros: 8,55% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - da Securitizadora: Relatório de Rating Renovado, com data base 13/07/2019; - da Securitizadora: Cópia registrada no RTD de Nova Lima/MG, BH/MG, e São Paulo/SP do Instrumento Particular de Constituição de Fiança firmado em 28/08/2018; - da Securitizadora: Cópia registrada no RTD de BH/MG, e São Paulo/SP do 3º Aditamento ao Contrato de Cessão; - da Securitizadora: Cópia registrada no RTD de BH/MG, e São Paulo/SP do novo Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Sublocação; - da Securitizadora: Planilha para fins de registro da CCI 50, objeto do 2º Aditamento à CCI; - da Securitizadora: memória de cálculo do índice de cobertura mínimo do imóvel data base de dezembro/2018 e junho/2019 em garantia e laudo de avaliação; - da Devedora: relatório do andamento da averbação da construção do Imóvel -> aguardamos a conclusão do procedimento junto ao RGI já que no âmbito administrativo foi resolvido. O contato para fins de atualização junto ao RGI seria com o Dr. Pedro Teixeira Gouveia (pedro.gouveia@bancosemear.com.br) em cópia do e-mail e, segundo informado pelo Dr. Pedro, houve exigência junto ao RGI, de forma que aguardamos as comprovações; .
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre créditos imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação dos Edifícios Seculus Business Center, Veneza, Ciala, Labor, Casa Paraíba, Galeria Ouvidor e do Contrato de Nova Locação; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da matrícula nº 22.860 do 4º Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG; (iii) Fiança prestada pela Semear Participações S.A. e pela Seculus Empreendimentos e Participações S.A.; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos do Contrato de Locação.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 47	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 68.400.000,00	**Quantidade de ativos:** 60
Data de Vencimento: 14/03/2031	
Taxa de Juros: 9,87% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Desde a Data de Desembolso até a conclusão do empreendimento: a) o Aval prestado por Yoshimi Morizono e a RS Morizono Empreendimentos e Participações Ltda. prestado na CCB; b) a Cessão Fiduciária de Recebíveis oriundos do contrato de locação; e c) a Hipoteca sobre o imóvel objeto da Matricula 172.604 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Barueri-SP. Após a Conclusão do Empreendimento e a segregação da matrícula, até a integral quitação das Obrigações Garantidas (conforme definidas na CCB): a) a manutenção da Cessão Fiduciária de Recebíveis oriundos do contrato de locação; b) a Hipoteca objeto das matrículas nº 172.604 e 25.712 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP. Alternativamente, após a Conclusão do	

Empreendimento e desmembramento / individualização da matricula do Empreendimento concluído, bem como cumpridas determinadas condições previstas no Contrato de Cessão, a exclusivo critério da Securitizadora, mediante comunicação dos Titulares de CRI em Assembleia de Titulares de CRI, a Hipoteca poderá ser substituída pela Alienação Fiduciária do Imóvel Garantia, a critério do Credor e mediante aprovação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia de Titulares de CRI, sobre 100% do Imóvel Garantia; e c) o Penhor de Quotas. As Garantias não terão prioridade para sua excussão, ficando a exclusivo critério da Securitizadora a escolha da ordem em que serão excutidas.

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 51	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 75.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 75
Data de Vencimento: 20/01/2027	
Taxa de Juros: 10% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: **- AGT realizada em 22/03/2018 em que delibera a nova reestruturação de garantia. Restam pendentes, tendo em vista as garantias compartilhadas:** - Cópia assinada do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças – Levian ("Nova AF de Imóvel"), prevendo os 80% em garantia, para fins de implantação do prazo de registro do referido aditamento nos RGIs; - Cópia registrada nos RTDs do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Conta Vinculada e Outras Avenças de 12/05/2016; - Cópia registrada no RTD São Paulo/SP e Guarulhos/ SP do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Conta Vinculada e Outras Avenças de 27/03/2018; - Cópia registrada no RTD São Paulo/SP e Guarulhos/ SP do 1º Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Conta Vinculada e Outras Avenças de 04/07/2018;	

- Cópia registrada no RTD São Paulo/SP e Guarulhos/ SP do 1º Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Conta Vinculada e Outras Avenças de 04/07/2018;

- Cópia registrada no RTD São Paulo/SP do Instrumento Particular de Quarto Aditamento à Cessão Fiduciária em Garantia de Direitos Creditórios e Outras Avenças, tendo em vista que consta somente o registro de Guarulhos/SP;

- AGT realizada em 25/05/2018:

- Comprovação do cumprimento das deliberações contidas na AGT realizada em 25/05/2018.

- AGT realizada em 04/07/2018:

- Comprovação do cumprimento das deliberações contidas na AGT realizada em 04/07/2018.

Garantias: (i) Aval prestado pela General Shopping Brasil S.A. na CCB; (ii) Alienação Fiduciária da fração ideal de 50% do imóvel objeto da matrícula nº 28.106 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Duque de Caxias (Imóvel RJ); (iii) Alienação Fiduciária da fração ideal de 52% do imóvel objeto da matrícula nº 36.957 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Camaçari (Imóvel Salvador); (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Administração decorrentes da prestação de serviços de administração de shopping centers; (v) Cessão Fiduciária de 90% dos Direitos Creditórios Outlet RJ decorrentes da exploração de estacionamento ou detidos contra os lojistas do Outlet RJ; (vi) Alienação Fiduciária da totalidade das cotas da ERS Administradora e Incorporadora Ltda; (vii) Fundo de Reserva equivalente às 2 próximas parcelas de amortização dos CRI, mantido na Conta Vinculada 1; e (viii) Alienação Fiduciária da fração ideal de 90% do shopping guarulhos, objeto das matrículas nº 31.207, 65.411 e 65.412 do 1º Registro de Imóveis de Guarulhos, garantia esta compartilhada com (x) os titulares dos certificados recebíveis imobiliários da 33ª série da 1ª Emissão da Emissora, (y) os titulares dos certificados de recebíveis imobiliários da 81ª série da 2ª emissão da Cibrasec, e (z) o Itaú BBA, nos termos do contarto de fiança nº 100413100185400, sendo certo que (a) a Alienação Fiduciária do Imóvel Salvador será liberada quando o valor da Fração Ideal do Imóvel RJ e do Shopping Guarulhos, em conjunto, representem pelo menos 170% do saldo devedor atualizado dos CRI; e (b) a Cessão Fiduciária Direitos Creditórios Administração será liberada quando verificado que o valor nominal dos Direitos Creditórios Outlet RJ representam 120% do valor da próxima parcela de amortização. Em 22/03/18 foi realizada AGT com a seguinte ordem do dia: (i) a liberação, por meio da celebração de termo de liberação da garantia da garantia constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, celebrado em 09 de fevereiro de 2018, por meio do qual foi dado em garantia a fração ideal de 80% (oitenta por cento) dos imóveis devidamente descritos e caracterizados nas matrículas nº 31.207, 65.411 e 65.412, todas do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP (Imóveis), prenotado sob o nº 317.443 junto ao 1º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP e devidamente registrado sob o nº R.67 da matrícula 31.207, R.28 da matrícula 65.411 e R.27 da matrícula 65.412; (ii) a liberação, por meio da celebração de termo de liberação da garantia constituída nos termos do Quarto Aditamento à Cessão Fiduciária de Recebíveis, celebrado em 09 de fevereiro de 2018, por meio da qual foi dado em garantia 80% (oitenta por cento) dos direitos creditórios (Direitos Creditórios): (i) detidos contra os lojistas do empreendimento comercial denominado Internacional Guarulhos Shopping Center, localizado na Cidade de Guarulhos, Estado de São Paulo, na Rodovia Presidente Dutra, Km 225, CEP: 07034-911, Itapegica, descritos e caracterizados nas matrículas nº 31.207, 70.079, 70.390, 65.411, 65.412, 33.993, 33.994, 33.995, 33.996, 33.997, 33.998, 33.999, 34.000, 34.001, 34.002, 34.008, 34.009, 34.010, 34.011, 34.012, 34.013, 34.014, 34.015 e 9.459, todas do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP (Empreendimento), a título de aluguéis, (ii) devidos a título de cessão de direitos (res sperata), (iii) devidos a título de remunerações por

merchandising e uso do mall e outros de igual natureza, e (iv) decorrentes da locação de estacionamento do Empreendimento; e (iii) a constituição em, até 60 dias, pela Levian de Cessão Fiduciária de Conta Vinculada sobre todos os direitos detidos pela Levian perante o Itaú Unibanco, na qualidade de depositário dos recursos decorrentes de conta corrente vinculada aberta em nome da Levian, incluindo o saldo da conta e eventuais investimentos realizados, por meio da celebração do Contrato de Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, a ser celebrado entre a Levian, na qualidade de fiduciante, o Itaú Unibanco, na qualidade de agente de garantias, o Itaú BBA, a Ápice e a Vórtx, na qualidade de beneficiárias.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 53	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20
Data de Vencimento: 07/05/2025	
Taxa de Juros: 10% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Cópia do 5ª Aditamento do Contrato de Cessão Fiduciária (Registro RTD MG e SP); - 1º Aditamento ao Termo de Securitização e 1º Aditamento a CCB, tendo em vista a deliberação em AGT do dia 03/07/2019; e - Relatório de verificação do Fluxo Mínimo de Cessão de dezembro/2018 a junho/2019.	
Garantias: (i) Aval prestado pela Orthocrin Indústria E Comércio Ltda, Manoel Nogueira Alves Pereira, Alexandre Prates Pereira, Ana Carolina Prates Pereira Ferolla e Ana Paula Prates Pereira Borlido na CCB; (ii) Hipoteca do Imóvel objeto da Matrícula 40.350 do Serviço Registral de Imóveis "Antônio Roberto de Almeida" de Santa Luzia, Minas Gerais; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios representados por duplicatas relativas a compra e venda de produtos;	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 56	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 88.333.335,10	**Quantidade de ativos:** 265
Data de Vencimento: 05/09/2028	
Taxa de Juros: a partir da Data de Emissão até 27/09/2018: 10% a.a. na base 360 e a partir de 28/09/2018: 9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Via original do 1º Aditamento a CCI, devidamente assinado; **Considerações do Agente Fiduciário: Assunto tratado através do email: CRI 56 e 57 Gran Viver - Reestruturação – Aditamentos.** - Via original da AGT realizada no dia 11/09/2018; - 2º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures para modificar a periodicidade referente aos índices e limites financeiros, tendo em vista que consta, atualmente, equivocadamente, como se fosse uma obrigação semestral, quando deveria ser anual; e	

- 4º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária constando a constituição da Fiança pela Semear Participações, devidamente assinado e posteriormente com os devidos registros nos RTDs de BH e SP; **Considerações do Agente Fiduciário: Assunto tratado através do email: CRI 56 e 57 Gran Viver - Reestruturação - Aditamentos;**

Pendência da AGT 27/06/2019:

- 1º Aditamento a AF de Ações, assinada e posteriormente registradas nos RTDs de BH e SP.

.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas de SPEs detidas pela Devedora nas seguintes sociedades: Alta Villa Bom Jesus Empreendimentos Imobiliários Ltda., Cidade Verde São João Del Rey Empreendimentos Imobiliários Ltda., Gran Royalle Ipatinga Empreendimentos Imobiliários Ltda., e Residencial Park Empreendimentos Imobiliários Ltda; (ii) Alienação Fiduciária de Ações detidas pela Devedora na Alta Villa Lavras Empreendimentos Imobiliários S.A., Cidade Verde Barbacena Loteamento S.A., C.S. Caxinguele e Sorte Loteamento S.A., Gran Park Bom Despacho Empreendimentos Imobiliários S.A., Gran Royalle Betim Empreendimentos Imobiliários S.A., Gran Royalle Igarapé Empreendimentos Imobiliários S.A., Gran Royalle Lagoa Santa Empreendimento Imobiliário S.A., Gran Ville Igarapé Empreendimentos Imobiliários S.A., Horsth e Sorte Empreendimentos Imobiliários S.A., MGV Empreendimentos Imobiliários S.A., Nova Congonhas Empreendimentos Imobiliários S.A., e Seculus Empreendimentos Gerais S.A; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis oriundos da comercialização de unidades, devendo ser mantida a razão mínima de 125% do valor das obrigações garantidas; (iv) Coobrigação da Gran Park Gran Viver Empreendimentos Imobiliários S.A.; (v) Cessão Fiduciária Fundo de Liquidez o qual deverá equivales no mínimo a duas vezes a média das próximas 12 parcelas de amortização programada e remuneração dos CRI até a data da última parcela de pagamento ou a data de resgate antecipado dos CRI; (vi) Cessão Fiduciária Fundo de Obras inicialmente de R$ 19.159.272,00.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 57	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 41.666.667,50	**Quantidade de ativos:** 125
Data de Vencimento: 05/09/2028	
Taxa de Juros: **a partir da Data de Emissão até 27/09/2018: 13% a.a. na base 360 e a partir de 28/09/2018: 10,5% a.a. na base 360.**	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Via original do 1º Aditamento a CCI, devidamente assinado; **Considerações do Agente Fiduciário: Assunto tratado através do email: CRI 56 e 57 Gran Viver - Reestruturação – Aditamentos.** - Via original da AGT realizada no dia 11/09/2018; - 2º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures para modificar a periodicidade referente aos índices e limites financeiros, tendo em vista que consta, atualmente, equivocadamente, como se fosse uma obrigação semestral, quando deveria ser anual; e - 4º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária constando a constituição da Fiança pela Semear Participações, devidamente assinado e posteriormente com os devidos registros nos RTDs de BH e	

SP; **Considerações do Agente Fiduciário: Assunto tratado através do email: CRI 56 e 57 Gran Viver - Reestruturação - Aditamentos;**

Pendência da AGT 27/06/2019:

- 1º Aditamento a AF de Ações, assinada e posteriormente registradas nos RTDs de BH e SP..

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas de SPEs detidas pela Devedora nas seguintes sociedades: Alta Villa Bom Jesus Empreendimentos Imobiliários Ltda., Cidade Verde São João Del Rey Empreendimentos Imobiliários Ltda., Gran Royalle Ipatinga Empreendimentos Imobiliários Ltda., e Residencial Park Empreendimentos Imobiliários Ltda; (ii) Alienação Fiduciária de Ações detidas pela Devedora na Alta Villa Lavras Empreendimentos Imobiliários S.A., Cidade Verde Barbacena Loteamento S.A., C.S. Caxinguele e Sorte Loteamento S.A., Gran Park Bom Despacho Empreendimentos Imobiliários S.A., Gran Royalle Betim Empreendimentos Imobiliários S.A., Gran Royalle Igarapé Empreendimentos Imobiliários S.A., Gran Royalle Lagoa Santa Empreendimento Imobiliário S.A., Gran Ville Igarapé Empreendimentos Imobiliários S.A., Horsth e Sorte Empreendimentos Imobiliários S.A., MGV Empreendimentos Imobiliários S.A., Nova Congonhas Empreendimentos Imobiliários S.A., e Seculus Empreendimentos Gerais S.A; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis oriundos da comercialização de unidades, devendo ser mantida a razão mínima de 125% do valor das obrigações garantidas; (iv) Coobrigação da Gran Park Gran Viver Empreendimentos Imobiliários S.A.; (v) Cessão Fiduciária Fundo de Liquidez o qual deverá equivales no mínimo a duas vezes a média das próximas 12 parcelas de amortização programada e remuneração dos CRI até a data da última parcela de pagamento ou a data de resgate antecipado dos CRI; (vi) Cessão Fiduciária Fundo de Obras inicialmente de R$ 19.159.272,00.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 59	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100
Data de Vencimento: 12/05/2023	
Taxa de Juros: 10% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: - da Devedora: DF auditada semestral da Damha, em até 90 dias após o encerramento de cada semestre (cl. 18.2 da CCB) ref. o1º semestre de 2019;

- da Securitizadora: calculo da garantia de AF de Quotas à ser feito pela Securitizadora, com base nos balanços das SPEs findo em 31/12/2018,

- da Devedora: declaração anual das Devedoras ref. a 2017 a 2019 conforme cl. 6.1 g do Ctt de Cessão. Acreditamos que possa ser feita apenas 1 declaração especificando os referidos exercícios sociais;

- da Devedora: 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, registrado nos RTDs de SP e MG;

- da Devedora: 2º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, registrado nos RTDs.

Garantias: (a) Aval (a garantia fidejussória prestada pelos Avalistas em cada uma das CCBs, na condição de responsáveis de forma solidária, como principais pagadores juntamente com cada emitente de CCB, pelo cumprimento integral das Obrigações Garantidas, sem a existência de

qualquer benefício de ordem e benefício de divisão); (b) Cessão Fiduciária de Recebíveis (cessão fiduciária dos Recebíveis Cedidos de titularidade das Devedoras e das Garantidoras, bem como dos recebíveis futuros oriundos da comercialização do Estoque por parte das Devedoras e dos Estoques Futuros por parte das Devedoras e das Garantidoras); (c) Cessão Fiduciária de Fundo de Obras (valor referente ao desembolso de cada uma das CCBs Custos a Incorrer que ficará retido nas respectivas Contas Vinculadas e que será liberado para as Devedoras na medida do desenvolvimento do respectivo Empreendimento, conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios); (d) Alienação Fiduciária de Quotas (alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão da Devedoras, detidas pelos seus respectivos sócios, bem como a cessão fiduciária dos respectivos dividendos que os seus sócios fizessem jus); e (e) Fundo de Reserva (valor a ser transferido para a Conta Centralizadora, em montante equivalente à 2 pagamentos de amortização dos CRI previstos no Termo de Securitização, de forma a permanecer retido lá até o adimplemento integral dos CRI, podendo, no entanto, ser utilizado pela Securitizadora para adimplir os Créditos Imobiliários, ocasião em que a Damha deverá recomprar esse Fundo de Reserva sob pena de configuração de Hipótese de Vencimento Antecipado das CCBs, conforme cálculos, prazos e condições de utilização e tempo de recomposição previsto no contrato de cessão);

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 60	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 85.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 85
Data de Vencimento: 12/05/2023	
Taxa de Juros: CDI + 8,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:- da Devedora: DF auditada semestral da Damha, em até 90 dias após o encerramento de cada semestre (cl. 18.2 da CCB) ref. o1º semestre de 2019; - da Securitizadora: calculo da garantia de AF de Quotas à ser feito pela Securitizadora, com base nos balanços das SPEs findo em 31/12/2018, - da Devedora: declaração anual das Devedoras ref. a 2017 a 2019 conforme cl. 6.1 g do Ctt de Cessão. Acreditamos que possa ser feita apenas 1 declaração especificando os referidos exercícios sociais; - da Devedora: 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, registrado nos RTDs de SP e MG; - da Devedora: 2º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, registrado nos RTDs.	
Garantias: (a) Aval (a garantia fidejussória prestada pelos Avalistas em cada uma das CCBs, na condição de responsáveis de forma solidária, como principais pagadores juntamente com cada emitente de CCB, pelo cumprimento integral das Obrigações Garantidas, sem a existência de qualquer benefício de ordem e benefício de divisão); (b) Cessão Fiduciária de Recebíveis (cessão fiduciária dos Recebíveis Cedidos de titularidade das Devedoras e das Garantidoras, bem como dos recebíveis futuros oriundos da comercialização do Estoque por parte das Devedoras e dos Estoques Futuros por parte das Devedoras e das Garantidoras); (c) Cessão Fiduciária de Fundo de Obras (valor referente ao desembolso de cada uma das CCBs Custos a Incorrer que ficará retido nas respectivas Contas Vinculadas e que será liberado para as Devedoras na medida do desenvolvimento do respectivo Empreendimento, conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios); (d) Alienação Fiduciária de Quotas (alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão da Devedoras, detidas pelos seus respectivos sócios, bem como a cessão fiduciária dos respectivos dividendos que os seus sócios fizessem jus); e (e) Fundo de	

Reserva (valor a ser transferido para a Conta Centralizadora, em montante equivalente à 2 pagamentos de amortização dos CRI previstos no Termo de Securitização, de forma a permanecer retido lá até o adimplemento integral dos CRI, podendo, no entanto, ser utilizado pela Securitizadora para adimplir os Créditos Imobiliários, ocasião em que a Damha deverá recomprar esse Fundo de Reserva sob pena de configuração de Hipótese de Vencimento Antecipado das CCBs, conforme cálculos, prazos e condições de utilização e tempo de recomposição previsto no contrato de cessão);

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 61	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100
Data de Vencimento: 14/12/2022	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Havan Lojas de Departamentos Ltda, Brashop S.A. Administradora de Shopping Center e Luciano Hang; (iii) Alienação Fiduciária dos Imóveis descritos no anexo aos contratos de alienação fiduciária de imóveis (Imóveis Garantia); (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos de indenização por desapropriação ou sinistro dos Imóveis Garantia e dos recebíveis que sobejarem eventual excussão das alienações fiduciárias.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 62	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 104.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 1040
Data de Vencimento: 14/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Havan Lojas de Departamentos Ltda, Brashop S.A. Administradora de Shopping Center e Luciano Hang; (iii) Alienação Fiduciária dos Imóveis descritos no anexo aos contratos de alienação fiduciária de imóveis (Imóveis Garantia); (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos de indenização por desapropriação ou sinistro dos Imóveis Garantia e dos recebíveis que sobejarem eventual excussão das alienações fiduciárias.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 63	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 115.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 115000
Data de Vencimento: 21/06/2021	
Taxa de Juros: CDI + 1,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: Alienação Fiduciária de Imóvel devidamente identificados nos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 65	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 51.900.000,00	**Quantidade de ativos:** 519
Data de Vencimento: 20/10/2025	
Taxa de Juros: 9,03% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos imóveis objeto das matrículas 83.999, 84.000 e 84.001 do 2º Registro de Imóveis de Recife, PE (Imóveis); (ii) Penhor de Direitos Creditórios oriundos dos Contratos de Locação dos Imóveis; (iii) Aval prestado por Michael Klein nos Termo de Securitização.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 66	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 24.600.000,00	**Quantidade de ativos:** 246
Data de Vencimento: 27/10/2025	
Taxa de Juros: 9,12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária do imóvel objeto da matrícula 1.948 do 12º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro (antiga matrícula nº 19.371 do 4º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro) (Imóvel); (ii) Penhor de Direitos Creditórios oriundos dos Contratos de Locação do Imóvel; (iii) Aval prestado por Michael Klein nos termos do Termo de Securitização.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 67	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 13.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 132
Data de Vencimento: 27/10/2025	
Taxa de Juros: 9,12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária do imóvel objeto da matrícula 91.528 do Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré - SP (Imóvel); (ii) Penhor de Direitos Creditórios oriundos dos Contratos de Locação do Imóvel; (iii) Aval prestado por Michael Klein nos termos do Termo de Securitização.	

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

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

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 88	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 39.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 39
Data de Vencimento: 19/02/2026	
Taxa de Juros: 7,5014% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Cópia da matrícula nº. 157.534 da 8ª Circunscrição de Curitiba/PR constando o registro da garantia.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos imóveis descritos no Anexo X ao Termo de Securitização; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de (a) todo e qualquer valor a que qualquer das Garantidoras faz ou faça jus na hipótese de desapropriação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente ou do Imóvel BTS; (b) todo e qualquer valor a que qualquer das Garantidoras faz ou faça jus, a título de indenização, em decorrência de sinistros relacionado aos Imóveis Alienados Fiduciariamente ou do Imóvel BTS nos termos das apólices de seguro patrimoniais cuja cobertura abranja os Imóveis Alienados Fiduciariamente ou o Imóvel BTS; e (c) todo e qualquer valor que, no âmbito da excussão da garantia constituída nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, sobejarem a parcela das Obrigações Garantidas cobertas pelo respectivo Imóvel Alienado Fiduciariamente objeto de excussão; (iii) Fiança prestada por Faissal Assad Raad e Maria Bernardete Demeterco Raad, nos termos do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 117	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 6000
Data de Vencimento: 03/03/2020	
Taxa de Juros: a partir da Data de Emissão até 27/09/2018 CDI + 5% a.a. na base 252. Após 28/09/2018 CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de 93,96% das Ações da BM Empreendimentos e Participações S.A., detidas pela Ares Serviços Imobiliários S.A.; (ii) Caução dos direitos de que a Devedora é titular em caso da execução da Alienação Fiduciária de Imóvel.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 119	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 19/02/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - da Devedora: Cópia das Notas Fiscais, extratos e outros documentos que comprovem a destinação de 28/03/2018 a 31/12/2018, pois recebemos somente a declaração da Destinação de Recursos dos períodos de 28/03/2018 a 31/12/2018; - da Devedora: Declaração da Destinação de Recursos do 1º semestre de 2019 e cópia das Notas Fiscais, extratos e outros documentos que comprovem a destinação neste período; .	
Garantias: (i) o Aval consubstanciados por duas pessoas físicas no âmbito da CCB; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis objeto das matrículas elencadas no Anexo I do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças; (iii) o Fundo de Despesas; e (iv) o Fundo de Liquidez.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 135	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 116.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 116000
Data de Vencimento: 10/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Pendencias: - Cópia da matrícula 41.269 constando o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e da Escritura de Cessão de Direito Real de Superfície no cartório competente da capital da Bahia (1º RGI Salvador/BA); - Contrato de Cessão registrado no RTD Salvador/BA e de São Paulo – SP;	

- Cópia do Contrato de AF de Cotas de Fundo, registrado no RTD Salvador/BA e de São Paulo – SP; - Cópia do extrato do Escriturador comprovando o bloqueio das cotas (Ativos Alienados Fiduciariamente), conforme cl. 2.2 do Contrato de AF de Cotas de Fundo; - Cópia do Contrato de AF de Imóvel, registrado no RGI; - Cópia assinada do Instrumento Particular de Distrato do Contrato de Locação Atípica de Imóvel Para Fins Não-Residenciais e Outras Avenças; - Cópia da 1ª e 2ª alteração e consolidação do contrato social da L.I.B.S.P.E. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. registrado na Junta Comercial; **1.** - Cópia da 2ª alteração de contrato social da CP DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. registrado na Junta Comercial; **2.** - Cópia da Ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 06 de maio de 2019 de VOTORANTIM CARDIO PULMONAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII registrado na Junta Comercial; **- Cópia da "legal opinion"**
Garantias: Alienação Fiduciária de Cotas de Fundo de Investimento e Alienação Fiduciária de Imóvel.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 137	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ R$ 8.634.532,20	**Quantidade de ativos:** 1.000
Data de Vencimento: 17/09/2025	
Taxa de Juros: 10% a.a. + reajuste mensal pelo IGP-M.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança e Coobrigação; (ii) Fundo de Liquidez; (iii) Sobregarantia; e (iv) Regime Fiduciário constituído sobre os Créditos Imobiliários que integrarão o Patrimônio Separado.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 143	**Emissão:**
Volume na Data de Emissão: R$ 40.214.253,34	**Quantidade de ativos:** 40214
Data de Vencimento: 25/06/2025	
Taxa de Juros: IGP-M + 7,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 01 via original do Termo de Securitização (versão completa e atualizada) contendo as páginas ajustadas..	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam	

inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; e (iii) O Fundo de Liquidez e o Fundo de Despesa foi constituído do pagamento da parcela do Preço de Aquisição do Contrato de Cessão.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 144	**Emissão:**
Volume na Data de Emissão: R$ 7.418.622,37	**Quantidade de ativos:** 7418
Data de Vencimento: 25/07/2025	
Taxa de Juros: IGP-M + 22% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 01 via original do Termo de Securitização (versão completa e atualizada) contendo as páginas ajustadas..	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; e (iii) O Fundo de Liquidez e o Fundo de Despesa foi constituído do pagamento da parcela do Preço de Aquisição do Contrato de Cessão.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 147	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 27/05/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - da Devedora: Cópia da Escritura de Emissão de Debêntures cuja nova devedora é Ilhas do Lado, registrada no RTD da cidade de Caldas Novas/ Goiás, São Paulo/SP e na Junta Comercial de Goiás; - da Devedora: Matrícula 28.685 (Ilhas do Lago) constando o registro da AF em favor da Securitizadora; - da Devedora: 2º Aditamento do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, com data base 06 de março de 2019, tendo em vista a periodicidade semestral de aditamento ao referido contrato; - da Devedora: Cópia do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários devidamente assinado e registrado nos RTDs de São Paulo e Caldas Novas/Goiás; - da Devedora: Comprovante da inscrição da Debenturista no "Livro de Registro de Debêntures" e Livro de Registro de Transferências de Debêntures, de emissão da Devedora Ilhas do lago; - da Securitizadora: Cancelamento da CCI WPX (18E00922190) e registro da nova CCI, cuja devedora é a Ilhas do Lago. Favor enviar a planilha de registro para esta CCI; **- da Devedora: Reunião de Sócios da INVESTCALDAS PARTICIPAÇÕES LTDA que aprova a fiança** registrado na Junta Comercial**;** - da Devedora: Reunião de Sócios da NOVA GESTÃO INVESTIMENTOS E PARTICIÇAÕES LTDA que aprova a fiança registrado na Junta Comercial	

- da Securitizadora: Via física original da AGT de 03 de abril de 2019 que prevê o compartilhamento de garantia e aditamento ao Termo de Securitização, Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Contrato de Alienação Fiduciária para prever o compartilhamento; - da Devedora: Contrato de Compartilhamento de garantia, objeto da AGT acima; e - da Devedora: 3º Aditamento ao Termo de Securitização, 2º Aditamento ao Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária Ilhas do Lado, para prever o compartilhamento de garantia, objeto da AGT acima. - Por fim, tão logo tenhamos recebido a nova Escritura de Debêntures acima descrita devidamente registrada, necessitamos que a Securitizadora nos envie: (i) Comando de Cancelamento da CCI WPX (18E00922190) e (ii) planilha de registro da nova CCI, cuja devedora é a Ilhas do Lago. Favor enviar a planilha de registro para esta CCI .
Garantias: (i) Fiança prestada pela Nova Gestão Investimentos e Participações Ltda. (Fiadora); (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da matrícula nº 74.902 do Registro de Imóveis de Caldas Novas/GO de propriedade da Fiadora; e (iii) Cessão Fiduciária (a) dos direitos creditórios decorrentes dos recebíveis imobiliários, presentes e futuros, decorrentes dos instrumentos de venda e compra de unidades autônomas do Condomínio Varandas, bem como (b) da conta vinculada, por onde serão depositados os recebíveis imobiliários descritos acima, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 148	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 16.338.738,74	**Quantidade de ativos:** 160
Data de Vencimento: 24/09/2030	
Taxa de Juros: IGP-M + 7,61% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Da Devedora/Cedente: Apólice de Seguro (Única beneficiária: BTS XV Empreendimentos/Mínimo R$ 15.000.000,00/Matrícula: 43.521), conforme cl. 7.12 da AF de Imóvel; e - da Cedente: Cópia da Alienação Fiduciária de imóveis registrada no RGI de São Paulo/SP, assim como matrícula 43.521 comprovando o registro da garantia; - da Cedente: Cópia do 1º Aditamento à Alienação Fiduciária de imóveis registrada no RGI de São Paulo/SP, assim como matrícula 43.521 comprovando o registro do aditamento, tendo em vista a exigência cartorária e em fase de aprovação/assinaturas em 14/08/2019; .	
Garantias: Alienação Fiduciária de Imóvel; Alienação Fiduciária de Ações, que vigorará (i) até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas ou, conforme o caso, até (ii) o efetivo registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; e Coobrigação, por parte da Cedente, por qualquer obrigação assumida no Contrato de Locação.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 153	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 34.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 34
Data de Vencimento: 07/09/2033	

Taxa de Juros: IPCA + 9,05% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Cotas FII; (iv) Alienação Fiduciária das 10.000 Cotas da Sumaúma Estacionamentos; e (v) Fiança outorgada por uma pessoa física. Os Titulares de CRI compartilharão com os demais titulares dos certificados de recebíveis imobiliários objeto das 154ª, 155ª, 156ª e 157ª Séries, da 1ª Emissão da Securitizadora, de acordo com a Parte Ideal de que cada um deles seja titular.

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

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 156	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 34.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 34
Data de Vencimento: 07/09/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9,05% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Cotas FII; (iv)Alienação Fiduciária das 10.000 Cotas da Sumaúma Estacionamentos; e (v) Fiança outorgada por uma pessoa física. Os Titulares de CRI compartilharão com os demais titulares dos certificados de recebíveis imobiliários objeto das 153ª, 154ª, 155ª e 157ª Séries, da 1ª Emissão da Securitizadora, de acordo com a Parte Ideal de que cada um deles seja titular.

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 159	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 14.966.552,42	**Quantidade de ativos:** 1410
Data de Vencimento: 16/03/2026	
Taxa de Juros: IGP-M + 10,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóvel; (ii) Coobrigação da Cedente com a Devedora, responsável pelo cumprimento da prestação constante dos CRI; (iii) Fiança prestada por Fiadores, representados pela Gaia Partners Holding Empreendimentos e Participações Ltda, a Tellus Empreendimentos e Participações Simples Ltda, além de duas pessoas físicas, que terão responsabilidade solidária pelo cumprimento de todas as Obrigações Garantidas; (iv) Fundo de Reserva; e (v) cessão fiduciária da importância que vier a sobejar a ser restituída a cedente na hipótese de venda de quaisquer unidades autônomas do Imóvel ou de venda do Imóvel Adicional ou qualquer parte dele em razão da execução da Alienação Fiduciária	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 160	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 62.210.000,00	**Quantidade de ativos:** 62210
Data de Vencimento: 26/10/2022	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Verificação do Índice de Garantia, data base do mês de junho e julho;.	

Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis do estoque das unidades imobiliárias dos Empreendimentos em Garantia; e pela Alienação Fiduciária das Quota, constituídas na cessão dos Créditos Imobiliários, lastro da CCI.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 161	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 42.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 42000
Data de Vencimento: 23/08/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Cessão Fiduciária de Recebíveis assinada; - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de imóvel registrado no RGI competente; e - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, devidamente registrado no RTD de Caldas Novas/GO;	
Garantias: (i) Fiança outorgada pela WPX S.A. Investimentos e Participações, Guarani Investimentos S.A., Nova Gestão Investimentos e Participações Ltda, Investcaldas Participações S.A., Lufthy Investimentos e Participações Ltda - ME, Maruks Investimentos e Participações Ltda; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel objeto da matrícula nº 29.684; e (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis advindos dos instrumentos de venda e compra de quotas/frações unidades autônomas do Condomínio Praias, bem como da Conta da Cedente.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 164	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 130.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 130000
Data de Vencimento: 26/08/2021	
Taxa de Juros: 102,5% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 01 via original do 1º Aditamento ao Termo de Securitização	
Garantias: Com exceção do Regime Fiduciário, os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Não obstante o acima disposto, em relação aos Créditos Imobiliários, a Fiadora EMS S.A. outorgou Fiança para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 165	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 24.016.669,41	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: IGP-DI + 8,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cálculo do Valor de Referência (VR = QMM/VA), referente ao mês de junho; - Verificação do Fundo de Promoções Coletivas, a partir de 16/09/2018, ou seja, desde o início da operação;	

- Cópia dos Avisos de recebimento das notificações. demonstrando que a Devedora foi notificada sobre a cessão dos Créditos Imobiliários;

- Cópia do 2º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis;

- Via original da AGT de 15/10/2018 e do 1º aditamento ao Termo de Securitização;

- Rerratificação do Termo de Securitização para alteração do valor do crédito, pois consta divergência entre o item 2.2 do Termo de Securitização, e o item 5 do Anexo II do Termo de Securitização.

Considerações do Agente Fiduciário: Assunto tratado através do email: Termo de Securitização - 165ª Série (Amil);

- Comprovação da emissão da notificação, realizada pela MDX Barra Medical Center LTDA, à Center Park 02, informando sobre a Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios;

- Cópia do Contrato de Compartilhamento de Garantia contendo o registro no RTD da Cidade do Rio de Janeiro/RJ;

- Matrículas contendo o registro da CCI. Matrículas referentes aos seguintes imóveis: Sala 203; Sala 204; Sala 208; Sala 210; Sala 214; Sala 302; Loja B (parte); Loja C (parte); Loja D; Loja E; Loja F (parte); e

- Matrículas dos Imóveis contendo o registro do 2º Aditamento à AF, sendo elas das Salas 208, 210, 214, 302, Loja B (parte), Loja C (parte), Loja D, Loja E, Loja F (parte), Loja A, Loja G, Loja H, Sala 101, 201, 202, 205, 206, 207, 209, 211, 212, 213, 301, 303, 304, 305.

.

Garantias: Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; Alienação Fiduciária de Imóvel; Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; Coobrigação, por parte da Cedente, por qualquer obrigação assumida no Contrato de Locação; e Fundo de Despesas, com montante mínimo de R$ 30.000,00 (trinta mil reais); e dois fiadores, sendo a Amil Assistência Médica Internacional S.A. e uma pessoa física.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 168	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 29/09/2026	
Taxa de Juros: CDI + 1,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências:- da Devedora: Relatório Trimestral de Destinação de Recurso nos moldes do Anexo III da Emissão de Debêntures ref. aos períodos de 29/10/2018 a 31/12/2018, 01/01/2019 a 31/03/2019 e 01/04/2019 a 30/06/2019, tendo em vista a solicitação de ajustes por parte do AF, acompanhados de (a) cópia autenticada da versão mais atualizada do Contrato Social consolidado das SPEs Investidas nas datas base de tais relatórios e (b) cronograma de avanço de obras, para fins de comprovação do atendimento à Cláusula 4.8 abaixo nas datas base de tais relatórios; - da Devedora: AF registrado (Volans Even) registrado no RGI competente;	

- da Devedora: AF registrado da Even-Rio 01 registrado no RGI competente; - da Devedora: AF registrado da Even-RJ 16/12 registrado no RGI competente; - da Devedora: AF registrado da Lambda Even Rio registrado no RGI competente; - da Devedora: AF registrado da Kappa Even Rio registrado no RGI competente; - da Devedora: AF registrado da Bavete Empreendimentos registrado no RGI competente; - da Devedora: AF registrado da Agarpone registrado no RGI competente; - da Devedora: Matrículas dos imóveis comprovando os registros das Garantias acima; - da Devedora: Escritura de Emissão de Debêntures registrado na Junta Comercial; - da Devedora: Livro de Registro de Debêntures Nominativas, constando o registro das Debêntures, inclusive para a Securitizadora; - da Devedora: Livro de Registro de Transferência de Debêntures, constando a transferência das Debêntures, inclusive para a Securitizadora; - da Devedora: Cópia digital do Boletins de Subscrição das Debêntures.
Garantias: Os CRI contarão com garantias de Alienação Fiduciária sobre os Imóveis descritos e caracterizados nos Contratos de Garantia, entregues pelas Garantidoras, sendo estas 7 pessoas jurídicas, devendo representar no mínimo 180% do saldo devedor das Obrigações Garantidas ao longo de sua vigência.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 169	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 240.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 240000
Data de Vencimento: 20/11/2023	
Taxa de Juros: 101% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório contendo o valor total destinado até a data de envio do referido relatório, os respectivos comprovantes de destinação dos recursos e o cronograma de avanço de obras, referente ao período de 01/04/2019 a 31/06/2019; - Declaração assinada pelos representantes legais da Emissora, conforme cláusula 7.5.3 do Termo de Securitização; e - Declaração assinada pelos representantes legais da Companhia, conforma cláusula 7.1 II (b) da Escritura de Debêntures. .	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 172	**Emissão:** 1

Volume na Data de Emissão: R$ 8.390.411,80	**Quantidade de ativos:** 8000
Data de Vencimento: 28/10/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 1 via original assinada do 2º Aditamento à Escritura de Emissão de CCI, conforme AGT 24/06/2019; - cópia registrada no RTD - SP/SP e SP/Indaiatuba do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT 24/06/2019; - cópia dos contratos lastro das Novas CCIs contidas no aditamento acima, conforme AGT 24/06/2019; - cópia das matrículas que deram lastro para as Novas CCIs contidas no aditamento acima, conforme AGT 24/06/2019; - uma vez recebido os documentos acima, vamos proceder com o registro e cobrança das Novas CCIs.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores, sendo estes últimos a Longitude Desenvolvimento Imobiliário Ltda, a Meridiano Participações Ltda e 4 pessoas físicas, responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; (iii) Fundo de Liquidez no valor de R$ 343.438,07; (iv) Fundo de Despesas que deverá conter o valor mínimo de R$ 30.000,00; e (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 173	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 2.397.260,51	**Quantidade de ativos:** 2500
Data de Vencimento: 28/10/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 1 via original assinada do 2º Aditamento à Escritura de Emissão de CCI, conforme AGT 24/06/2019; - cópia registrada no RTD - SP/SP e SP/Indaiatuba do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT 24/06/2019; - cópia dos contratos lastro das Novas CCIs contidas no aditamento acima, conforme AGT 24/06/2019; - cópia das matrículas que deram lastro para as Novas CCIs contidas no aditamento acima, conforme AGT 24/06/2019; - uma vez recebido os documentos acima, vamos proceder com o registro e cobrança das Novas CCIs.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores, sendo estes últimos a Longitude Desenvolvimento Imobiliário Ltda, a Meridiano Participações Ltda e 4 pessoas físicas, responderão de forma solidária, pela solvência dos	

Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; (iii) Fundo de Liquidez no valor de R$ 343.438,07; (iv) Fundo de Despesas que deverá conter o valor mínimo de R$ 30.000,00; e (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 174	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 1.198.630,26	**Quantidade de ativos:** 1200
Data de Vencimento: 28/10/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 34,15% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 1 via original assinada do 2º Aditamento à Escritura de Emissão de CCI, conforme AGT 24/06/2019; - cópia registrada no RTD - SP/SP e SP/Indaiatuba do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT 24/06/2019; - cópia dos contratos lastro das Novas CCIs contidas no aditamento acima, conforme AGT 24/06/2019; - cópia das matrículas que deram lastro para as Novas CCIs contidas no aditamento acima, conforme AGT 24/06/2019; - uma vez recebido os documentos acima, vamos proceder com o registro e cobrança das Novas CCIs.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores, sendo estes últimos a Longitude Desenvolvimento Imobiliário Ltda, a Meridiano Participações Ltda e 4 pessoas físicas, responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; (iii) Fundo de Liquidez no valor de R$ 343.438,07; (iv) Fundo de Despesas que deverá conter o valor mínimo de R$ 30.000,00; e (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 175	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 258.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 258000
Data de Vencimento: 18/12/2024	
Taxa de Juros: IPCA + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - da Devedora: Cópia do Livro de Registro de Debêntures Nominativas, que contenha a inscrição da Securitizadora como titular da totalidade das debêntures; - da Devedora: Cópia (i) do ITR findo em 30/06/2019; (ii) da declaração assinada pelo Diretor Financeiro atestando que permanecem válidas as disposições da Escritura de Debêntures e outros, e (iii) relatórios demonstrando o cumprimento do Índice Financeiro e memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias do ref. trimestre; - da Devedora: Relatório Trimestral de Destinação de Recursos AJUSTADA, pois recebemos com algumas informações equivocadas. Já recebemos cópia do cronograma físico de avanço de obra.	

FALTAM os documentos societários das SPE Investidas e o organograma do grupo, referente ao período de 01/042019 a 30/06/2019.
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, tampouco sobre os Créditos Imobiliários

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 176	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 45.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 45000
Data de Vencimento: 05/12/2024	
Taxa de Juros: CDI + 7,4424% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - da Devedora: Cronograma de avanço de Obras objeto dos Relatórios Trimestrais de Destinação de Recursos dos períodos de 19/12/2018 a 31/03/2019; 01/04/2019 a 30/06/2019; - da Devedora: Matrículas 60.417, 58.620, 59.217, 55.104, 55.106, 60.415, 59.218,19.597, constando a averbação da Emissão de CCI; .	
Garantias: (i) A Devedora alienou fiduciariamente os Imóveis em favor da Emissora, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária. A Alienação Fiduciária deverá ser mantida válida e em vigor até o efetivo cumprimento das Obrigações Garantidas. (ii) A Devedora alienou fiduciariamente os Recebíveis em favor da Emissora, nos termos do Contratos de Cessão Fiduciária. A Cessão Fiduciária deverá ser mantida válida e em vigor até o efetivo cumprimento das Obrigações Garantidas. (iii) Os Avalistas no âmbito da CCB outorgaram o Aval de forma a garantir as obrigações assumidas na CCB. A Aval deverá ser mantido válida e em vigor até o efetivo cumprimento das Obrigações Garantidas. (iv) O Fundo de Despesas, a ser constituído nos termos da CCB, deverá ser mantido até o efetivo cumprimento das Obrigações Garantidas. (v) O Fundo de Reserva, a ser constituído nos termos da CCB, deverá ser mantido até o efetivo cumprimento das Obrigações Garantidas.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 177	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 36.000,00	**Quantidade de ativos:** 36
Data de Vencimento: 05/12/2024	
Taxa de Juros: CDI + 7,4424% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - da Devedora: Cronograma de avanço de Obras objeto dos Relatórios Trimestrais de Destinação de Recursos dos períodos de 19/12/2018 a 31/03/2019; 01/04/2019 a 30/06/2019; - da Devedora: Matrículas 60.417, 58.620, 59.217, 55.104, 55.106, 60.415, 59.218,19.597, constando a averbação da Emissão de CCI;.	
Garantias: (i) A Devedora alienou fiduciariamente os Imóveis em favor da Emissora, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária. A Alienação Fiduciária deverá ser mantida válida e em vigor até o efetivo cumprimento das Obrigações Garantidas. (ii) A Devedora alienou fiduciariamente os Recebíveis em favor da Emissora, nos termos do Contratos de Cessão	

Fiduciária. A Cessão Fiduciária deverá ser mantida válida e em vigor até o efetivo cumprimento das Obrigações Garantidas. (iii) Os Avalistas no âmbito da CCB outorgaram o Aval de forma a garantir as obrigações assumidas na CCB. A Aval deverá ser mantido válida e em vigor até o efetivo cumprimento das Obrigações Garantidas. (iv) O Fundo de Despesas, a ser constituído nos termos da CCB, deverá ser mantido até o efetivo cumprimento das Obrigações Garantidas. (v) O Fundo de Reserva, a ser constituído nos termos da CCB, deverá ser mantido até o efetivo cumprimento das Obrigações Garantidas.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 178	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 9.000,00	**Quantidade de ativos:** 9
Data de Vencimento: 05/12/2024	
Taxa de Juros: CDI + 7,4424% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - da Devedora: Cronograma de avanço de Obras objeto dos Relatórios Trimestrais de Destinação de Recursos dos períodos de 19/12/2018 a 31/03/2019; 01/04/2019 a 30/06/2019; - da Devedora: Matrículas 60.417, 58.620, 59.217, 55.104, 55.106, 60.415, 59.218,19.597, constando a averbação da Emissão de CCI;.	
Garantias: (i) A Devedora alienou fiduciariamente os Imóveis em favor da Emissora, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária. A Alienação Fiduciária deverá ser mantida válida e em vigor até o efetivo cumprimento das Obrigações Garantidas. (ii) A Devedora alienou fiduciariamente os Recebíveis em favor da Emissora, nos termos do Contratos de Cessão Fiduciária. A Cessão Fiduciária deverá ser mantida válida e em vigor até o efetivo cumprimento das Obrigações Garantidas. (iii) Os Avalistas no âmbito da CCB outorgaram o Aval de forma a garantir as obrigações assumidas na CCB. A Aval deverá ser mantido válida e em vigor até o efetivo cumprimento das Obrigações Garantidas. (iv) O Fundo de Despesas, a ser constituído nos termos da CCB, deverá ser mantido até o efetivo cumprimento das Obrigações Garantidas. (v) O Fundo de Reserva, a ser constituído nos termos da CCB, deverá ser mantido até o efetivo cumprimento das Obrigações Garantidas.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 180	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 17.777.237,52	**Quantidade de ativos:** 17500
Data de Vencimento: 18/09/2028	
Taxa de Juros: IGP-DI + 8,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Via original do 1º Aditamento ao Termo de Securitização; - Via original da Emissão de CCI; - Matrículas atualizadas constando o 2º Aditamento da Alienação Fiduciária de Imóveis (Matrículas: 358.926, 358.927, 358.928, 358.929, 358.931, 358.932, 358.933, 358.934, 358.935, 358.936, 358.937, 358.938, 358.939, 358.940, 358.941, 358.942, 358.943, 358.944, 358.945, 358.918, 358.919, 358.920, 358.921, 358.922, 358.923, 358.924 e 358.925); - Cópia do 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, devidamente registrado;	

- Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, celebrado entre a Cedente e a Cessionária, mencionado nas Considerações Preliminares (I) (I.ii) no Contrato de Cessão de Créditos, sem prejuízo do posterior envio da cópia registrada no RTD das partes.; e - Cópia do 2º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrado. .
Garantias: Alienação Fiduciária de Imóvel; Cessão Fiduciária de Recebíveis; Fundo de Despesas com valor mínimo de R$ 36.000,00; e Regime FIduciário e Patrimônio Separado.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 189	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 11.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 11000
Data de Vencimento: 06/04/2026	
Taxa de Juros: IGP-M + 10,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança, (ii) Coobrigação da Cedente e das Fiadoras, (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel Compartilhada, (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 193	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 250.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 250000
Data de Vencimento: 04/07/2025	
Taxa de Juros: 104% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, tampouco sobre o Crédito Imobiliário.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 194	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 17.455.168,98	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 10/02/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: a) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; b) Alienação Fiduciária dos Imóveis; c) Fundo de Reserva; e d) Fundo de Contingências.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 195	**Emissão:** 1

Volume na Data de Emissão: R$ 3.080.323,94	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 10/02/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 31,4319% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: a) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; b) Alienação Fiduciária dos Imóveis; c) Fundo de Reserva; e d) Fundo de Contingências.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 196	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.045.888,97	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 10/02/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Fundo de Reserva e (iv) Fundo de Contingências.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 197	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 2.227.320,99	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 10/02/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 54,8031% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Fundo de Reserva e (iv) Fundo de Contingências.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 198	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 24.169.230,28	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 10/01/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fundo de Contingências.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 199	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 3.452.747,18	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 10/01/2034	

Taxa de Juros: IPCA + 41,4154% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fundo de Contingências.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 200	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 19.402.952,94	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 10/10/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 7,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fundo de Contingência.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 201	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 2.645.857,22	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 10/10/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 42,2461% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fundo de Contingência.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 202	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 25.220.888,31	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 10/03/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fundo de Contingência.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 203	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 3.117.188,44	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 10/03/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 37,04515876% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fundo de Contingência.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 204	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 22.762.594,09	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 10/12/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fundo de Contingências.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 205	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 2.813.354,32	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 10/12/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 42,7412% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fundo de Contingências.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 206	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 23.797.594,50	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 10/02/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 7,1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fundo de Contingências	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 207	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 3.061.992,97	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 10/02/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 38,5283% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fundo de Contingências	

Emissora: True Securitizadora S.A

Ativo: CRI	
Série: 211	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 92.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 920
Data de Vencimento: 18/06/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (iv) Fiança.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRA	
Série: 10	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 12/08/2020	
Taxa de Juros: CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - da Devedora: Cópias de Termos de Quitação, emitidos pelos respectivos credores da dívida (Cédula de Crédito à Exportação n° 6855/02); - da Devedora: Retificação da declaração de destinação dos recursos emitidas em 26 de abril de 2019 para fazer constar (a) a quitação das dívidas acima além daquelas elencadas no anexo da referida declaração e (b) que as dívidas descritas no anexo da referida declaração eram dívidas contraídas anteriormente à CPR-F desta emissão	
Garantias: (i) Hipoteca de segundo grau, constituída sobre o imóvel matriculado sob o nº. 32.513 do Oficial de Registro de Imóveis da cidade de Mogi Guaçu; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos dos Contratos de Fornecimento de Produto, descritos no Anexo I ao referido contrato.	

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRA	
Série: 16	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 23/05/2022	
Taxa de Juros: CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Não será constituída nenhuma garantia específica, real ou pessoal, sobre os CRA em favor de seus titulares, que gozam indiretamente das garantias constituídas no âmbito da CPR-F e Direitos Creditórios do Agronegócio, qual seja o Aval prestado pelos Avalistas Leandro Pinto da Silva e Manoel. Carlos Alves da Cunha.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRA	
Série: 20	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 60.750.000,00	**Quantidade de ativos:** 6075
Data de Vencimento: 27/07/2023	
Taxa de Juros: 103,5% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período..	
Garantias: Com exceção do Regime Fiduciário, os CRA não contam com qualquer garantia. No entanto, as Debêntures contam com garantia fidejussória outorgada pelo Fiador	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRA	
Série: 21	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 39.250.000,00	**Quantidade de ativos:** 3925
Data de Vencimento: 27/07/2023	
Taxa de Juros: CDI + 9,6682% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período..	
Garantias: Com exceção do Regime Fiduciário, os CRA não contam com qualquer garantia. No entanto, as Debêntures contam com garantia fidejussória outorgada pelo Fiador	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRA	
Série: 23	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 350.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 350000
Data de Vencimento: 21/01/2025	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não há.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRA	
Série: 24	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 17/03/2022	
Taxa de Juros: CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendência: - da Devedora: via original registrada RTD da cidade de Rondonópolis e na Junta Comercial do Rio Grande do Sul do 1º Aditamento à Escritura de Debêntures; - da Devedora: via original registrada no RTDs de Rondonópolis da Escritura de Debêntures; - da **Securitizadora**: Via original do Termo de Cessão registrado nos RTDs competentes, comunicando a cessão de novos Direitos Creditórios para que seja respeitado o Volume Mínimo de Garantia, conforme o caso; - da **Securitizadora**: Relatório Trimestral elaborado pela Securitizadora contendo informações sobre o cumprimento de suas obrigações fiscais, trabalhistas e previdenciárias, outubro a dezembro/2018, janeiro a março/2019 e abril a junho/2019; .
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA Série Sênior. Os CRA Série Sênior contarão com a vinculação dos Créditos do Agronegócio que, por sua vez, tem como garantias a Fiança prestada pelos Fiadores a Agra, a Carlos Lee, Lee Shing Wen e José Roberto Fraga Goulart; e a Cessão Fiduciária constituída sobre os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRA	
Série: 25	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 17/03/2022	
Taxa de Juros: CDI + 2,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - da Devedora: via original registrada RTD da cidade de Rondonópolis e na Junta Comercial do Rio Grande do Sul do 1º Aditamento à Escritura de Debêntures; - da Devedora: via original registrada no RTDs de Rondonópolis da Escritura de Debêntures; - da **Securitizadora**: Via original do Termo de Cessão registrado nos RTDs competentes, comunicando a cessão de novos Direitos Creditórios para que seja respeitado o Volume Mínimo de Garantia, conforme o caso; - da **Securitizadora**: Relatório Trimestral elaborado pela Securitizadora contendo informações sobre o cumprimento de suas obrigações fiscais, trabalhistas e previdenciárias, outubro a dezembro/2018, janeiro a março/2019 e abril a junho/2019; .	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA Série Sênior. Os CRA Série Sênior contarão com a vinculação dos Créditos do Agronegócio que, por sua vez, tem como garantias a Fiança prestada pelos Fiadores a Agra, a Carlos Lee, Lee Shing Wen e José Roberto Fraga Goulart; e a Cessão Fiduciária constituída sobre os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 2

Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 15/12/2021	
Taxa de Juros: 100% do DI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - da Devedora: Declaração Semestral de Cumprimento de Obrigações assumidas na CPR-F e informando a não ocorrência de hipóteses que ensejam o vencimento antecipado, de acordo com o Anexo II da CPR-F	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais sobre os CRA	

Instituição Custodiante

A Instituição Custodiante foi responsável pelo lançamento dos dados e informações da CCI no sistema de negociação da B3 (Segmento CETIP UTVM), bem como é responsável (i) pela guarda (custódia física) de 1 (uma) via original da Escritura de Emissão de CCI; (ii) por assegurar à Emissora o acesso às informações sobre o registro da CCI; (iii) por responsabilizar-se, na data do registro da CCI, pela adequação e formalização do registro da CCI; (iv) por prestar os serviços de registro da CCI e custódia da Escritura de Emissão de CCI, que inclui o acompanhamento das condições e retirada da CCI.

A Instituição Custodiante não é responsável pela realização dos pagamentos devidos ao futuro e eventual titular, pleno e fiduciário, da CCI, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários, assumindo apenas a obrigação de acompanhar, a titularidade da CCI emitida, nos termos (i) da carta de confirmação de titularidade emitida pela B3 (Segmento CETIP UTVM) a ser enviada pelo Titular da CCI à Instituição Custodiante, e (ii) informada à Instituição Custodiante pelo Titular da CCI sempre que houver troca de titularidade da CCI (nos termos das Cláusulas 2.6.3 e 4.2 da Escritura de Emissão de CCI). Qualquer imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pela câmara de liquidação e custódia onde a CCI estiver depositada não gerará nenhum ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

Caso a Escritura de Emissão de Debêntures seja aditada, caberá à Instituição Custodiante, mediante o recebimento de via original, devidamente assinada pelas partes, dos documentos formalizando as alterações, realizar a alteração do registro da CCI.

Adicionalmente, cumpre à Instituição Custodiante registrar o Termo de Securitização, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931, para que seja registrado o Regime Fiduciário.

A Instituição Custodiante poderá ser destituída por decisão dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral. Nesse caso, nova Instituição Custodiante deve ser contratada pela Emissora.

- **Descrição das Funções do Coordenador Líder**

O Coordenador Líder foi escolhido para desempenhar tal função em razão de sua reconhecida experiência na prestação de serviços desta natureza.

O Coordenador Líder presta à Emissora serviços de coordenação, colocação e distribuição dos CRI no mercado, além do Compromisso de Subscrição no âmbito da Oferta. Para mais informações sobre o referido o Compromisso de Subscrição, veja o item "FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI – PLANO DE DISTRIBUIÇÃO, REGIME DE COLOCAÇÃO DOS CRI E LIQUIDAÇÃO DA OFERTA" na seção "CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA" na página 116 deste Prospecto.

- **Descrição das Funções dos Assessores Legais**

Os Assessores Legais foram escolhidos para desempenhar tal função em razão de sua reconhecida experiência na prestação de serviços desta natureza.

Os Assessores Legais são responsáveis (i) pela elaboração e/ou revisão de todos os documentos envolvidos na presente emissão de CRI, (ii) pelo acompanhamento do processo de registro da Emissão junto à ANBIMA e à CVM, bem como (iii) pela conclusão do procedimento de auditoria legal (*due diligence*) no âmbito da Oferta e emissão de opinião legal sobre a Oferta.

- **Descrição das Funções do Escriturador e Banco Liquidante e procedimento para sua substituição**

O Escriturador atua como escriturador dos CRI, os quais são emitidos sob a forma nominativa e escritural.

O Escriturador foi escolhido para desempenhar tal função em razão de sua reconhecida experiência na prestação de serviços desta natureza.

O Escriturador poderá ser substituído (i) em caso de inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora; (ii) caso requeira ou por qualquer outro motivo encontrar-se em processo de recuperação judicial, tiver sua falência decretada ou sofrer liquidação, intervenção judicial ou extrajudicial; (iii) em caso de superveniência de lei, regulamentação e/ou instrução de autoridades competentes que impeçam ou modifiquem a natureza, termos e condições dos serviços prestados; e (iv) em caso de seu descredenciamento para o exercício da atividade de escriturador de valores mobiliários.

O Banco Liquidante irá operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio do sistema da B3 (Segmento CETIP UTVM).

O Banco Liquidante foi escolhido para desempenhar tal função em razão de sua reconhecida experiência na prestação de serviços desta natureza.

O Banco Liquidante poderá ser substituído caso: (i) os serviços não sejam prestados de forma satisfatória, (ii) caso haja renúncia do Banco Liquidante ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato; e (iii) em comum acordo entre as partes.

- **Descrição das Funções do Formador de Mercado**

A Devedora contratou o Formador de Mercado, para atuar no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda dos CRI, em plataformas administradas pela B3 (Segmento CETIP UTVM), na forma e conforme as disposições da Instrução da CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada, do Manual de Normas para o Formador de Mercado (conforme alterado pela B3 (Segmento CETIP UVM)), do Comunicado CETIP nº 111 e do Comunicado CETIP nº 85, com a finalidade de fomentar a liquidez dos CRI no mercado secundário.

O Formador de Mercado foi escolhido para desempenhar tal função em razão de sua reconhecida experiência na prestação de serviços desta natureza.

Mais informações ou esclarecimentos sobre o Formador de Mercado poderão ser obtidos com a Devedora e/ou com o Coordenador Líder. Além disso, os Investidores ou potenciais Investidores interessados poderão obter cópia do Contrato de Formador de Mercado nos endereços do Coordenador Líder indicados na Seção "IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DO COORDENADOR LÍDER, DOS ASSESSORES LEGAIS E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA" na página 49 deste Prospecto.

- **Descrição das Funções da B3 e procedimento para sua substituição**

A B3 (Segmento CETIP UTVM) foi contratada para prestação de serviços de custódia de ativos escriturais e liquidação financeira dos CRI, sendo que os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3 (Segmento CETIP UTVM).

A B3 (Segmento CETIP UTVM) poderá ser substituída por outras câmaras de liquidação e custódia autorizadas, nos seguintes casos: (i) se a B3 (Segmento CETIP UTVM) falir, requerer recuperação judicial ou iniciar procedimentos de recuperação extrajudicial, tiver sua falência, intervenção ou liquidação requerida; (ii) se for cassada sua autorização para execução dos serviços contratados; (iii) a pedido dos Titulares de CRI.

- **Descrição das Funções da Agência de Classificação de Risco**

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

A Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída nos casos de (i) rescisão contratual determinada pela Emissora caso os serviços não sejam prestados de forma satisfatória, (ii) renúncia da Agência de Classificação de Risco ao desempenho de suas funções nos termos previstos na legislação e regulamentação em vigor; e (iii) comum acordo entre as partes.

A Agência de Classificação de Risco revisará a classificação de risco a cada período de 3 (três) meses contados a partir da Data de Emissão dos CRI, de acordo com o disposto no artigo 7, § 7º da Instrução CVM 414.

1.8 APRESENTAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

Coordenador Líder

A XP Investimentos iniciou suas atividades em Porto Alegre, no ano de 2001, com a proposta de aliar a distribuição de investimentos com educação financeira do investidor. O principal objetivo foi o de proporcionar aos seus clientes o acesso a uma ampla gama de produtos e serviços financeiros em um único provedor, por meio das suas principais divisões de negócio: corretora de valores, gestão de recursos, corretora de seguros, educação financeira e mercado de capitais.

Em 2003, houve a constituição da XP Educação como uma empresa independente e responsável por oferecer cursos de investimentos para clientes e o público em geral.

No ano de 2005, a XP Gestão de Recursos iniciou suas atividades com a criação do fundo XP Investor FIA. Neste mesmo ano, a XP Investimentos atingiu a marca de 10.000 (dez mil) clientes e 25 (vinte e cinco) escritórios de agentes de investimento credenciados.

Em 2007, foi realizada a aquisição da AmericaInvest, corretora situada no Rio de Janeiro e marcou o início da atuação da XP Investimentos como corretora de valores e, consequentemente, o lançamento da área institucional.

No ano de 2008, foi a primeira corretora independente, não ligada a bancos, a lançar um fundo de capital protegido. Adicionalmente, a XP Educação, por meio de seus cursos de educação financeira, atingiu a marca de 100.000 (cem mil) alunos.

Em 2010, criou-se a área de renda fixa e a XPTV, canal de informação em tempo real sobre o mercado financeiro para assessores. No mesmo ano, a XP Investimentos recebeu investimento do fundo de Private Equity inglês Actis.

Em 2011, deu-se o início das atividades do Grupo XP no mercado internacional, por meio da criação da XP Securities, sediada em Nova Iorque (EUA).

Em 2012, a XP Investimentos recebeu investimento do fundo de Private Equity norte-americano General Atlantic.

Em 2013, a XP Investimentos atingiu 75.000 (setenta e cinco mil) clientes ativos e R$9.500.000.000,00 (nove bilhões e quinhentos mil reais) sob custódia. A expansão das atividades do Grupo XP no mercado internacional ocorreu em 2014, através da abertura do escritório da XP Securities, em Miami.

Em 2014, a XP Investimentos adquiriu a Clear Corretora. Em 2016, anunciou a aquisição de 100% do capital da Rico Corretora.

Em renda fixa, a XP Investimentos possui aproximadamente R$35.000.000.000,00 (trinta e cinco bilhões de reais) sob custódia, e disponibiliza em sua Plataforma Bancária cerca de 60 (sessenta) emissores. A XP Investimentos, através da área de mercado de capitais, coordenou diversas ofertas públicas de Debêntures, Debêntures de Infraestrutura, Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC), Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA), Certificados de Recebíveis Imobiliário (CRI) e Fundo de Investimento Imobiliário (FII). Em 2014, a XP Investimentos fechou o 1º contrato de formador de mercado de CRA.

Em 2016, as principais ofertas que a XP Investimentos atuou como coordenador e coordenador lider foram: CRA da 3ª e 4ª Séries da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora – Risco Raízen (R$ 675 milhões), Debênture 12.431, da 1ª Série, da Comgás (R$ 675 milhões), Debênture 12.431, em Três Séries, da TCP (R$ 588 milhões), CRA da 1ª Série da 6ª Emissão da Octante Securitizadora – Risco São Martinho (R$ 350 milhões), CRI da 272ª Série da 2ª Emissão da Cibrasec Securitizadora – Risco Multiplan (R$ 300 milhões), Debênture 12.431, em Duas Séries, da Celpa (R$ 300 milhões).

Em 2017, a XP participou como coordenador e coordenador líder das ofertas de Debênture 12.431, em Série Única, da 13ª Emissão da Light S.E.S.A. (R$458 milhões), Notas Promissórias Comerciais da 4ª Emissão da Arteris S.A. (R$650 milhões), CRA das 9ª e 10ª Séries da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização – Risco Fibria (R$941 milhões), CRA da 1ª e 2ª Séries da 14ª Emissão da Vert Companhia Securitizadora – Risco Ipiranga (R$944 milhões), Debênture 12.431, em Duas Séries, da 5ª Emissão, da Arteris S.A. (R$1.615 milhões).

Em 2018, as principais ofertas que a XP participou como coordenador líder foram: FIDC em duas séries da 1ª Emissão Light S.E.S.A (R$ 1.400.000.000,00), FIDC em duas séries da 1ª Emissão da Contour (R$475 milhões), Debêntures simples em três séries da 13ª Emissão da Copasa (R$700 milhões), Debêntures simples em série única da 2ª Emissão da XP Investimentos (R$400 milhões), FII em série única da 4ª Emissão da VINCI (R$500 milhões), FII em série única da 2ª Emissão da XP Log (R$367 milhões), CRA da 1ª série da 24ª emissão da São Martinho (R$287 milhões), CRA da 161ª série da 1ª emissão da Coruripe (R$255 milhões), CRI da 1ª série da 8ª emissão da Cyrela (R$ 395 milhões), CRI da 104ª série da 1ª emissão da Tenda (R$266 milhões).

Atualmente o Coordenador Líder possui presença no atendimento do investidor pessoa física e institucional, com mais de 892.000 (oitocentos e noventa e dois mil) clientes ativos, resultando em um volume próximo a R$240 (duzentos e quarenta bilhões de reais) de ativos sob custódia.

Ainda, o Coordenador Líder possui cerca de 660 (seiscentos e sessenta) escritórios afiliados e cerca de 3.950 (três mil, novecentos e cinquenta) agentes autônomos.

No ranking ANBIMA de Renda Fixa e Híbridos o Coordenador Líder fechou até o mês de abril de 2019, em 5º lugar em número de operações, 7º em volume de originação e 6º em distribuição.

1.9 EXEMPLARES DO PROSPECTO

Os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta podem obter exemplares deste Prospecto Definitivo nos endereços e nos *websites* da Emissora e do Coordenador Líder indicados na seção "IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DO COORDENADOR LÍDER, DOS ASSESSORES LEGAIS E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA" na página 49 deste Prospecto, bem como nos endereços e/ou *websites* indicados abaixo:

- **Emissora**

TRUE SECURITIZADORA S.A.
Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12
CEP 01407-200, São Paulo – SP,
At.: Arley Custódio Fonseca
Telefone: (11) 3071-4475
E-mail: middle@truesecuritizadora.com.br / juridico@truesecuritizadora.com.br
Site: www.apicesec.com.br

Link para acesso ao Prospecto Definitivo: http://www.apicesec.com.br/emissoes/ (neste *website*, clicar em "2019", depois clicar em "informações" referente ao "CRI da 218ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A." e, então, acessar o arquivo em "pdf" do Prospecto Definitivo).

- **Coordenador Líder**

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909, Torre Sul, 25º a 30º andares
CEP 04543-010, São Paulo – SP
At.: Área de Mercado de Capitais
Telefone: (11) 4871-4448
E-mail: dcm@xpi.com.br; juridicomc@xpi.com.br
Site: www.xpi.com.br

Link para acesso ao Prospecto Definitivo: www.xpi.com.br (neste website, clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "CRI BRPR – Oferta Pública de distribuição da 218ª da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A." e então, clicar em "Prospecto Definitivo")

- **Comissão de Valores Mobiliários**

Rua Sete de Setembro, nº 111, Rio de Janeiro – RJ ou
Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, São Paulo – SP

Link para acesso ao Prospecto Definitivo: http://www.cvm.gov.br (neste website acessar em "Central de Sistemas", "Informações sobre Companhias", "Informações periódicas e eventuais (ITR, DFs, Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercado, entre outros)", buscar por "True Securitizadora S.A." no campo disponível. Em seguida acessar "True Securitizadora S.A." e posteriormente "Documentos de Oferta de Distribuição Pública". No website clicar em "download" do "Prospecto" com data de referência mais recente relativo à Oferta pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 218ª Série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A.")

- **B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão**

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, São Paulo – SP

Link para acesso ao Prospecto Definitivo:
http://www.b3.com.br/ (neste website acessar em "Produtos e Serviços", no menu "Negociação", o item "Renda Fixa", em seguida, no quadro "Títulos Privados", clicar em "Saiba mais" e, no quadro "Sobre o CRI", clicar em "Prospectos segmento Cetip UTVM". Nesta página, buscar "True Securitizadora S.A." e, posteriormente, localizar o campo "Emissão" a informação "1ª" e, no campo "Série" a informação "218ª" e clicar no link do campo "Arquivo" correspondente ao "Prospecto Definitivo" da Oferta)

- **Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA**

Link para acesso ao Prospecto Definitivo: http://cop.anbima.com.br (neste *website* clicar em "Acompanhar Análise de Ofertas" e, em seguida acessar, na coluna "Protocolo", "003/2019" e acessar, sempre referente à 218ª série da 1ª emissão, "Prospecto Definitivo").

RECOMENDA-SE AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUE LEIAM O PRESENTE PROSPECTO E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE TOMAR QUALQUER DECISÃO DE INVESTIR NOS CRI.

2. CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA

2.1. Características dos CRI e da Oferta

2.2. Sumário dos Principais Instrumentos da Oferta

2.3. Demonstrativo dos Custos da Oferta

2.4. Destinação de Recursos

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA

2.1. CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA

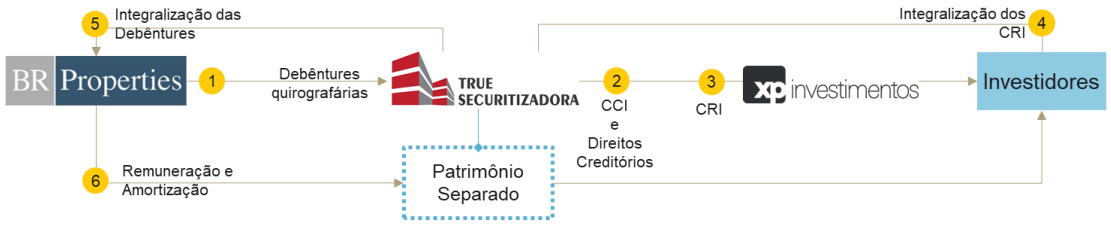
2.1.1. ESTRUTURA DA SECURITIZAÇÃO

Certificados de recebíveis imobiliários são de emissão exclusiva de companhias securitizadoras criadas pela Lei nº 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.

Serão objeto da Oferta, inicialmente, 480.000 (quatrocentos e oitenta mil) CRI, correspondentes a 218ª série da 1ª emissão da Emissora, todos nominativos e escriturais, com Valor Nominal Unitário, na Data de Emissão dos CRI, de R$1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante de, inicialmente, R$480.000.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões de reais), observado que tal montante poderá ser aumentado em virtude do exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, observado que a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial, desde que haja colocação de CRI equivalentes ao Montante Mínimo.

Conforme disposto no Termo de Securitização, os CRI serão lastreados nos Créditos Imobiliários representados pela CCI, a qual, por sua vez, representa os direitos creditórios consubstanciados nas Debêntures emitidas nos termos e condições estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures. Os CRI serão emitidos nos termos da Lei nº 9.514, da Instrução CVM 400 e da Instrução CVM 414.

Segue abaixo o fluxograma das etapas da estrutura da securitização dos Créditos Imobiliários, por meio da emissão dos CRI, acompanhado de legenda identificando o fluxo financeiro e as partes envolvidas (desde a Devedora originadora dos Créditos Imobiliários até o investidor Titular de CRI):



Onde:

1) A Devedora celebrará a Escritura de Emissão de Debêntures, a qual prevê a emissão de debêntures simples, não conversíveis em ação, em série única, da espécie quirografária, para colocação privada da Devedora, a serem subscritas pela Emissora;

2) Por meio da Escritura de Emissão de CCI, celebrada pela Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, a Emissora emitirá uma CCI integral, para representar os Créditos Imobiliários, nos termos da Lei 10.931, de acordo com as condições ali previstas;

3) A Emissora, por sua vez, vinculará a totalidade dos Créditos Imobiliários, representado pela CCI, aos CRI, por meio do Termo de Securitização, celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, nos termos da Lei nº 9.514, da Instrução CVM 400 e demais disposições legais aplicáveis. A

Emissora emitirá os CRI com lastro no Crédito Imobiliário, os quais serão distribuídos pelo Coordenador Líder aos Investidores, em regime de melhores esforços de colocação, sem prejuízo do Compromisso de Subscrição;

4) A Emissora receberá o valor de integralização dos CRI pelos investidores, a cada Data de Integralização;

5) A Emissora pagará o valor de integralização das Debêntures em favor da Devedora, a cada Data de Integralização; e

6) O pagamento da amortização e Remuneração das Debêntures serão realizados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, conforme cronograma abaixo e vertidos aos Investidores.

Condições da Oferta

A Oferta é irrevogável e não está sujeita a condições legítimas que não dependam da Emissora, da Devedora ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 22 da Instrução CVM 400. A realização da Oferta está sujeita à verificação, pelo Coordenador Líder, do atendimento às Condições Precedentes descritas no Contrato de Distribuição.

2.1.2. CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRI

- **APROVAÇÕES SOCIETÁRIAS**

A Emissão e a Oferta foram autorizadas em reuniões de diretoria da Emissora realizadas em 11 de julho de 2019, cuja ata foi registrada na JUCESP em 27 de agosto de 2019, sob o nº 459.070/19-8 e em 20 de agosto de 2019 cuja ata foi registrada na JUCESP em 27 de agosto de 2019, sob o nº 459.071/19-1.

Adicionalmente, a celebração da Escritura de Emissão de Debêntures, a operação de securitização relacionada e a assinatura dos documentos relacionados à Oferta, foram aprovadas na reunião do conselho de administração da Devedora realizada em 21 de agosto de 2019, cuja ata foi registrada na JUCESP em 27 de agosto de 2019, sob o nº 459.185/19-6.

- **REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO**

O Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão registrados junto à Instituição Custodiante.

- **EMISSORA**

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Capital Social da Emissora

Nos termos da seção 17 – "Capital Social" do Formulário de Referência da Emissora, o capital social da Emissora nessa data é de R$400.000,00 (quatrocentos mil reais), dividido em 400.000 (quatrocentas mil) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

Para informações acerca da composição do capital social da Emissora, os Investidores deverão ver a seção 17 – "CAPITAL SOCIAL" do Formulário de Referência da Emissora, incorporado por referência a este Prospecto.

- **DEVEDORA**

BR PROPERTIES S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.495, Centro Empresarial Berrini, Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, CEP 04578-000, inscrita no CNPJ sob o nº 06.977.751/0001-49.

- **CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

Os Créditos Imobiliários consistem nos direitos de crédito decorrentes das Debêntures, com valor de principal de R$537.600.000,00 (quinhentos e trinta e sete milhões e seiscentos mil reais), na Data de Emissão da CCI, que deverão ser pagos pela Devedora, acrescidos da Remuneração das Debêntures, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures ou a data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures em relação às Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures.

Para outras informações sobre os Créditos Imobiliários e os imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários, veja a seção "CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITO IMOBILIÁRIOS QUE LASTREIAM A EMISSÃO" na página 155 deste Prospecto.

- **NÚMERO DA SÉRIE E DA EMISSÃO**

218ª série da 1ª Emissão de CRI da Emissora.

- **VALOR TOTAL DA EMISSÃO**

O valor total da emissão é de, inicialmente, R$480.000.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões de reais), observado que tal montante poderá ser aumentado em virtude do exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional observado que a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial, desde que haja colocação de CRI equivalentes ao Montante Mínimo.

- **QUANTIDADE DE CRI**

Serão emitidos, inicialmente, 480.000 (quatrocentos e oitenta mil) CRI, observado que a quantidade de CRI inicialmente ofertada poderá ser aumentada em virtude do exercício, total ou parcial, da Opção do Lote Adicional, observado que a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial, desde que haja colocação de CRI equivalentes ao Montante Mínimo.

- **VALOR NOMINAL UNITÁRIO**

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

- **DATA DE EMISSÃO DOS CRI**

A data de emissão dos CRI é o dia 16 de agosto de 2019.

- **LOCAL DE EMISSÃO DOS CRI**

O local de emissão é a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

- **FORMA**

Os CRI são emitidos sob a forma nominativa e escritural e sua titularidade é comprovada por (a) extrato de posição de custódia expedido pela B3 (Segmento CETIP UTVM), em nome de cada Titular de CRI, quando os CRI estiverem custodiados na B3 (Segmento CETIP UTVM); ou (b) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3 (Segmento CETIP UTVM) em nome de cada Titular de CRI, quando os CRI estiverem custodiados na B3 (Segmento CETIP UTVM).

- **PRAZO DE DURAÇÃO E VENCIMENTO**

Os CRI têm prazo de vigência de 2.222 (dois mil, duzentos e vinte e dois) dias contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final na Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e vencimento antecipado previstas no Termo de Securitização.

- **PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DE AMORTIZAÇÃO E REMUNERAÇÃO DOS CRI**

Amortização: O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será pago em duas parcelas, sendo o primeiro pagamento de amortização do saldo devedor do Valor Nominal Unitário realizado em 16 de setembro de 2024 e o segundo pagamento de amortização do saldo do Valor Nominal Unitário realizado na Data de Vencimento dos CRI, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado, amortização antecipada e vencimento antecipado previstas no Termo de Securitização.

Juros: a Remuneração dos CRI será paga nas datas de pagamento de Remuneração, conforme indicado na Tabela de Pagamento de Juros e Amortização abaixo, sendo o primeiro pagamento realizado em 16 de março de 2020 e o último na Data de Vencimento dos CRI, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado, amortização antecipada e vencimento antecipado previstas no Termo de Securitização:

Tabela de Pagamento de Juros e Amortização

Datas de Pagamento				
#	**Data de Pagamento (já considera Dias Úteis)**	**Remuneração**	**Amortização**	**Taxa de Amortização (TAi)**
1	16/03/2020	Sim	Não	0,0000%
2	15/09/2020	Sim	Não	0,0000%
3	15/03/2021	Sim	Não	0,0000%
4	15/09/2021	Sim	Não	0,0000%
5	15/03/2022	Sim	Não	0,0000%
6	15/09/2022	Sim	Não	0,0000%
7	15/03/2023	Sim	Não	0,0000%
8	15/09/2023	Sim	Não	0,0000%
9	15/03/2024	Sim	Não	0,0000%
10	16/09/2024	Sim	Sim	50,0000%
11	17/03/2025	Sim	Não	0,0000%
12	15/09/2025	Sim	Sim	100,0000%

- **ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR, AMORTIZAÇÃO DOS CRI E REMUNERAÇÃO**

Não haverá atualização monetária para os CRI.

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, de amortização antecipada das CRI ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário será pago pela Emissora, até a Data de Vencimento dos CRI, conforme cronograma de amortização acima e de acordo com a fórmula a seguir:

$$PMTi = AMi + J$$

Onde:

PMTi = Pagamento referente à parcela "*i*", calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

AMi = Conforme definido abaixo; e

J = Conforme definido abaixo.

I. o Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado em 2 (duas) parcelas, conforme percentuais de amortização indicados na tabela acima, sendo a primeira devida em 16 de setembro de 2024 e a segunda na Data de Vencimento de acordo com a seguinte fórmula:

$$AM_i = VN_e \times Ta_i$$

Onde:
AMi = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
VNe = conforme definido abaixo;
Tai = i-ésima taxa de amortização informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme tabela acima.

Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 105% (cento e cinco por cento) da variação acumulada das Taxa DI, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou da data de pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento. A Remuneração dos CRI será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI devida, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

Fator DI = produtório das Taxas DI, desde a Data de Início da Remuneração dos CRI ou a data de pagamento de Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Sendo que:

n = o número total de Taxas DI consideradas desde a Data de Início da Remuneração dos CRI ou a data de pagamento de Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, sendo "n" um número inteiro;k = número de ordem das Taxas DI, variando de "1" até "n";

p = 105% (cento e cinco por cento);

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

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

Sendo que:

DI_k = Taxa DI, de ordem "k", divulgada pela B3 (Segmento CETIP UTVM), utilizada com 2 (duas) casas decimais;

Observações:

Para efeito de cálculo da DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração no dia 12 (doze), será considerada a Taxa DI divulgada ao final do dia 8 (oito), considerando que os dias decorridos entre o dia 08 (oito) e 12 (doze) são todos Dias Úteis.

O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento.

Efetua-se o produtório dos fatores $(1 + TDI_k)$, sendo que a cada fator acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.

Estando os fatores acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável por seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma.

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 extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 15 (quinze) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI aos CRI por proibição legal ou judicial, será utilizado seu substituto legal ou, na sua falta, será utilizada a Taxa SELIC ou, na sua falta, será utilizado seu substituto legal. Na falta do substituto legal da Taxa SELIC, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI conforme o caso, 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 de Securitização, 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.

Caso, (i) na Assembleia Geral de Titulares de CRI prevista acima não haja acordo sobre a nova remuneração das Debêntures e, consequentemente dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, ou (ii) a Devedora não concorde com o novo parâmetro de remuneração das Debêntures e, consequentemente dos CRI, estabelecido da referida Assembleia Geral de Titulares de CRI, deverá ser adotado o seguinte procedimento:

(i) a Emissora deverá dar publicidade das deliberações tomadas na ata da ata da Assembleia Geral de Titulares de CRI acima mencionada, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis após a sua realização, na forma da Cláusula 7.1 do Termo de Securitização, informando se a Devedora concordou ou não com o novo parâmetro de remuneração das Debêntures e, consequentemente dos CRI, que tenha sido aprovado;

(ii) em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da disponibilização da ata da Assembleia Geral de Titulares de CRI nos termos previstos no item "(i)" acima, os Titulares de CRI que tiverem interesse no resgate dos CRI pela Emissora e, consequentemente, na aquisição das Debêntures pela Devedora (no prazo e valor previsto no item "(iii)" abaixo) deverão enviar notificação nesse sentido, por escrito e nos moldes do Anexo VII ao Termo de Securitização, à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, na forma prevista na Cláusula 19 do Termo de Securitização. A ausência de envio da referida notificação no prazo acima previsto será considerada como não interesse pelo Titular de CRI em exercer o direito de resgate de que ora se trata;

(iii) em até 20 (vinte) Dias Úteis contados do término do prazo final para manifestação dos Titulares de CRI indicado no item "(ii)" acima, a Devedora adquirirá as Debêntures no montante equivalente à quantidade de CRI dos Titulares de CRI que tenham se manifestado neste sentido, sendo que a Emissora resgatará os respectivos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis após o recebimento dos recursos decorrentes da aquisição das Debêntures pela Devedora na Conta do Patrimônio Separado, sendo que o resgate dos CRI será efetivada 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 da data de pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas no Termo de Securitização, será utilizado, para apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente. Os valores recebidos pela Emissora em virtude da aquisição acima mencionada deverão ser utilizados para resgate dos respectivos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis imediatamente subsequentes ao do recebimento de tais recursos na Conta do Patrimônio Separado;

(iv) para fins de apuração da Remuneração dos CRI dos Titulares de CRI que não tiverem sido objeto de resgate pela Emissora, conforme o procedimento acima, será utilizado o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente.

Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Titulares de CRI nos termos do Termo de Securitização aqueles que forem Titulares de CRI no encerramento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.

- **RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO, AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA FACULTATIVA E RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO DOS CRI**

Resgate Antecipado Facultativo Total: Sujeito ao atendimento das condições previstas no Termo de Securitização, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a partir de 15 de setembro de 2021 (inclusive), e com aviso prévio à Emissora, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data do evento, o resgate antecipado da totalidade (sendo vedado o resgate parcial) das Debêntures, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures aplicável, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures, ou da data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme aplicável, acrescida de prêmio calculado conforme abaixo.

Prêmio das Debêntures: o equivalente a 5,5% (cinco inteiros e cinco décimos por cento) da Taxa DI apurada para prazo médio remanescente das Debêntures multiplicada pelo prazo médio remanescente das Debêntures, observado que o valor teto de 12% a.a. (doze por cento ao ano) para Taxa DI, conforme fórmula abaixo:

*Valor Total do Resgate = $PMtrf_i$ * Prêmio DI * VNe*

onde:

$PMtrf_i$ = Prazo médio remanescente das Debêntures, em ano (considerando o período de apuração de um ano, 252 dias úteis), calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$PM_{trfi} = \frac{\sum_{j=1}^{q}[Q_j \times VN_{qj}]}{\sum_{i=1}^{q} VN_{qj}}$$

em que:

q = Quantidade de eventos financeiros (amortização do principal) das Debêntures, considerados a partir da data do resgate antecipado;

Q_j = Prazo remanescente de cada evento financeiro *j* (amortização do principal) das Debêntures, dado em dias úteis, sendo prazo remanescente entendido como o número de dias úteis entre a data de resgate antecipado das Debêntures e a data do evento financeiro (amortização do principal), excluindo-se da sua contagem a data de apuração e incluindo-se a data do evento financeiro; e

VN_{qj} = Valor nominal de cada evento financeiro *j* (amortização do principal) das Debêntures

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

Prêmio DI = Taxa anualizada na base dias úteis num ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois dias) (du/252) calculada conforme a seguinte fórmula:

$$Prêmio\ DI = \left\{\left[\left(1 + \frac{DI_{Vértice}}{100}\right)^{\frac{1}{252}} - 1\right] \times \frac{5{,}5}{100} + 1\right\}^{252} - 1$$

Em que:

$DI_{Vértice}$ = é a taxa DI pré-fixada anualizada obtida junto à B3 (Segmento CETIP UTVM) em seu site de consulta de preços referenciais de mercado de derivativos (http://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/) para o dia útil imediatamente anterior à data em que for comunicada a intenção de realização do Resgate Antecipado Facultativo ou Amortização Antecipada Facultativa, conforme o caso, apurada para PMTrfi ou para a contagem de dias mais próxima disponível na tabela da B3 (Segmento CETIP UTVM), limitada a 12% a.a. (doze por cento ao ano).

Caso a Emissora receba uma comunicação acerca do resgate antecipado facultativo das Debêntures, nos termos previstos na Cláusula 6.1 do Termo de Securitização e, por conseguinte, dos Créditos Imobiliários, a Emissora deverá, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da data de recebimento da referida Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo, publicar um comunicado na forma da Cláusula 7.1 do Termo de Securitização, bem como informar o Agente Fiduciário, a B3, a B3 (Segmento CETIP UTVM) e o Escriturador, com os termos e condições previstos na Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo.

Observado o disposto acima, caso a Devedora realize o resgate antecipado facultativo de Debêntures e, por conseguinte dos Créditos Imobiliários, a Emissora realizará o resgate antecipado total dos CRI, em até 3 (três) Dias Úteis contados do resgate antecipado facultativo das Debêntures, independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares de CRI, os quais desde já autorizam a Emissora, o Agente Fiduciário, a B3 (Segmento CETIP UTVM) e o Escriturador a realizar os procedimentos necessários a efetivação do resgate antecipado dos CRI, unilateralmente, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia.

Amortização Antecipada Facultativa. Sujeito ao atendimento das condições previstas no Termo de Securitização, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a partir de 15 de setembro de 2021 (inclusive), e com aviso prévio ao Debenturista, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data do evento, amortizações antecipadas sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, mediante o pagamento de parcela do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, a serem amortizadas, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures, ou da data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, acrescida de prêmio calculado nos termos da Cláusula 6.1 do Termo de Securitização.

Caso a Emissora receba uma comunicação acerca da amortização antecipada facultativa de Debêntures nos termos previstos na Cláusula 6.2 do Termo de Securitização, a Emissora deverá, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis da data de recebimento da referida Comunicação de Amortização Antecipada Facultativa, publicar um comunicado na forma da Cláusula 7.1 do Termo de Securitização, bem como informar o Agente Fiduciário, a B3, a B3 (Segmento CETIP UTVM) e o Escriturador, com os termos e condições previstos na Comunicação de Amortização Antecipada Facultativa.

Observado o disposto acima, caso a Devedora realize a amortização antecipada facultativa de Debêntures, a Emissora realizará a amortização antecipada facultativa dos CRI, em até 3 (três) Dias Úteis contados da amortização antecipada facultativa das Debêntures, independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares de CRI, os quais desde já autorizam a Emissora, o Agente Fiduciário, a B3 (Segmento CETIP UTVM) e o Escriturador a realizar os procedimentos necessários à efetivação da amortização antecipada dos CRI, unilateralmente, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia.

Resgate Antecipado Obrigatório: 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 6.23.3 da Escritura de Emissão de Debêntures, 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 do Termo de Securitização, 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 (Segmento CETIP UTVM).

Vencimento Antecipado Automático das Debêntures: as Debêntures e todas as obrigações decorrentes das Debêntures serão consideradas antecipadamente vencidas na ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 6.23.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme abaixo descritos:

I. inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, não sanado no prazo de 1 (um) Dia Útil contado do respectivo inadimplemento;

II. invalidade, nulidade, inexequibilidade ou ineficácia da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou de qualquer dos demais documentos da Oferta, declarada em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa ou em decisão interlocutória;

III. questionamento judicial, pela Devedora, por qualquer qualquer Controladora da Devedora (se aplicável), por qualquer Controlada, de qualquer disposição da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou dos demais Documentos da Oferta;

IV. 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 Oferta;

V. (a) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora e/ou de qualquer Controlada Relevante, exceto (i) se a liquidação, dissolução e/ou extinção decorrer de uma operação societária que não constitua um Evento de Inadimplemento, nos termos do item IX da Cláusula 6.23.2 da Escritura de Emissão de Debêntures; (b) decretação de falência da Devedora e/ou de qualquer Controlada Relevante; (c) pedido de autofalência formulado pela Devedora e/ou por qualquer Controlada Relevante; (d) pedido de falência da Devedora e/ou de qualquer Controlada Relevante, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; ou (e) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora e/ou de qualquer Controlada Relevante, independentemente do deferimento ou homologação do respectivo pedido;

VI. 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;

VII. 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$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão das Debêntures, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas;

VIII. 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 das Debêntures;

IX. descumprimento das obrigações relativas à destinação dos recursos decorrentes da integralização das Debêntures previstas na Cláusula 4 da Escritura de Emissão de Debêntures; e

X. existência de qualquer decisão judicial favorável a qualquer pessoa que não aquelas indicadas no inciso III acima, acerca da validade, eficácia ou exequibilidade da Escritura de Emissão de Debêntures, da Escritura de Emissão de CCI, e/ou do Termo de Securitização, que não tenha seus efeitos suspensos no prazo de 10 (dez) Dias Úteis.

Vencimento Antecipado Não-Automático das Debêntures: Adicionalmente, tão logo a Emissora tome ciência da ocorrência de qualquer um dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 6.23.2 da Escritura de Emissão de Debêntures e listados abaixo, a Emissora deverá, 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 (i) em Assembleia Geral instalada em primeira convocação, por Titulares de CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação; ou (ii) em Assembleia Geral instalada qualquer convocação subsequente, Titulares de CRI representando, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação presentes, desde que estejam presentes na referida Assembleia Geral, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação:

I. inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, não sanado no prazo de 5 (cinco) 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. inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária prevista nos demais Documentos da Oferta, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do recebimento da comunicação a respeito do descumprimento;

III. aquisição do Controle direto da Devedora, desde que (i) em qualquer caso, ocorra o rebaixamento do *rating* da emissão dos CRI, no prazo de 90 (noventa) dias corridos contados da aquisição do controle direto da Devedora, e (ii) o referido rebaixamento seja no todo ou em parte relacionado diretamente à mudança do controle direto da Devedora. Fica autorizado, desde já, a possibilidade dispersão de capital da Devedora com a consequente extinção da existência de um controlador ou bloco de controle;

IV. comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora, na Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer outro documento da Oferta é falsa, enganosa, incorreta, inconsistente ou incompleta;

V. existência de qualquer decisão judicial e/ou de qualquer decisão arbitral não sujeita a recurso, contra a Devedora e/ou contra qualquer Controlada Relevante, que implique no pagamento de valor, individual ou agregado, igual ou superior a (a) R$100.000.000,00 (cem milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas, atualizado anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA; ou (b) 2,0% (dois inteiros por cento) do patrimônio líquido da Devedora indicado nas últimas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Devedora divulgadas, dentre os itens "a" e "b" acima o menor, observado que, enquanto existirem dívidas da Devedora cujo valor atribuído ao evento previsto nesta alínea seja inferior a R$100.000.000,00 (cem milhões de reais), prevalece, para fins desta cláusula, o valor de R$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas, atualizado anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, desde que não pagos pela Devedora nos prazos estabelecidos nas respectivas decisões;

VI. existência de decreto ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição determinando a desapropriação, confisco ou expropriação de ativo(s) de propriedade da Devedora e/ou de qualquer Controlada Relevante e/ou da posse, direta ou indireta, da Devedora e/ou de qualquer Controlada Relevante, em valor individual ou agregado, considerando cada período de 12 (doze) meses a partir da Data de Emissão das Debêntures, igual ou superior a R$100.000.000,00 (cem milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão das Debêntures, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas;

VII. 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;

VIII. não observância, pela Devedora, do Índice Financeiro, a ser apurado pela Devedora e verificado pelo Auditor Independente, trimestralmente, e acompanhado pelo Debenturista, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento, pelo Debenturista, do cálculo do Índice Financeiro acompanhado das informações a que se refere a Cláusula 7.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, inciso I, alínea (a), tendo por base as Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Devedora e/ou as Demonstrações Financeiras Consolidadas Revisadas da Devedora, conforme o caso, a partir, inclusive, das Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Devedora relativas a 31 de dezembro de 2019;

IX. cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária, envolvendo a Devedora e/ou qualquer Controlada Relevante, exceto: (a) exclusivamente no caso de cisão, fusão ou incorporação da Devedora, se tiver sido assegurado ao Debenturista (conforme orientação dos respectivos titulares de CRI que assim desejarem), durante o prazo mínimo de 6 (seis) meses contados da data de publicação das atas dos atos societários relativos à operação, o resgate das Debêntures de que forem titulares, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures, ou da data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente

anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento; ou (b) pela incorporação, pela Devedora (de modo que a Devedora seja a incorporadora), de qualquer Controlada Relevante ou de ações de emissão de qualquer Controlada Relevante; ou (c) pela cisão de Controlada Relevante com versão da parcela ou da totalidade do acervo cindido para a Devedora; ou (d) por qualquer cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária realizada exclusivamente entre Controladas Relevantes;

X. 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;

XI. 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 da Devedora relativas ao último exercício social encerrado;

XII. 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 das Debêntures, exceto se não resultar em alteração da atividade principal da Devedora ou da respectiva Controlada Relevante;

XIII. 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$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão das Debêntures, 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 ao Debenturista que o(s) protesto(s) foi(ram) cancelado(s) ou suspenso(s);

XIV. inadimplemento pela Devedora e/ou por qualquer Controlada Relevante (ainda que na condição de garantidora), 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 **(a)** R$100.000.000,00 (cem milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas, atualizado anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA; ou **(b)** 2,0% (dois inteiros por cento) do patrimônio líquido da Devedora indicado nas últimas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Devedora divulgadas, dentre os itens "a" e "b" acima o menor, observado que, enquanto existirem dívidas da Devedora cujo valor atribuído ao evento previsto nesta alínea seja inferior a R$100.000.000,00 (cem milhões de reais), prevalece, para fins desta cláusula, o valor de R$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão das Debêntures, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas; e

XV. cancelamento do registro de emissor de valores mobiliários da Devedora perante a CVM.

Na hipótese de: (i) não instalação da referida Assembleia Geral em segunda convocação, observado o disposto na Cláusula 6.3.2 do Termo de Securitização, sendo que neste caso a Emissora deverá formalizar um termo de não instalação da Assembleia Geral; (ii) suspensão dos trabalhos para deliberação em data posterior, relativa ao vencimento antecipado ou não das Debêntures, conforme consignado em ata; ou (iii) 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, não haverá a declaração do vencimento antecipado das Debêntures. Nas hipóteses previstas acima, a Emissora deverá realizar uma assembleia geral de debenturistas na mesma data indicando que não haverá a declaração de vencimento antecipado das Debêntures. 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.

Nas hipóteses de resgate antecipado obrigatório previstas na Cláusula 6.3 do Termo de Securitização, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, 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 3 (três) 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.

A Emissora e o Agente Fiduciário obrigam-se a, tão logo tenham conhecimento de qualquer dos Eventos de Inadimplemento, comunicar imediatamente a outra parte.

- **REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514 e nos termos do Termo de Securitização, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI e a Conta do Patrimônio Separado.

A CCI permanecerá separada e segregada do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

O Patrimônio Separado, único e indivisível, é composto pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI e a Conta do Patrimônio Separado, e é 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 pela CCI e a Conta do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

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

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, é 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 pela CCI são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: (i) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; (ii) a apuração e 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.

- **SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI**

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. Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio a ser definido no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou deságio, é o mesmo para todos os CRI. A integralização dos CRI ocorrerá durante todo o Prazo Máximo de Colocação, observados os eventos que ensejam o encerramento da Oferta, conforme previstos na Cláusula 6.27 do Contrato de Distribuição e na seção "PROCEDIMENTOS DE SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E ENCERRAMENTO DA OFERTA" na página 120 deste Prospecto.

- **AMBIENTE DE DEPÓSITO, DISTRIBUIÇÃO, NEGOCIAÇÃO, CUSTÓDIA ELETRÔNICA E LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA**

Os CRI serão depositados **(i)** para distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado B3 (Segmento CETIP UTVM), sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3 (Segmento CETIP UTVM); e **(ii)** para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3 (Segmento CETIP UTVM), sendo processadas a custódia, a liquidação financeira e a negociação dos CRI pela B3 (Segmento CETIP UTVM).

- **ENCARGOS MORATÓRIOS**

Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia por ela recebida e que seja devida aos Titulares de CRI, os valores a serem repassados ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial: (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento), sobre o valor em atraso; e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, sobre o valor em atraso, os quais não poderão ser objeto de cobrança pela Emissora em face da Devedora e nem mesmo de compensação e deverão ser arcados e pagos diretamente e com recursos próprios da Emissora.

- **LOCAIS DE PAGAMENTO**

Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3 (Segmento CETIP UTVM), quando os CRI estiverem custodiados na B3 (Segmento CETIP UTVM). Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados na B3 (Segmento CETIP UTVM), em qualquer data de pagamento da Remuneração dos CRI, ou de amortização do Valor Nominal Unitário ou de seu saldo, conforme o caso, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da respectiva data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Emissora.

- **PAGAMENTOS**

Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado.

- **VINCULAÇÃO DOS PAGAMENTOS**

Os Créditos Imobiliários representados pela CCI, os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado e todos e quaisquer recursos a eles relativos serão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com o Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Devedora e/ou da Emissora até a data de resgate dos CRI, exceto pelos eventuais tributos sobre eles aplicáveis, e pagamento integral dos valores devidos a seus titulares. Neste sentido, os Créditos Imobiliários e os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado:

(i) constituirão, no âmbito do Termo de Securitização, Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;

(ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora no Patrimônio Separado até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

(iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI;

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

(v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser excutidos por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, observados os fatores de risco previstos nos Prospectos; e

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

- **ORDEM DE ALOCAÇÃO DOS PAGAMENTOS**

Caso, em qualquer data, o valor recebido pela Emissora a título de pagamento dos Créditos Imobiliários não seja suficiente para quitação integral dos valores devidos aos Titulares 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 Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso; e (iv) amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, *pro rata* com base no respectivo saldo devedor;

- **ATRASO NO RECEBIMENTO DO PAGAMENTO**

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

- **PRORROGAÇÃO DOS PRAZOS**

Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação relativa aos CRI até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja considerado um Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, com exceção da Data de Vencimento dos CRI. Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo mínimo de 2 (dois) Dias Úteis entre a data do efetivo recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e a data do pagamento de suas obrigações referentes aos CRI.

- **GARANTIAS**

Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI. Os CRI não contam com garantia flutuante da Securitizadora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações decorrentes da Emissão dos CRI.

- **COOBRIGAÇÃO DA EMISSORA**

Não haverá coobrigação da Emissora para o pagamento dos CRI.

- **LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos a seguir, 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 Cláusula Décima Segunda do Termo de Securitização e na Lei nº 9.514, que deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado e a nomeação do seu liquidante, conforme o caso, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, em ambos casos, a remuneração do liquidante ou da nova securitizadora, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.A Emissora se compromete a praticar todos os atos, e assinar todos os documentos, incluindo a outorga de procurações, para que o Agente Fiduciário possa desempenhar a administração do Patrimônio Separado, conforme o caso, e realizar todas as demais funções a ele atribuídas no Termo de Securitização e neste Prospecto, em especial nesta seção.

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

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 que, no caso de decretação do vencimento antecipado das Debêntures, obrigar-se-ão a: (i) se submeter às decisões exaradas em Assembleia de Titulares de CRI; (ii) possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens; e (iii) 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.

- **PÚBLICO ALVO DA OFERTA**

Os CRI serão distribuídos publicamente aos Investidores, incluindo aqueles considerados Pessoas Vinculadas.

- **ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DE CRI**

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 Oferta, 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, previstos abaixo.

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 seção anterior em relação à convocação da Assembleia Geral para deliberar sobre eventual liquidação do Patrimônio Separado), 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 ou em qualquer convocação subsequente, por 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação que sejam detidos pelos presentes em tal Assembleia de Titulares de CRI.

As propostas de alterações feitas pela Emissora em relação (i) às datas de pagamento de principal e Remuneração 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 amortização antecipada facultativa; (v) aos eventos de liquidação do Patrimônio Separado; (vi) aos eventos de vencimento antecipado, do Resgate Antecipado Facultativo ou da Amortização Antecipada Facultativa; 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, 75% (setenta e cinco) dos CRI em Circulação.

Os pedidos de renúncia prévia ou perdão temporário prévio referentes aos eventos de vencimento antecipado das Debêntures dependerão de deliberação tomada (i) em Assembleia Geral instalada em primeira convocação, por Titulares de CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação; ou (ii) em Assembleia Geral instalada em qualquer convocação subsequente, por Titulares de CRI representando, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação presentes, desde que estejam presentes na referida Assembleia Geral, no mínimo, 20% (vinte 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.

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 dos Patrimônios Separados desta Emissão terá como término em 31 de março de cada ano.

- **VANTAGENS E RESTRIÇÕES DOS CRI**

Não haverá qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Titulares de CRI. A cada CRI caberá um voto nas deliberações da Assembleia de Titulares de CRI.

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

- **FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI**

Regime de Colocação

Os CRI serão objeto de distribuição pública no mercado de capitais brasileiro, nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 471 e do Convênio CVM-ANBIMA, no montante de, inicialmente R$480.000.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões de reais), observado que tal montante poderá ser aumentado em virtude do exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, com intermediação do Coordenador Líder, sob regime de melhores esforços de colocação para o montante de R$480.000.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões de reais), sem prejuízo do Compromisso de Subscrição prestado pelo Coordenador Líder, condicionado às hipóteses previstas no Contrato de Distribuição.

Opção de Lote Adicional

A Emissora, conforme previamente decidido em conjunto com o Coordenador Líder e com a Devedora, poderá optar por aumentar a quantidade de CRI originalmente ofertados, em até 12% (doze por cento), ou seja, em até 57.600 (cinquenta e sete mil e seiscentos) CRI, mediante exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. Os CRI eventualmente emitidos em razão do exercício da Opção de Lote Adicional serão distribuídos no regime de melhores esforços de colocação, nos termos do Contrato de Distribuição.

Compromisso de Subscrição e Prazo de Colocação

O Coordenador Líder compromete-se, pelo Prazo de Distribuição, a subscrever e integralizar o saldo remanescente de CRI não subscrito até o limite de R$480.000.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões de reais), sem considerar os CRI eventualmente emitidos em razão do exercício da Opção de Lote Adicional, 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 de Distribuição 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$480.000.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões de reais). Caso o Compromisso de Subscrição seja exercido, o Anúncio de Encerramento será disponibilizado após referido exercício.

O exercício pelo Coordenador Líder do Compromisso de Subscrição dos CRI, inclusive no que se refere ao montante acima previsto, está condicionado ao atendimento integral das condições previstas na Cláusula 6.19 do Contrato de Distribuição.

- **PLANO DE DISTRIBUIÇÃO**

Os CRI serão distribuídos com a intermediação do Coordenador Líder, que poderá contratar, Participantes Especiais para fins exclusivos de recebimento de ordens, nos termos descritos abaixo, e poderão ser colocados junto ao público somente após a concessão do registro da Oferta, nos termos da Instrução CVM 400.

A colocação dos CRI junto ao público investidor, no mercado primário, será realizada de acordo com os procedimentos do MDA administrados e operacionalizados pela B3 (Segmento CETIP UTVM), para os CRI eletronicamente custodiados na B3 (Segmento CETIP UTVM).

Os CRI foram registrados para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3 (Segmento CETIP UTVM), sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3 (Segmento CETIP UTVM).

O Coordenador Líder, com a expressa anuência da Emissora, elaborou plano de distribuição dos CRI, nos termos do parágrafo 3º do artigo 33 da Instrução CVM 400, no que diz respeito ao esforço de dispersão dos CRI, o qual leva em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e da Emissora, observado que o Coordenador Líder deverá assegurar: (a) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes; (b) o tratamento justo e equitativo aos Investidores; e (c) que os representantes de venda das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplar do Prospecto Preliminar e deste Prospecto Definitivo para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo Coordenador Líder.

Distribuição Parcial

A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial dos CRI, na forma do artigo 30 da Instrução CVM 400, desde que haja a colocação de CRI equivalente ao Montante Mínimo, observada a possibilidade de exercício do Compromisso de Subscrição no valor de até R$480.000.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões de reais), correspondente a 480.000 (quatrocentos e oitenta mil) CRI. O Investidor poderá, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, no ato de aceitação, condicionar sua adesão à Oferta desde que haja distribuição: (i) da totalidade dos CRI ofertados; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima dos CRI originalmente objeto da Oferta, definida a critério do Investidor, observado o Montante Mínimo e o disposto em negrito abaixo.

Na hipótese prevista no item (ii) acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade dos CRI por ele subscritos ou quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI efetivamente distribuídos e o número de CRI originalmente ofertados, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade dos CRI por ele subscritos.

Caso a quantidade de CRI subscrita e integralizada seja inferior ao necessário para atingir o Valor Total da Emissão, os Documentos da Operação serão ajustados apenas para refletir a quantidade de CRI subscritos e integralizados, sendo que os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora, independentemente de deliberação de Assembleia Geral ou de consulta aos Titulares de CRI.

Na hipótese de, ao final do Prazo Máximo de Colocação, serem subscritos e integralizados CRI em montante inferior à quantidade mínima de CRI indicada pelos Investidores na forma dos itens (i) e/ou (ii) acima, os respectivos CRI serão resgatados pela Emissora e os montantes devidos, devolvidos aos respectivos Investidores. Nesta hipótese, a Emissora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento, solicitar à Devedora o resgate antecipado das Debêntures que tenham sido subscritas e integralizadas, em quantidade equivalente aos CRI que deverão ser resgatados nos termos previstos na Cláusula 6.5.3 do Contrato de Distribuição, a qual será realizada, pela Devedora, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da referida solicitação, mediante o pagamento, à vista, em

moeda corrente nacional, do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures, ou da data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo resgate. A Emissora realizará o resgate dos respectivos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis contados do resgate das Debêntures pela Devedora, sendo que o resgate dos CRI se dará, à vista, em moeda corrente nacional, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Remuneração dos CRI, ou da data de pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo resgate, de acordo com os procedimentos da B3.

Na hipótese de, ao final do Prazo Máximo de Colocação, serem subscritos e integralizados CRI em montante inferior ao Montante Mínimo, todos os CRI emitidos que não tiverem sido subscritos e integralizados serão cancelados pela Emissora e todos os CRI emitidos que já tiverem sido subscritos e integralizados deverão ser resgatados pela Emissora e os montantes devidos, devolvidos aos respectivos Investidores. Nesta hipótese, a Emissora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento, solicitar à Devedora o resgate antecipado das Debêntures que tenham sido subscritas e integralizadas , o qual será realizado, pela Devedora, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da referida solicitação, mediante o pagamento, à vista, em moeda corrente nacional, do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures, ou da data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo resgate. A Emissora realizará o resgate dos respectivos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis contados do resgate das Debêntures pela Devedora, sendo que o resgate dos CRI se dará, à vista, em moeda corrente nacional, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Remuneração dos CRI, ou da data de pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo resgate, de acordo com os procedimentos da B3.

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, VEJA O ITEM "RISCO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL DOS CRI" DA SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

Contratação de Participantes Especiais

O Coordenador Líder poderá, em comum acordo com a Devedora, convidar os Participantes Especiais para, na qualidade de Participantes Especiais, participar da Oferta, sendo que, neste caso, serão celebrados Termos de Adesão entre o Coordenador Líder e as referidas instituições financeiras. Os Termos de Adesão estabelecerão os termos e as condições para colocação dos CRI no âmbito da Oferta pelas Instituições Participantes, inclusive os procedimentos para pagamento das quantias devidas às Instituições Participantes a título de comissionamento pela colocação de CRI no âmbito da Oferta, sendo certo que, não haverá nenhum incremento nos custos para a Devedora, já que toda e qualquer remuneração de eventuais Participantes Especiais será descontada integralmente da remuneração devida ao Coordenador Líder nos termos da Cláusula 10.5 do Contrato de Distribuição.

A minuta padrão do Termo de Adesão, analisado previamente pela ANBIMA, foi submetida à apreciação da CVM. O Coordenador Líder é o exclusivo responsável pelos Participantes Especiais, deixando, desde já, indenes a Devedora, por qualquer prejuízo causado pelos Participantes Especiais a terceiros.

O Coordenador Líder poderá, caso qualquer dos Participantes Especiais tenha violado, durante a Oferta, as normas de sigilo e de comunicação previstas na regulamentação da CVM e as disposições do respectivo Termo de Adesão, descredenciar, de imediato, o respectivo Participante Especial de participar da Emissão, rescindindo o Termo de Adesão com relação ao Participante Especial, de pleno direito e sem pagamento de qualquer penalidade.

Quaisquer Participantes Especiais convidados pelo Coordenador Líder, nos termos aqui descritos e constantes do Contrato de Distribuição, para participar da distribuição da Oferta, somente poderão fazê-lo se (e somente se) aderirem integralmente às disposições dispostas no Contrato de Distribuição.

Período de Reserva

Não haverá período de reserva ou recebimento de pedidos de reserva no âmbito da Oferta.

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, é aceita a participação de investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI, não é permitida a colocação de CRI perante Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo os Boletins de Subscrição apresentados por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400. Nesta hipótese, se o Investidor que seja Pessoa Vinculada já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação, por meio de depósito na conta do Investidor junto à Instituição Participante da Oferta utilizada para subscrição e integralização dos CRI.

Para mais informações sobre a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, veja a seção "FATORES DE RISCO RELACIONADOS AOS CRI, SEU LASTRO E À OFERTA – A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA PODERÁ TER UM IMPACTO ADVERSO NA LIQUIDEZ DOS CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO", na página 164 deste Prospecto.

A vedação acima não se aplica ao Formador de Mercado, nos termos da regulamentação aplicável.

Alocação da Oferta

O Coordenador Líder realizará procedimento de consolidação de todos os Boletins de Subscrição recebidos no âmbito da Oferta e realizará a alocação dos CRI por ordem cronológica, sendo que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento, deverá definir, de comum acordo com a Emissora e a Devedora: (i) o Valor Total da Emissão, (ii) se será exercida a Opção de Lote Adicional; e (iii) a quantidade total de CRI a ser emitida. A ordem cronológica de chegada dos Boletins de Subscrição será verificada no momento em que a subscrição for processada com sucesso pelo sistema da B3 (Segmento CETIP UTVM), seja por tela ou por arquivo eletrônico.

Em caso de Boletins de Subscrição enviados pelas Instituições Participantes da Oferta via sistema operacionalizado pela B3 (Segmento CETIP UTVM) por meio de arquivo eletrônico, todas as subscrições contidas em um mesmo arquivo serão consideradas com o mesmo horário de chegada. No entanto, o

processamento da alocação será realizado linha a linha, de cima para baixo, sendo certo que esta forma de atendimento não garante que as subscrições encaminhadas no mesmo arquivo eletrônico sejam integralmente atendidas.

No caso de um Investidor subscrever mais de um Boletim de Subscrição, os Boletins de Subscrição serão considerados subscrições independentes, sendo considerada a primeira subscrição efetuada aquela que primeiramente for processada com sucesso pelo sistema da B3 (Segmento CETIP UTVM). Os Boletins de Subscrição cancelados, por qualquer motivo, serão desconsiderados na alocação cronológica dos Boletins de Subscrição.

O processo de alocação dos CRI poderá acarretar em alocação parcial no último Boletim de Subscrição alocado, conforme o caso.

Início da Oferta

Cumpridas as Condições Precedentes, o Coordenador Líder realizará a distribuição dos CRI aos Investidores, a partir da (i) concessão do registro da Oferta pela CVM; (ii) divulgação do Anúncio de Início; e (iii) disponibilização do Prospecto Definitivo para os Investidores, o que ocorrer por último.

Procedimentos de Subscrição, Integralização e Encerramento da Oferta

Os CRI serão integralizados à vista, na data de subscrição, em moeda corrente nacional, pelo respectivo Preço de Integralização. Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio a ser definido no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou deságio, é o mesmo para todos os CRI.

O Coordenador Líder é isoladamente responsável pela transmissão das ordens acolhidas à B3 (Segmento CETIP UTVM), observados os procedimentos adotados pelo respectivo sistema em que a ordem será liquidada.

A liquidação dos CRI é realizada por meio de depósito, transferência eletrônica disponível – TED, ou outro mecanismo de transferência equivalente, na conta corrente nº 33409-0, na agência 0350, do Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora.

A transferência, à Emissora, dos valores obtidos com a colocação dos CRI no âmbito da Oferta, será realizada após o recebimento dos recursos pagos pelos Investidores na integralização dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3 (Segmento CETIP UTVM) para liquidação da Oferta, no mesmo Dia Útil, desde que a integralização dos CRI, nas respectivas Datas de Integralização, ocorra até as 16:00 horas (inclusive), considerando o horário local da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, ou no Dia Útil imediatamente posterior, caso tal liquidação financeira ocorra a partir de 16:00 horas (exclusive), sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades, tributos ou correção monetária.

Anteriormente à concessão, pela CVM, do registro da Oferta, o Coordenador Líder disponibilizou ao público o Prospecto Preliminar, precedido da divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400.

Após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização do Prospecto Preliminar, o Coordenador Líder realizouá apresentações a potenciais Investidores (*roadshow* e/ou apresentações individuais) sobre os CRI e a Oferta. Os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais

investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM 400 e da Deliberação CVM nº 818, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, na hipótese prevista no artigo 50, parágrafo 5º, da Instrução CVM 400, respectivamente. A Devedora responsabilizar-se-ão integralmente pelo conteúdo dos Prospectos e de eventuais materiais de divulgação utilizados no âmbito do *roadshow* e/ou de apresentações individuais conduzidas no âmbito da Oferta, de forma a garantir a plena veracidade, consistência, correição, suficiência e inexistência de omissões, ficando obrigada a ressarcir o Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição, caso este tenha qualquer tipo de prejuízo advindo de referidos materiais e dos Prospectos.

Caso seja utilizada a faculdade conferida pela Deliberação CVM nº 818, os materiais publicitários deverão ser apresentados à ANBIMA, de forma que seja possível encaminhá-los à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, visando a atender plenamente ao conteúdo disposto no artigo 1º, parágrafo único, do Anexo I do Manual ANBIMA de Convênios, em vigor desde 26 de junho de 2019.

A Oferta encerrar-se-á após o primeiro dos eventos a seguir: (i) encerramento do Prazo Máximo de Colocação; (ii) colocação de CRI equivalentes ao Valor Total da Emissão, considerada a possibilidade do exercício da Opção de Lote Adicional; ou (iii) não cumprimento de quaisquer das Condições Precedentes previstas no Contrato de Distribuição, a critério do Coordenador Líder.

Uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante disponibilização do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400.

Demais Características e Procedimentos Aplicáveis ao Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta

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

O Coordenador Líder não concederá qualquer tipo de desconto aos Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta.

Condições de Revenda dos CRI na Hipótese de Exercício do Compromisso de Subscrição

Para os fins do disposto no item 5 do Anexo VI à Instrução CVM 400, os CRI adquiridos em decorrência do exercício do Compromisso de Subscrição poderão ser negociados no mercado secundário por meio do CETIP21 antes da divulgação do Anúncio de Encerramento, pelo preço de revenda de limitado ao Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização até a data da respectiva venda. A revenda dos CRI pelo Coordenador Líder após a divulgação do Anúncio de Encerramento, poderá ser feita pelo preço a ser apurado de acordo com as condições de mercado verificadas à época, e deverá ser efetuada de acordo com a regulamentação aplicável.

- **FORMADOR DE MERCADO**

A Devedora contratou o Formador de Mercado, para atuar no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda dos CRI, em plataformas administradas pela B3 (Segmento CETIP UTVM), na forma e conforme as disposições da Instrução da CVM nº 384, de 17 de março de

2003, conforme alterada, do Manual de Normas para o Formador de Mercado (conforme alterado pela B3 (Segmento CETIP UTVM)), do Comunicado CETIP nº 111e do Comunicado CETIP nº 85, com a finalidade de fomentar a liquidez dos CRI no mercado secundário. Mais informações ou esclarecimentos sobre o Formador de Mercado poderão ser obtidos com a Devedora e/ou com o Coordenador Líder. Além disso, os Investidores ou potenciais Investidores interessados poderão obter cópia do Contrato de Formador de Mercado nos endereços do Coordenador Líder indicados na Seção "IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DO COORDENADOR LÍDER, DOS ASSESSORES LEGAIS E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA" na página 49 deste Prospecto.

- **ESCRITURAÇÃO**

O Escriturador atua, como escriturador dos CRI, os quais são emitidos sob a forma nominativa e escritural.

- **BANCO LIQUIDANTE**

O Banco Liquidante é contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio do sistema da B3 (Segmento CETIP UTVM).

- **AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO**

A Emissão dos CRI foi submetida à apreciação da Agência de Classificação de Risco que atribuiu o *rating* preliminar brAA+(sf), a ser confirmado no momento da emissão da classificação definitiva de risco. A classificação de risco da emissão deverá existir durante toda a vigência dos CRI, devendo ser atualizada ou ratificada a cada período de 3 (três) meses contados a partir da Data de Emissão dos CRI, de acordo com o disposto no artigo 7, § 7º da Instrução CVM 414. A Emissora deverá encaminhar ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis de seu recebimento, o relatório de classificação de risco atualizado. Durante todo o prazo de vigência dos CRI, a Emissora deverá manter contratada a agência de classificação de risco para a atualização da classificação de risco (*rating*) dos CRI, sendo que, em caso de substituição, a nova agência de classificação deverá ser aprovada em Assembleia Geral de Titulares de CRI.

Para mais informações sobre a classificação definitiva de risco dos CRI, veja a Súmula de Classificação Definitiva de Risco, constante do Anexo XVII deste Prospecto, e as seções "AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO", "FATORES DE RISCO RELACIONADOS AOS CRI, SEU LASTRO E À OFERTA – EVENTUAL REBAIXAMENTO NA CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DOS CRI PODERÁ DIFICULTAR A CAPTAÇÃO DE RECURSOS PELA DEVEDORA, BEM COMO ACARRETAR REDUÇÃO DE LIQUIDEZ DOS CRI PARA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO E CAUSAR UM IMPACTO NEGATIVO RELEVANTE NA DEVEDORA", nas páginas 161 e 165, respectivamente, deste Prospecto.

- **AGENTE FIDUCIÁRIO**

A Emissora, nomeou o Agente Fiduciário, que formalmente aceitou a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e do Termo de Securitização.

Atuando como representante dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário declara: (a) aceitar integralmente o Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições; (b) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e no Termo de Securitização; (c) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6 da Instrução CVM 583, conforme disposto na disposto na declaração descrita no Anexo VI do Termo de Securitização; (d) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações e o artigo 6 da Instrução CVM 583; (e) que é representado na forma de seu Estatuto Social; (f) ter analisado, diligentemente, os documentos relacionados com a Emissão, para verificação da veracidade das informações, prestadas pela Emissora, contidas no Termo de Securitização; (g) ter verificado a legalidade e a ausência de vícios da Oferta; (h) verificará a regularidade da constituição dos Créditos Imobiliários representados pelas Debêntures, tendo em vista que na data de assinatura do Termo de Securitização os Créditos Imobiliários representados pelas Debêntures não se encontrarão constituídos e exequíveis, uma vez que a ata da reunião do conselho de administração da Devedora e a Escritura de Emissão de Debêntures deverão ser inscritas na Junta Comercial competente. No mais, o prazo para inscrição da reunião do conselho de administração da Devedora e da Escritura de Emissão de Debêntures na Junta Comercial competente está previsto no referido instrumento, e, após a obtenção e comprovação da respectiva inscrição na Junta Comercial competente, estarão efetivamente constituídos e exequíveis os Créditos Imobiliários representados pelas Debêntures previstos nesta Emissão; e (i) não ter qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções.

Para mais informações sobre o Agente Fiduciário, veja o Termo de Securitização constante do Anexo XIV deste Prospecto, e as seções "DESCRIÇÃO DAS FUNÇÕES DA EMISSORA, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DO COORDENADOR LÍDER, DOS ASSESSORES LEGAIS E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA E PROCEDIMENTOS PARA SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA PELA EMISSORA – DESCRIÇÃO DAS FUNÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE E PROCEDIMENTOS PARA SUA SUBSTITUIÇÃO – AGENTE FIDUCIÁRIO", na página 51 deste Prospecto.

- **CRONOGRAMA TENTATIVO**

A Oferta seguirá o cronograma tentativo abaixo:

Ordem dos Eventos	**Eventos**	**Data Prevista[(1)(2)]**
1.	Protocolo do pedido de registro da Oferta perante a ANBIMA	12/7/2019
2.	Protocolo do pedido de registro da Oferta perante a CVM	22/8/2019
3.	Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar ao Público Investidor	11/10/2019
4.	Início das apresentações de *Roadshow*	14/10/2019
5.	Registro da Oferta pela CVM	17/10/2019
6.	Encerramento das apresentações de *Roadshow*	18/10/2019
7.	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo ao Público Investidor	18/10/2019
8.	Primeira Data da Liquidação Financeira da Oferta	21/10/2019

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista[1][2]
9.	Data de Início de Negociação dos CRI na B3 (Segmento CETIP UTVM)	15/04/2020
10.	Data limite para divulgação do Anúncio de Encerramento	15/04/2020

[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, da Devedora e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.

[2] Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, veja a seção "CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA – PLANO DE DISTRIBUIÇÃO, REGIME DE COLOCAÇÃO DOS CRI E LIQUIDAÇÃO DA OFERTA – SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO DE OFERTA" na página 130 deste Prospecto.

- **DECLARAÇÃO DE INADEQUAÇÃO DE INVESTIMENTO**

O investimento em CRI não é adequado aos investidores que: (i) necessitem de liquidez considerável com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de CRI no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito de empresas do setor de atuação da Devedora.

- **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 os Prospectos forem disponibilizados e a divulgação do Anúncio de Encerramento. Para mais informações sobre os CRI, favor contatar a Emissora e/ou o Coordenador Líder, nos endereços descritos na seção "IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DO COORDENADOR LÍDER, DOS ASSESSORES LEGAIS E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA" na página 49 deste Prospecto.

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 (Segmento CETIP UTVM), da ANBIMA e/ou da CVM, indicados na seção "EXEMPLARES DO PROSPECTO" na página 90 deste Prospecto.

- **UTILIZAÇÃO DE INSTRUMENTOS DE DERIVATIVOS**

Não será utilizado qualquer instrumento derivativo seja para alterar o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários, seja para fins de proteção do seu valor.

- **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, serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM, da ANBIMA e da B3 (Segmento CETIP UTVM).

Todos os anúncios, avisos, atos e decisões decorrentes da Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares de CRI e ocorram após o encerramento da Oferta, deverão ser obrigatoriamente comunicados na forma de aviso publicado no DCI – Diário Comércio, Indústria e Serviços, utilizado pela Emissora para efetuar as publicações ordenadas pela Lei das Sociedades por Ações, assim como informar em até 2 (dois) Dias Úteis tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito. A Emissora poderá alterar qualquer jornal acima por outro jornal de grande circulação que seja adotado para suas publicações societárias, mediante comunicação por escrito ao Agente Fiduciário e a publicação, na forma de aviso, no jornal a ser substituído, nos termos do parágrafo 3º, do artigo 289, da Lei das Sociedades por Ações, devendo os Titulares de CRI verificarem com o Agente Fiduciário sobre a eventual alteração do jornal de publicação.

- **FATORES DE RISCO**

PARA UMA EXPLICAÇÃO ACERCA DOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS CUIDADOSAMENTE ANTES DA DECISÃO DE INVESTIMENTO NOS CRI, CONSULTAR A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NA PÁGINA 161 DESTE PROSPECTO.

- **DESPESAS DA EMISSÃO**

Despesas da Devedora: As despesas abaixo listadas, se incorridas, serão arcadas exclusivamente, diretamente e/ou indiretamente, pela Devedora, sendo que os pagamentos poderão ser efetivados diretamente pela Devedora, ou pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado, e reembolsados pela Devedora dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, juntamente com os respectivos comprovantes:

(i) remuneração do Escriturador, no montante de R$2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais) em parcelas anuais, a ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil a contar da primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento. O valor da referida remuneração já está acrescido dos tributos incidentes;

(ii) remuneração do Banco Liquidante, no montante de R$2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais) em parcelas anuais, a ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil a contar da primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento. O valor da referida remuneração já está acrescido dos tributos incidentes;

(iii) remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos: (a) pela estruturação da emissão dos CRI, será devida parcela única no valor de R$60.000,00 (sessenta mil reais), a ser paga à Securitizadora ou a quem esta indicar até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI,; (b) pela administração da carteira fiduciária, em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como diante do disposto na Lei nº 9.514 e nos atos e instruções emanados da CVM, que estabelecem as obrigações da Securitizadora, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas mensais no valor de R$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), devendo a primeira parcela a ser paga à Securitizadora no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais, na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, atualizadas 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. A remuneração para a Securitizadora será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso esta ainda esteja atuando, a qual será calculada *pro rata die*. O montante relacionado à administração da carteira fiduciária terá um acréscimo equivalente a 100% (cem por cento) durante a ocorrência de eventual reestruturação dos termos e condições da emissão das Debêntures e/ou no caso da ocorrência de um Evento de Inadimplemento e, consequentemente, de Resgate Antecipado dos CRI; (c) adicionalmente a despesa prevista no item "(b)" acima, será devido à Securitizadora, o valor de R$300,00 (trezentos reais) por cada data de integralização dos CRI (exceto para a primeira data); (d) pelo acompanhamento do Índice Financeiro (conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures) o valor de R$1.500,00 (mil e quinhentos reais) por data de verificação, devendo a primeira parcela a ser paga à Securitizadora no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais, na mesma data das verificações dos Índices Financeiros até o resgate total dos CRI, atualizadas 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; e (e) as despesas mencionadas nas alíneas "(a)" a "(d)" acima serão acrescidas do ISS, da CSLL, do PIS, do COFINS, IRRF e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(iv) remuneração da Instituição Custodiante, pelos serviços prestados nos termos da Escritura de Emissão de CCI, nos seguintes termos: (a) pela implantação e registro da CCI, será devida parcela única no valor de R$2.000,00 (dois mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI; (b) pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, serão devidas parcelas anuais no valor de R$1.500,00 (mil e quinhentos reais), devendo a primeira ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais na mesma data dos anos subsequentes e; (c) por eventual aditamento da Escritura de Emissão de CCI será devida parcela única de R$2.000,00 (dois mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data da efetivação da alteração no sistema da B3 (Segmento CETIP UTVM), exceto por adiamento decorrente do ajuste da quantidade e montante total das Debêntures. As parcelas mencionadas nos itens (b) e (c) acima, serão ajustadas anualmente pela variação acumulada do Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-M") a partir da presente data, 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 remuneração citada acima não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de Instituição Custodiante, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Devedora ou mediante reembolso à Emissora caso esta tenha arcado com os recursos do Patrimônio Separado, após prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral, notificações, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações e envio de documentos. Os valores indicados nos itens "(a)" a "(c)" acima serão acrescidos do ISS, do CSLL, do IRRF, do PIS, do COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(v) remuneração do Agente Fiduciário, (a) pelos serviços prestados no Termo de Securitização, nos seguintes termos: (a.i) a título de implantação, será devida, ao Agente Fiduciário, parcela única de R$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), a ser paga em até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira data de subscrição e integralização dos CRI, (a.ii) pelos serviços prestados durante a vigência dos CRI, serão devidas parcelas anuais no valor de R$13.000,00 (treze mil reais), sendo a primeira devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação

à Emissão; e (b.i) parcelas de R$ 1.000,00 (mil reais) por cada verificação da destinação dos recursos (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), sendo esta devida até a aplicação integral dos recursos oriundos das Debêntures em observância à destinação dos recursos, atualizadas anualmente, pela variação acumulada positiva 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, calculada pro rata die, se necessário. A remuneração do Agente Fiduciário será devida mesmo após o vencimento final das Debêntures, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. A primeira parcela será devida ainda que os CRI não sejam integralizados, a título de estruturação e implantação. Adicionalmente, serão devidas as horas extraordinárias do Agente Fiduciário definidas no Termo de Securitização; (b) o referido valor será acrescido do ISS, do CSLL, do IRRF, do PIS, do COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e (c) a remuneração do Agente Fiduciário não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário, em valores razoáveis de mercado e devidamente comprovadas, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão arcadas pela Devedora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas das cópias dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Devedora ou mediante reembolso à Securitizadora caso esta tenha arcado com os recursos do Patrimônio Separado, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: publicações em geral; custos incorridos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares de CRI;

(vi) remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor inicial de R$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais) por ano por cada auditoria a ser realizada, podendo este valor ser ajustado em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria, acrescido da remuneração da contratação de terceiros no valor inicial de R$ 1.080,00 (mil e oitenta reais) 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 poderá ser 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) remuneração devida ao Coordenador Líder nos termos previstos no Contrato de Distribuição;

(viii) averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem como as despesas relativas a alterações dos Documentos da Oferta;

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

(x) honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, agência

de *rating*, bem como as despesas razoáveis e devidamente comprovadas, com eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais, incluindo sucumbência, incorridas, de forma justificada, para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado;

(xi) emolumentos e demais despesas de análise, registro e manutenção da B3 ou da B3 (Segmento CETIP UTVM) relativos à CCI, aos CRI e à Oferta;

(xii) custos relacionados à Assembleia Geral que sejam realizadas exclusivamente por ações ou omissões da Devedora;

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

(xiv) as perdas, danos diretos (sendo excluídos os danos indiretos e/ou lucros cessantes), obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos diretos (sendo excluídos os danos indiretos e/ou lucros cessantes), obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão administrativa ou judicial transitada em julgado;

(xv) despesas com registros e movimentação perante a CVM, a ANBIMA, B3, juntas comerciais e cartórios de Registro de Títulos e Documentos e de Registro Geral de Imóveis, conforme o caso, da documentação societária da Securitizadora relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Oferta, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;

(xvi) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora, exclusivamente com relação à Emissão, e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização; e

(xvii) as despesas com a contratação da agência de classificação de risco para elaboração do relatório de classificação de risco da Oferta e para atualização do relatório de classificação de risco da Oferta deverão ser arcadas direta e exclusivamente pela Devedora.

Despesas do Patrimônio Separado: Serão arcadas pelo Patrimônio Separado quaisquer Despesas (i) de responsabilidade da Devedora que não sejam pagas tempestivamente pela Devedora, sem prejuízo do direito de regresso contra a Devedora; ou (ii) que não são devidas pela Devedora.

Caso a Devedora não efetue o pagamento das Despesas previstas acima, tais Despesas deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado e reembolsadas pela Devedora dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Securitizadora e o Agente Fiduciário poderão cobrar tal pagamento da Devedora com as penalidades previstas abaixo ou solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra a Devedora. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma deste parágrafo serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida no Termo de Securitização.

No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das Despesas pela Devedora os débitos em atraso ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, a (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; (ii) multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento); e (iii) atualização monetária pelo IGP-M, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do respectivo pagamento.

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

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

No caso de destituição da Emissora nas condições previstas no Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares de CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário pela Devedora, na ausência desta, pelos Titulares de CRI, sem prejuízo do direito de regresso destes contra a Devedora, na data da respectiva aprovação.

As despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares de CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas aos Titulares de CRI (apenas e exclusivamente se houver recursos disponíveis no Patrimônio Separado), conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares de CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários; ou (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares de CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos do Termo de Securitização, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nas Despesas da Devedora acima e, eventualmente, as mencionadas nas Despesas do Patrimônio Separado acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

O Patrimônio Separado, caso a Devedora não o faça, ressarcirá a Emissora e o Agente Fiduciário de todas as despesas efetivamente incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como(a) 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; (b) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Oferta, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (c) despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou motoboy), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, *conference call*; e (d) publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como locação de imóvel e contratação de colaboradores para realização de Assembleias, todas estas voltadas à proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realizar o Crédito Imobiliário. O ressarcimento aqui referido será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a efetivação da despesa em questão.

Em qualquer Reestruturação que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Oferta e/ou na realização de Assembleias Gerais de Titulares de CRI, será devida, pela Devedora à Securitizadora, uma remuneração adicional, equivalente a R$500,00 (quinhentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades, corrigidos a partir da primeira Data de Integralização dos CRI pela variação acumulada do IGP-M no período anterior, sendo que tal valor de remuneração adicional estará limitado a, no máximo R$10.000,00 (dez mil reais). A Devedora também 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 as partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista neste parágrafo ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora também será arcado pela Devedora.

Encaminhamento de Documentos para a CVM. As atas lavradas das Assembleias de Titulares de CRI serão encaminhadas somente à CVM via EmpresasNet, e publicadas pelo Agente Fiduciário em seu endereço eletrônico (http://www.oliveiratrust.com.br/portal/) não sendo necessário à sua publicação em jornais de grande circulação, desde que a deliberação em Assembleias de Titulares de CRI não seja divergente a esta disposição.

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

- **SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO DE OFERTA**

A CVM poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a oferta de distribuição que: (i) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (ii) tenha sido havida por 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 referido no parágrafo acima sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro. Adicionalmente, a rescisão do Contrato de Distribuição importará no cancelamento do referido registro.

A Emissora deverá dar conhecimento da suspensão ou do cancelamento aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) Dia Útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, ou se a Oferta for cancelada, e se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, o referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação ou cancelamento, por meio de depósito na conta do Investidor junto à Instituição Participante da Oferta utilizada para subscrição e integralização dos CRI.

Nos termos do artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro da Oferta, ou que o fundamentem, 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 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da revogação da Oferta, por meio de depósito na conta do Investidor junto à Instituição Participante da Oferta utilizada para subscrição e integralização dos CRI.

A Emissora pode requerer à CVM a modificação ou 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 pode 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. O pleito de modificação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM.

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.

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400: (a) a modificação deverá ser divulgada imediatamente por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; (b) o Coordenador Líder e os Participantes Especiais deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que

tem conhecimento das novas condições; e (c) 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, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi recebida pelo Investidor a comunicação de modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação.

Em caso de desistência da aceitação da Oferta pelo Investidor em razão de 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 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data em que em receber a comunicação enviada pelo Investidor de revogação da sua aceitação, por meio de depósito na conta do Investidor junto à Instituição Participante da Oferta utilizada para subscrição e integralização dos CRI.

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.

- **TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES**

OS TITULARES DE CRI NÃO DEVEM CONSIDERAR UNICAMENTE AS INFORMAÇÕES CONTIDAS ABAIXO PARA FINS DE AVALIAR O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO DE SEU INVESTIMENTO EM CRI, DEVENDO CONSULTAR SEUS PRÓPRIOS ASSESSORES QUANTO À TRIBUTAÇÃO ESPECÍFICA À QUAL ESTARÃO SUJEITOS, ESPECIALMENTE QUANTO A OUTROS TRIBUTOS EVENTUALMENTE APLICÁVEIS A ESSE INVESTIMENTO OU A GANHOS PORVENTURA AUFERIDOS EM OPERAÇÕES COM CRI.

Imposto de Renda. Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois e meio por cento); (b) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (c) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete e meio por cento) e (d) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1° da Lei nº 11.033 e artigo 65 da Lei nº 8.981).

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito a ser deduzido do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei n° 8.981). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Desde 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente (Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015).

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF de acordo com as leis e normativos aplicáveis em cada caso.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); pela CSLL, à alíquota de 15% (quinze por cento), com base na Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015 (lei de conversão da Medida Provisória nº 675, publicada em 22 de maio de 2015). As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de imposto de renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532 de 10 de dezembro de 1997). Ademais, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1° de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3°, inciso II, da Lei n° 11.033.

De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB nº 1.585, a isenção de imposto de renda (na fonte e na declaração) sobre a remuneração dos CRI auferida por pessoas físicas abrange, ainda, o ganho de capital por elas auferido na alienação ou cessão dos CRI. Pessoas jurídicas isentas ou tributadas com base no lucro presumido ou arbitrado terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (art. 76, II, da Lei nº 8.981). A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora (art. 71 da Lei nº 8.981, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995).

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 85, §4º da Instrução Normativa RFB nº 1.585, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN 4.373, inclusive as pessoas físicas residentes em JTF, estão atualmente isentos do IRRF.

Os demais investidores, residentes, domiciliados ou com sede no exterior, que invistam em CRI no País de acordo com as normas previstas na Resolução CMN 4.373, estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Os demais investidores que sejam residentes em JTF estão sujeitos à tributação conforme alíquotas regressivas aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

Conceitualmente, são entendidos como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento). Também se considera como país com tributação favorecida aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua tributação ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. No dia 12 de dezembro de 2014, a RFB publicou a Portaria 488, reduzindo o conceito de JTF para as localidades que tributam a renda à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento), desde que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal nos moldes definidos pela RFB. De todo modo, a despeito do conceito legal e das alterações trazidas pela Portaria 488, no entender das autoridades fiscais são atualmente consideradas JTF os lugares listados no artigo 1ª da Instrução Normativa da RFB nº. 1.037, de 04 de junho 2010.

Imposto sobre Operações Financeiras – IOF

Imposto sobre Operações de Câmbio - IOF/Câmbio. Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN 4.373), inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários - IOF/Títulos. As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

- **INFORMAÇÕES ADICIONAIS**

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissora e a Oferta poderão ser obtidos junto à Emissora e/ou às Instituições Participantes da Oferta na seção "IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DO COORDENADOR LÍDER, DOS ASSESSORES LEGAIS E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA" deste Prospecto e/ou à CVM, nos endereços indicados na seção "EXEMPLARES DO PROSPECTO" na página 90 deste Prospecto.

2.2. SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS INSTRUMENTOS DA OFERTA

Apresentamos a seguir um breve resumo dos principais Documentos da Oferta, quais sejam: (i) Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) Escritura de Emissão de CCI; (iii) Termo de Securitização; (iv) Contrato de Distribuição; e (v) Contrato de Formador de Mercado. **A CCI encontra-se descrita na seção "CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS" na página 95 deste Prospecto.**

O PRESENTE SUMÁRIO NÃO CONTÉM TODAS AS INFORMAÇÕES QUE OS INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR ANTES DE INVESTIR NOS CRI. O INVESTIDOR DEVE LER ESTE PROSPECTO INTEGRALMENTE, INCLUINDO SEUS ANEXOS, DENTRE OS QUAIS SE ENCONTRAM AS CÓPIAS DOS DOCUMENTOS AQUI RESUMIDOS.

Escritura de Emissão de Debêntures

A Escritura de Emissão de Debêntures foi celebrada pela Devedora em 21 de agosto de 2019, nos termos da qual foram emitidas as Debêntures que subscritas pela Emissora de forma a originar os Créditos Imobiliários.

A Devedora comprometeu-se a destinar integralmente os recursos líquidos obtidos por meio da emissão das Debêntures, até a Data do Vencimento, prioritariamente, para o pagamento e/ou pré pagamento, conforme o caso, ao Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 01.235.622/0001-61, o qual não possui qualquer relacionamento societário com a Emissora, das parcelas do Preço de Aquisição, acrescido da atualização monetária, dos juros remuneratórios e de eventuais multas contratuais, conforme aplicável, pela Devedora do imóvel Edifício Passeio, nos termos da Escritura de Venda e Compra, sendo que eventual saldo remanescente dos recursos líquidos obtidos pela Devedora com as Debêntures serão integralmente destinados para o reembolso das parcelas vencidas e adimplidas pela Devedora, conforme descrito na seção "DESTINAÇÃO DE RECURSOS" na página 142 deste Prospecto.

O Agente Fiduciário é o responsável pela verificação, ao longo do prazo dos CRI, do efetivo direcionamento de todo o montante obtido por meio da Oferta. **Para mais informações a respeito da destinação dos recursos, consultar a seção "DESTINAÇÃO DE RECURSOS" na página 142 deste Prospecto.**

As Debêntures serão objeto de colocação privada junto ao Debenturista, sem que haja (i) intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários; e/ou (ii) realização de qualquer esforço de venda perante investidores indeterminados.

As Debêntures serão vinculadas aos CRI objeto da 218ª série da 1ª Emissão da Securitizadora, a serem distribuídos no âmbito da Oferta.

As Debêntures representam a 13ª (décima terceira) emissão de debêntures da Devedora. O valor total da Emissão foi de R$537.600.000,00 (quinhentos e trinta e sete milhões e seiscentos mil reais), na Data de Emissão das Debêntures, sendo emitidas 537.600 (quinhentas e trinta e sete mil e seiscentas) Debêntures.

Na hipótese de, por ocasião do encerramento da oferta dos CRI, a demanda apurada junto a investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 537.600 (quinhentos e trinta e sete mil e seiscentos) CRI, a quantidade de Debêntures prevista acima, que confere lastro aos CRI, será reduzida proporcionalmente, com o consequente cancelamento das Debêntures subscritas e não integralizadas, a ser formalizado por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão de Debêntures, sem a necessidade de aprovação por assembleia geral de acionistas da Devedora, de Assembleia Geral de Debenturistas, e/ou de Assembleia Geral de Titulares de CRI, para formalizar a quantidade de Debêntures efetivamente subscritas e integralizadas e o Valor Total da Emissão, observado o montante mínimo de 480.000 (quatrocentas e oitenta mil) Debêntures, correspondente a R$480.000.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões de reais), que deverão ser subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização.

Escritura de Emissão de CCI

Por meio da Escritura de Emissão de CCI, celebrada em 21 de agosto de 2019, a Emissora emitiu 1 (uma) CCI, representativas dos Créditos Imobiliários.

O valor total dos Créditos Imobiliários, em 16 de agosto de 2019, é de R$537.600.000,00 (quinhentos e trinta e sete milhões e seiscentos mil reais), que correspondem a 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários na Data de Emissão das Debêntures.

A CCI é integral e foi emitida sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, e a Escritura de Emissão de CCI será custodiada junto à Instituição Custodiante.

A Instituição Custodiante foi responsável pelo lançamento dos dados e informações da CCI no sistema de negociação da B3 (Segmento CETIP UTVM), bem como é responsável (i) pela guarda (custódia física) de 1 (uma) via original da presente Escritura de Emissão de CCI; (ii) por assegurar à Emissora o acesso às informações sobre o registro da CCI; (iii) por responsabilizar-se, na data do registro da CCI, pela adequação e formalização do registro da CCI; (iv) por prestar os serviços de registro da CCI e custódia da Escritura de Emissão de CCI, que inclui o acompanhamento das condições e retirada da CCI.

A Instituição Custodiante não é responsável pela realização dos pagamentos devidos ao futuro e eventual Titular da CCI, assumindo apenas a obrigação de acompanhar, a titularidade da CCI ora emitida, nos termos (i) da carta de confirmação de titularidade emitida pela B3 (Segmento CETIP UTVM) a ser enviada pelo Titular da CCI à Instituição Custodiante, e (ii) das Cláusulas 2.6.3. e 4.2. da Escritura de Emissão de CCI. Qualquer imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pela câmara de liquidação e custódia onde a CCI estiver depositada não gerará nenhum ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

Caso a Escritura de Emissão de Debêntures seja aditada, caberá à Instituição Custodiante, mediante o recebimento de via original, devidamente assinada pelas partes, dos documentos formalizando as alterações, realizar a alteração do registro da CCI.

A Instituição Custodiante das CCI tem as funções descritas na seção "DESCRIÇÃO DAS FUNÇÕES DA EMISSORA, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DO COORDENADOR LÍDER, DOS ASSESSORES LEGAIS E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA E PROCEDIMENTOS PARA SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA PELA EMISSORA" constante na página 51 deste Prospecto.

Termo de Securitização

O Termo de Securitização foi celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, e é o instrumento por meio do qual os CRI são emitidos e que efetivamente vincula os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI.

O Termo de Securitização, além de descrever os Créditos Imobiliários, define detalhadamente as características dos CRI, estabelecendo seu valor, prazo, quantidade, espécies, formas de pagamento, garantias e demais elementos. **As principais informações contidas no Termo de Securitização encontram-se descritas na seção "CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA" na página 95 deste Prospecto.**

Conforme previsto no Termo de Securitização, a Emissora administra ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários representados pela CCI e de pagamento da amortização do principal, remuneração e demais encargos acessórios dos CRI.

Contrato de Distribuição

O Contrato de Distribuição foi celebrado entre a Emissora, o Coordenador Líder, a Devedora e disciplina a forma de colocação dos CRI objeto da Oferta, bem como regula a relação existente entre o Coordenador Líder, a Emissora e a Devedora.

Nos termos do Contrato de Distribuição, os CRI serão objeto de distribuição pública, com intermediação do Coordenador Líder, nos termos da Instrução CVM 400, sob regime de melhores esforços de colocação, sem prejuízo do Compromisso de Subscrição prestado pelo Coordenador Líder, condicionado às hipóteses previstas no Contrato de Distribuição.

O Coordenador Líder recebe pela colocação dos CRI a remuneração descrita no item "REMUNERAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER" da seção "DEMONSTRATIVO DOS CUSTOS DA OFERTA" na página 139 deste Prospecto.

O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição relacionados à Emissão, está condicionado ao atendimento de determinadas condições precedentes, até a data da concessão do registro da Oferta pela CVM (exclusive).

Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, o Coordenador Líder poderá decidir pela resilição do presente Contrato, com o consequente cancelamento da Oferta, a qualquer momento, sem quaisquer ônus, e, com isso, a Oferta não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das partes, exceto pela obrigação da Devedora de reembolsar o Coordenador Líder por todas

as despesas incorridas com relação à Emissão e/ou relacionadas ao presente Contrato, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de envio de correspondência nesse sentido e a obrigação da Devedora de pagar a Remuneração de Descontinuidade.

As cópias do Contrato de Distribuição estão disponíveis aos potenciais Investidores, para consulta ou reprodução, na CVM, na sede da Emissora e do Coordenador Líder.

Contrato de Formador de Mercado

A Devedora contratou o Formador de Mercado para atuar no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda dos CRI, em plataformas administradas pela B3 (Segmento CETIP UTVM), na forma e conforme as disposições da Instrução CVM 384, do Manual de Normas para o Formador de Mercado (conforme alterado pela B3 (Segmento CETIP UTVM)), do Comunicado CETIP nº 111 e do Comunicado CETIP nº 85, com a finalidade de fomentar a liquidez dos CRI no mercado secundário.

Mais informações ou esclarecimentos sobre o Formador de Mercado poderão ser obtidos com a Devedora e/ou com o Coordenador Líder. Além disso, os Investidores ou potenciais Investidores interessados podem obter cópia do Contrato de Formador de Mercado nos endereços do Coordenador Líder indicados na Seção "IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DO COORDENADOR LÍDER, DOS ASSESSORES LEGAIS E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA" na página 49 deste Prospecto.

2.3. DEMONSTRATIVO DOS CUSTOS DA OFERTA

2.3.1. CUSTO UNITÁRIO

A tabela abaixo apresenta o custo unitário de distribuição dos CRI objeto desta Oferta:

Comissões e Despesas (com gross up)(8)	Montante (em R$)	Custo Unitário por CRI	% do Valor Total da Emissão
Custo Total	**8.211.531,01**	**17,11**	**1,71%**
Comissões	**7.262.249,69**	**15,13**	**1,51%**
Comissão do Coordenador Líder	7.172.108,47	14,94	1,49%
Coordenação e Estruturação (1)	480.000,00	1,00	0,10%
Prêmio de Compromisso de Subscrição (2)	720.000,00	1,50	0,15%
Remuneração dos Canais de Distribuição (3)	5.280.000,00	11,00	1,10%
Impostos Sobre Comissões do Coordenador Líder	692.108,47	1,44	0,14%
Securitizadora Estruturação e Emissão	67.529,54	0,14	0,01%
Taxa de Administração (mensal)	2.813,73	0,01	0,00%
Agente Fiduciário (anual)	14.797,95	0,03	0,00%
Escriturador	2.500,00	0,01	0,00%
Banco Liquidante	2.500,00	0,01	0,00%
Instituição Custodiante e Liquidante	**3.984,07**	**0,01**	**0,00%**
Implantação e Registro	2.276,61	0,00	0,00%
Custódia	1.707,46	0,00	0,00%
Registro CRI	**945.297,25**	**1,97**	**0,20%**
CVM	240.809,16	0,50	0,05%
ANBIMA - Taxa de Registro de Ofertas Públicas - Convênio CVM	108.532,80	0,23	0,02%
ANBIMA - Taxa de Registro de Base de Dados de CRI	2.880,00	0,01	0,00%
Sistema B3	26.414,68	0,06	0,01%
Taxa de Distribuição	7.160,61	0,01	0,00%
Agência de Classificação de Risco (4)	76.000,00	0,16	0,02%
Agência de Classificação de Risco (Manutenção anual) (5)	57.000,00	0,12	0,01%
Assessores Jurídicos	360.000,00	0,75	0,08%
Formador de Mercado (mensal)	6.500,00	0,01	0,00%
Outros	60.000,00	0,13	0,01%
Valor Líquido para Emissora	**471.788.468,99**	**982,89**	**98,29%**

(1) A Comissão de Coordenação e Estruturação será de 0,1% (um décimo por cento), incidentes sobre o montante total emitido efetivamente e integralizado pelos investidores e/ou Coordenador Líder e/ou por outros canais de distribuição, incluindo o valor emitido em função do exercício da Opção de Lote Adicional, se houver, calculado com base no Preço de Integralização.

(2) O Prêmio de Compromisso de Subscrição será de 0,15% (quinze centésimos por cento), incidente sobre o montante total objeto de Compromisso de Subscrição, calculado com base no Preço de Integralização, independentemente de exercício do Compromisso de Subscrição.

(3) A Comissão de Remuneração dos Canais de Distribuição será de 1,1% (um inteiro e um décimo por cento) incidente sobre o montante total emitido efetivamente e integralizado pelos Investidores e/ou Coordenador Líder e/ou por outros canais de distribuição, incluindo o valor emitido em função da Opção de Lote Adicional, se houver, calculado com base no Preço de Integralização.

(4) O Custo de implantação da Agência de Classificação de Risco é de USD 20.000,00 (vinte mil dólares americanos), e foi convertido em Reais a um câmbio de R$ 3,80/USD (três inteiros e oitenta centésimos por dólar americano).

(5) O Custo de manutenção da classificação de risco pela Agência de Classificação de Risco é de USD 15.000,00 (quinze mil dólares americanos), e foi convertido em Reais a um câmbio de R$ 3,80/USD (três inteiros e oitenta centésimos por dólar americano).

(6) Os custos indicados abaixo estão considerando os impostos que são incorporados a eles a fim de que os prestadores de serviço recebam os valores líquidos no montante acordado, conforme o caso.

(6) Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio a ser definido no ato de subscrição dos CRI, sendo que, em caso de deságio, poderá ser concedido desconto, pelo Coordenador Líder, em relação ao Comissionamento devido pela Devedora nos termos do Contrato de Distribuição.

Nº de CRI	**Valor Nominal Unitário (R$)**	**Custo da Distribuição (R$) (1)**	**Custo Unitário por CRI (R$) (1)**	**Valor Líquido por CRI (R$)**	**% em Relação ao Valor Nominal Unitário por CRI**
480.000	R$1.000	R$8.211.531	R$17,11	R$982,89	98,29%

(1) Valores arredondados e estimados, calculados com base em dados da data deste Prospecto, já incluindo o *gross up* de tributos nos casos aplicáveis. Os valores finais das despesas podem vir a ser ligeiramente diferentes dos mencionados na tabela acima.

2.3.2. REMUNERAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

Como contraprestação pelos serviços de pela coordenação, estruturação, Compromisso de Subscrição e distribuição dos CRI, o Coordenador Líder fará jus a uma remuneração a ser paga diretamente pela Devedora em até 1 (um) Dia Útil de cada Data de Integralização dos CRI, à vista e em moeda corrente nacional, de acordo com o detalhamento abaixo:

(i) **Comissão de Coordenação e Estruturação:** a este título, a Devedora pagará ao Coordenador Líder o valor equivalente ao percentual de 0,1% (um décimo por cento) incidente sobre o montante total emitido efetivamente e integralizado pelos Investidores e/ou Coordenador Líder e/ou por outros canais de distribuição, incluindo o valor emitido em função do exercício da Opção de Lote Adicional, se houver, calculado com base no Preço de Integralização;

(ii) **Prêmio de Compromisso de Subscrição:** a este título, a Devedora pagará ao Coordenador Líder, o valor equivalente ao percentual de 0,15% (quinze centésimos por cento) incidente sobre o montante de Compromisso de Subscrição, calculado com base no Preço de Integralização, independentemente de exercício do Compromisso de Subscrição; e

(iii) **Comissão de Remuneração dos Canais de Distribuição:** a este título, a Devedora pagará ao Coordenador Líder, o valor equivalente ao percentual de 1,1% (um inteiro e um décimo por cento), incidente sobre o montante total emitido efetivamente e integralizado pelos Investidores e/ou Coordenador Líder e/ou por outros canais de distribuição, incluindo o valor emitido em função da Opção de Lote Adicional, se houver, calculado com base no Preço de Integralização.

Os respectivos pagamentos do Comissionamento se darão mediante a transferência dos valores pela Devedora ao Coordenador Líder, mediante TED para conta corrente a ser indicada pelo Coordenador Líder.

2.4. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores será utilizado pela Emissora para pagamento do valor de integralização das Debêntures, inclusive no caso de aumento do Valor Total da Emissão pelo exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicionais.

Os recursos líquidos obtidos pela Devedora com as Debêntures serão integralmente destinados, até a data de vencimento das Debêntures, prioritariamente, para o pagamento e/ou pré pagamento, conforme o caso, ao Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 01.235.622/0001-61, o qual não possui qualquer relacionamento societário com a Devedora, das parcelas do preço de aquisição, incluindo os valores relativos ao saldo devedor, acrescido da atualização monetária, dos juros remuneratórios e de eventuais multas contratuais, conforme aplicável, pela Devedora, do imóvel Edifício Passeio, sendo que eventual saldo remanescente dos recursos líquidos obtidos pela Devedora com as Debêntures serão integralmente destinados para o reembolso das parcelas vencidas e adimplidas pela Devedora ("Preço de Aquisição"), conforme descrito abaixo e no Anexo VIII ao Termo de Securitização, nos termos do Capítulo II da "*Escritura de Venda e Compra com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia"* lavada no livro 7928, fls. 005/027, do 17º Ofício e Notas da Capital, estado do Rio de Janeiro ("Escritura de Venda e Compra").

O Agente Fiduciário dos CRI deverá verificar a utilização dos recursos líquidos obtidos pela Devedora com a emissão de Debêntures para o reembolso das parcelas adimplidas do Preço de Aquisição, limitado ao valor indicado na coluna de "*Gastos já realizados até julho/19 (inclusive) (R$)*" da Tabela VIII.2 do Anexo VIII do Termo de Securitização, que representa o valor correspondente ao somatório das parcelas vencidas e adimplidas pela Devedora, conforme previstas na Escritura de Venda e Compra, dentro do período compreendido entre 15 de dezembro de 2018 e 15 de julho de 2019.

Para fins da verificação da utilização dos recursos líquidos pela Devedora para fins de reembolso, mencionada acima, a Devedora deverá encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI, a qualquer tempo até a Data de Vencimento ou até que os recursos sejam totalmente destinados pela Devedora, o que ocorrer primeiro, os competentes documentos comprobatórios aplicáveis.

Tabela 1 (Identificação do Edifício Passeio)

Empreendimento Imobiliário	Endereço	Matrícula	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários
Edifício Passeio	Rua do Passeio, 38/40 - Rio de Janeiro/RJ	51.374 a 51.548 - 7º RGI Rio de Janeiro/RJ (resultante do desmembramento da matrícula 50.046 - 7º RGI Rio de Janeiro/RJ)	Sim[1]

Tabela 2 (Forma de Utilização dos Recursos das Debêntures no Edifício Passeio)

Empreendimento Imobiliário	Uso dos Recursos	Orçamento Total previsto (R$)[2]	Gastos já realizados até julho/19 (inclusive) (R$)[3]	Gastos necessários a partir de agosto/19 (inclusive) (R$)[4]	Valor estimado de recursos obtidos com a emissão das Debêntures a serem alocados **conforme cronograma constante da Tabela III.3 abaixo** (R$)	Percentual do valor estimado de recursos das Debêntures
Edifício Passeio	Aquisição	R$540.729.623,93	R$46.301.697,06	R$494.427.926,86	R$537.600.000,00	100,00%

[1] A Devedora destinou parte dos recursos obtidos com a sua 11ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, para colocação privada, as quais serviram de lastro para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 169ª série da 1ª emissão da True Securitizadora S.A. (atual denominação social da Ápice Securitizadora S.A.), exclusivamente para fins de reforma deste imóvel ("Debêntures da 11ª Emissão"). A totalidade dos recursos obtidos pela Devedora com a emissão das Debêntures será utilizada para pagamento do Preço de Aquisição deste imóvel. Dessa forma, nenhum recurso da emissão de Debêntures será destinado para reforma deste imóvel ou refinanciar qualquer reforma deste imóvel, assim como nenhum recurso da emissão das Debêntures da 11ª Emissão foi utilizado para pagamento do preço de aquisição deste imóvel.

[2] O montante indicado nesta coluna representa o somatório dos valores previstos nas colunas "Gastos já realizados até julho/19 (inclusive) (R$)" e "Gastos necessários a partir de agosto/19 (inclusive) (R$)", ou seja, representa o somatório das parcelas já adimplidas, pela Devedora, do Preço de Aquisição com o saldo devedor das parcelas a vencer do Preço de Aquisição. Neste sentido, os montantes previstos nas colunas "Gastos já realizados até julho/19 (inclusive) (R$)" e "Gastos necessários a partir de agosto/19 (inclusive) (R$)" representam a situação atual de pagamento do Preço de Aquisição na data de assinatura da Escritura de Emissão de Debêntures. Dessa forma, a partir desta data, durante a distribuição pública dos CRI até o seu encerramento e até que a Devedora realize a destinação dos recursos obtidos com as Debêntures, a Devedora já poderá ter realizado o pagamento de novas parcelas do Preço de Aquisição, na forma prevista na Escritura de Compra e Venda, de forma que, neste caso, os montantes relativos ao pagamento das novas parcelas do Preço de Aquisição poderão ser comprovados, para fins de destinação de recursos, como reembolso das parcelas já vencidas e adimplidas pela Devedora.

[3] O montante indicado nesta coluna é referente ao somatório dos valores pagos pela Devedora em decorrência das parcelas mensais e sucessivas vencidas entre 15 de dezembro de 2018 e 15 de julho de 2019.

[4] O montante indicado nesta coluna é referente ao saldo devedor do Preço de Aquisição, nos termos da Escritura de Compra e Venda, calculado na data de assinatura da Escritura de Emissão. Neste sentido, o montante indicado nesta coluna pode, eventualmente, ser acrescido em decorrência da atualização monetária incidente sobre o Preço de Aquisição, nos termos da Escritura de Compra e Venda.

Tabela 3 (Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos das Debêntures no Edifício Passeio)
(2º semestre / 2019 até 2º semestre / 2022)

Empreendimento Imobiliário	Uso dos Recursos		2º semestre / 2019	1º semestre / 2020	2º semestre / 2020	1º semestre / 2021	2º semestre / 2021	1º semestre / 2022	2º semestre / 2022
Edifício Passeio	Aquisição	Orçamento	R$0,00	R$537.600.000,00	R$0,00	R$0,00	R$0,00	R$0,00	R$0,00
		Destinação	R$0,00	R$537.600.000,00	R$0,00	R$0,00	R$0,00	R$0,00	R$0,00

(1º semestre / 2023 até 2º semestre / 2025)

Empreendimento Imobiliário	Uso dos Recursos		1º semestre / 2023	2º semestre / 2023	1º semestre / 2024	2º semestre / 2024	1º semestre / 2025	2º semestre / 2025
Edifício Passeio	Aquisição	Orçamento	R$0,00	R$0,00	R$0,00	R$0,00	R$0,00	R$0,00
		Destinação	R$0,00	R$0,00	R$0,00	R$0,00	R$0,00	R$0,00

O CRONOGRAMA APRESENTADO NAS TABELAS ACIMA NÃO CONSTITUI OBRIGAÇÃO DA DEVEDORA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES, VALORES OU DATAS INDICADOS.

A totalidade, ou seja, 100% (cem por cento) dos recursos obtidos pela Devedora com a emissão das Debêntures será destinada ao Edifício Passeio, para pagamento do Preço de Aquisição, nos termos previstos acima, na Escritura de Emissão e no Anexo VIII do Termo de Securitização. Dessa forma, não haverá a possibilidade de alteração do percentual dos recursos obtidos pela Devedora com a emissão das Debêntures.

Caso o Valor Total da Emissão seja aumentado pelo exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, o valor adicional recebido pela Devedora será utilizado na mesma forma prevista acima.

Com relação ao cronograma tentativo constante da Tabela 3 acima e no Anexo VIII do Termo de Securitização, tal cronograma é meramente tentativo e indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, **(i)** não será necessário aditar a Escritura de Emissão de Debêntures, o Termo de Securitização ou a Escritura de Emissão de CCI; e **(ii)** não implica qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures, sendo certo que, ainda que ocorram eventuais ajustes no cronograma tentativo constante da Tabela 3 acima e do Anexo VIII do Termo de Securitização, a destinação total dos recursos pela Devedora deverá ocorrer até a data de vencimento das Debêntures, nos termos previstos acima.

Tendo em vista a obrigação do Agente Fiduciário de verificar, ao longo do prazo dos CRI ou até que os recursos sejam totalmente destinados pela Devedora, o que ocorrer primeiro, o efetivo direcionamento de todo o montante obtido pela Devedora por meio da emissão das Debêntures, a Devedora deverá encaminhar à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário, semestralmente, até os dias 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a partir da primeira Data de Integralização e até a: (i) destinação total dos recursos obtidos pela Devedora; ou (ii) Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, o Relatório Semestral, informando o valor total destinado até a data de envio do referido relatório, e cópia dos respectivos comprovantes de pagamento das parcelas do Preço de Aquisição constantes da Escritura de Venda e Compra incluindo, mas não se limitando, cópia do(s) comprovante(s) de depósito(s) de pagamento(s) ou de transferência(s) eletrônica(s) de pagamento(s) da(s) parcela(s) do Preço de Aquisição, devido(s) no período e, em caso de pagamento total da dívida cópia do termo de quitação emitido pelo Opportunity.

Exclusivamente mediante o recebimento do Relatório Semestral e os documentos elencados acima, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, com base no Relatório Semestral, o cumprimento da destinação dos recursos assumida pela Devedora, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela Devedora, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, conforme destinação dos recursos prevista acima e no Anexo VIII ao Termo de Securitização.

A Devedora irá destinar a totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures prioritariamente para pagamento de parcelas futuras do Preço de Aquisição do Edifício Passeio a vencer a partir primeira Data de Integralização e, caso exista saldo remanescente dos recursos, para reembolso de parcelas vencidas e adimplidas do Preço de Aquisição do Edifício Passeio, até o valor indicado na coluna de "*Gastos já realizados até julho/19 (inclusive) (R$)*" da Tabela 2 acima.

A Devedora se obriga a apresentar quaisquer documentos adicionais que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário dos CRI ou pela Securitizadora para esclarecimentos referentes à destinação de recursos prevista acima, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência do prazo demandado pela autoridade competente ou em prazo inferior, de modo a possibilitar o cumprimento tempestivo pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Securitizadora de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, autorreguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais.

Sem prejuízo do disposto acima, o Agente Fiduciário dos CRI envidará os melhores esforços para obter toda e qualquer informação e documento necessários para verificar a aplicação dos recursos oriundos das Debêntures nos termos da Cláusula 3.1.26.6 do Termo de Securitização.

Independentemente da ocorrência de Resgate Antecipado Facultativo Total, Amortização Antecipada Facultativa ou Aquisição Facultativa, a Devedora continuará obrigada a destinar a totalidade dos recursos líquidos obtidos pela Emissão, até a data de vencimento inicialmente estabelecida para as Debêntures ou até que os recursos sejam totalmente destinados pela Devedora, o que ocorrer primeiro, conforme o caso, permanecendo obrigada a fornecer ao Agente Fiduciário dos CRI todos os documentos previstos acima, caso o Agente Fiduciário dos CRI venha a ser legal e validamente exigido a comprovar a destinação dos recursos obtidos pela Devedora com a Emissão.

3. DECLARAÇÕES

3.1. Declarações da Emissora

3.2. Declarações do Coordenador Líder

3.3. Declarações do Agente Fiduciário

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. DECLARAÇÕES

3.1. DECLARAÇÃO DA EMISSORA

A Emissora declara, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 e do item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, exclusivamente para os fins do processo de registro da presente Oferta, que:

(i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta;

(ii) o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, na data de divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, respectivamente, todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, a respeito dos CRI, da Emissora, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes;

(iii) verificou a legalidade e a ausência de vícios na presente Oferta;

(iv) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição no âmbito da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro de companhia aberta da Emissora e/ou que integrem este Prospecto Preliminar ou venham a integrar o Prospecto Definitivo, nas datas de suas respectivas divulgações, são ou serão suficientes, conforme o caso, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(v) o Prospecto Preliminar foi, e o Prospecto Definitivo será, elaborado de acordo com as normas pertinentes incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Instrução CVM nº 414, conforme alterada;

(vi) nos termos previstos pela Lei nº 9.514, foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, bem como sobre quaisquer valores depositados na Conta do Patrimônio Separado; e

(vii) verificou, em conjunto com o Coordenador Líder, com o Agente Fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização.

3.2. DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

O Coordenador Líder declara, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 e do item 15 do Anexo III à Instrução CVM 414, exclusivamente para os fins do processo de registro da presente Oferta, que:

(i) que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (i) as informações prestadas pela Emissora são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição no âmbito da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro de companhia aberta da Emissora e/ou que integrem o Prospecto Preliminar ou venham a integrar o Prospecto Definitivo, nas datas de suas respectivas divulgações, são ou serão suficientes, conforme o caso, permitindo aos Investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(ii) o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, nas datas de suas respectivas divulgações, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores, a respeito do CRI a ser ofertado, da Emissora e suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes;

(iii) o Prospecto Preliminar foi, e o Prospecto Definitivo será, elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas são se limitando, à Instrução CVM 400 e à Instrução CVM 414; e

(iv) verificou, em conjunto com a Emissora, com o Agente Fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização.

3.3. DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

O Agente Fiduciário declara, nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, para todos os fins e efeitos, que verificou em conjunto com a Emissora e com o Coordenador Líder, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização.

Além disso, o Agente Fiduciário declara, nos termos da Instrução CVM 583, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a Emissão, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à CVM, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

AS DECLARAÇÕES DA EMISSORA, DO AGENTE FIDUCIÁRIO E DO COORDENADOR LÍDER ENCONTRAM-SE ANEXAS AO PRESENTE PROSPECTO, NA FORMA DOS ANEXOS III, IV, V, VI E VII, RESPECTIVAMENTE.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS QUE LASTREIAM A EMISSÃO

- **NATUREZA DOS CRÉDITOS E TIPO DE CONTRATO**

Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários representados pela CCI, a qual, por sua vez, representa os direitos creditórios consubstanciados nas Debêntures emitidas nos termos e condições estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures.

- **VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

Os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures têm valor nominal de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures, sendo emitidas 537.600 (quinhentas e trinta e sete mil e seiscentas) Debêntures, perfazendo um montante total de R$537.600.000,00 (quinhentos e trinta e sete milhões e seiscentos mil reais).

- **TAXA DE JUROS**

Os Créditos Imobiliários consistem nos direitos de crédito decorrentes das Debêntures, com valor de principal de R$537.600.000,00 (quinhentos e trinta e sete milhões e seiscentos mil reais), na data de emissão das Debêntures, que deverão ser pagos pela Devedora, acrescidos da Remuneração das Debêntures, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures ou a data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures em relação às Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures.

- **ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA**

Os Créditos Imobiliários não serão atualizados monetariamente.

- **PRAZO DE VENCIMENTO**

Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o prazo das Debêntures será de 2.218 (dois mil, duzentos e dezoito) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 11 de setembro de 2025.

- **PERIODICIDADE DE AMORTIZAÇÃO E REMUNERAÇÃO**

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, de amortização antecipada das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o Valor Nominal Unitário será pago pela Emissora, até a Data de Vencimento das Debêntures, conforme o cronograma de amortização:

Cronograma de Pagamento das Debêntures

Datas de Pagamento				
#	**Data de Pagamento (já considera Dias Úteis)**	**Remuneração**	**Amortização**	**Taxa de Amortização (TAi)**
1	12/03/2020	Sim	Não	0,0000%
2	11/09/2020	Sim	Não	0,0000%
3	11/03/2021	Sim	Não	0,0000%
4	13/09/2021	Sim	Não	0,0000%
5	11/03/2022	Sim	Não	0,0000%
6	13/09/2022	Sim	Não	0,0000%
7	13/03/2023	Sim	Não	0,0000%
8	13/09/2023	Sim	Não	0,0000%
9	13/03/2024	Sim	Não	0,0000%
10	12/09/2024	Sim	Sim	50,0000%
11	13/03/2025	Sim	Não	0,0000%
12	11/09/2025	Sim	Sim	100,0000%

- **TIPO DE GARANTIA**

Os Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI não contam com garantias específicas, reais ou pessoais. Os CRI não contam com garantia flutuante da Securitizadora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações decorrentes da Emissão dos CRI.

- **NÍVEL DE CONCENTRAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

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

- **POSSIBILIDADE DE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS SEREM ACRESCIDOS, REMOVIDOS OU SUBSTITUÍDOS**

Para fins da Oferta, não é aplicável aos Créditos Imobiliários cedidos o disposto no item 1.7 do Anexo III-A da Instrução CVM 400.

- **PROCEDIMENTO DE COBRANÇA**

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

- **INFORMAÇÕES ESTATÍSTICAS SOBRE INADIMPLEMENTOS, PERDAS E PRÉ-PAGAMENTO**

A Devedora não possui, na data deste Prospecto, qualquer inadimplência ou incorreu em qualquer perda em relação a obrigações assumidas em títulos de dívida emitidos pela Devedora, incluindo aquelas operações de financiamento imobiliário com características semelhantes às dos Créditos Imobiliários que lastreiam a presente emissão compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta.

A Devedora no período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta realizou os seguintes pré-pagamentos dos seguintes títulos de dívida emitidos pela Devedora:

1) 5ª emissão de debêntures da Devedora: pré-pagamento do saldo devedor integral da operação, no valor de R$ 242.326.048,99, em 30 de agosto de 2018;

2) 6ª emissão de debêntures da Devedora: pré-pagamento do saldo devedor integral da operação, no valor de R$ 565.947,629,50 em 27 de setembro de 2017; e

3) *Guaranteed Perpetual Notes* da Devedora: pré-pagamento de principal parcial da operação, no valor de US$100.000.00,00, em 30 de agosto de 2018.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. FATORES DE RISCO

O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora e suas atividades e diversos riscos a que estão sujeitas, ao setor imobiliário, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas no Termo de Securitização e neste Prospecto, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento.

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como os fatores de risco disponíveis no Formulário de Referência da Emissora, incorporado por referência a este Prospecto, as demais informações contidas neste Prospecto e em outros Documentos da Oferta, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

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

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

Os fatores de risco relacionados à Emissora, seus Controladores, seus acionistas, suas Controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis no Formulário de Referência da Emissora, nos itens "4.1 DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO" e "4.2 DESCRIÇÃO DOS PRINCIPAIS RISCOS DE MERCADO", incorporados por referência a este Prospecto.

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

FATORES DE RISCO RELACIONADOS AOS CRI, SEU LASTRO E À OFERTA

A Concentração dos Créditos Imobiliários, falta de garantias e o risco de crédito da Devedora podem afetar adversamente o fluxo de pagamento dos CRI.

Os Créditos Imobiliários que lastreiam a presente emissão são devidos 100% pela Devedora. Como não foram constituídas garantias em benefício dos Titulares de CRI, estes correm o risco de crédito da Devedora enquanto única devedora das Debêntures. Ademais, uma vez que o pagamento da

Remuneração dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos respectivos Créditos Imobiliários, a capacidade de pagamento da Devedora poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos. Caso a Devedora não tenha recursos suficientes para honrar com o pagamento dos Créditos Imobiliários, seja nas datas de pagamento da Remuneração dos CRI, em decorrência de vencimento antecipado ou na Data de Vencimento das Debêntures, conforme prazos e condições estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures, o fluxo de pagamento dos CRI poderá ser adversamente afetado. Nese caso, os Titulares de CRI poderão perder total ou parcialmente seu investimento realizado nos CRI.

A deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar adversamente a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI.

Os CRI são lastreados pela CCI, a qual representa a totalidade dos Créditos Imobiliários. A CCI foi vinculada aos CRI por meio do Termo de Securitização, pelo qual foi instituído o Regime Fiduciário e criado o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora exclusivamente contra a Devedora. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem adversamente a situação econômico-financeira da Devedora poderão afetar negativamente o Patrimônio Separado e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI.

O pagamento condicionado e a possível descontinuidade do fluxo de pagamentos pode afetar adversamente o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI.

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

A ocorrência de eventos que possam determinar a antecipação dos pagamentos ou resgate antecipado dos CRI podem afetar adversamente os Titulares de CRI, assim como a liquidez dos CRI no mercado secundário.

Conforme descrito no Termo de Securitização, de acordo com informações descritas na seção "CARACTERÍSTIAS GERAIS DOS CRI E DA OFERTA – CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRI – RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO, AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA FACULTATIVA E RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO DOS CRI", na página 103 deste Prospecto, após transcorridos 2 (dois) anos a contar da Data de Emissão, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, resgatar antecipadamente a totalidade das Debêntures, o que acarretaria no resgate antecipado da totalidade dos CRI por parte da Emissora. Adicionalmente, na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI, conforme descrito no Termo de Securitização, de acordo com informações descritas na seção "CARACTERÍSTIAS GERAIS DOS CRI E DA OFERTA – CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRI –

ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR, AMORTIZAÇÃO DOS CRI E REMUNERAÇÃO", na página 99 deste Prospecto, a Emissora deverá resgatar os CRI dos Titulares de CRI que optem por aceitar o resgate dos CRI pela Emissora.

Igualmente na forma descrita no Termo de Securitização, de acordo com as informações previstas na seção "CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRI" no item "RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO, AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA FACULTATIVA E RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO DOS CRI", na página 103 deste Prospecto, a Devedora deverá, caso ocorra ou seja decretado vencimento antecipado das Debêntures, resgatar antecipadamente a totalidade das Debêntures, o que acarretaria no resgate antecipado da totalidade dos CRI por parte da Emissora.

Por fim, conforme descrito no Termo de Securitização, de acordo com informações descritas na seção "CARACTERÍSTIAS GERAIS DOS CRI E DA OFERTA – CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRI – RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO, AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA FACULTATIVA E RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO DOS CRI", na página 103 deste Prospecto, após transcorridos 2 (dois) anos a contar da Data de Emissão, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar a amortização antecipada facultativa de Debêntures e, neste caso, a Emissora realizará a amortização antecipada facultativa dos CRI, independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares de CRI.

Qualquer de tais eventos poderá causar prejuízos financeiros aos Titulares de CRI, tendo em vista a possibilidade de não haver, no momento do evento em questão, outros ativos no mercado de risco e retorno semelhantes aos CRI. Adicionalmente, qualquer dos eventos acima poderá ter impacto adverso na liquidez dos CRI no mercado secundário, uma vez que, conforme o caso, parte considerável dos CRI poderá ser retirada de negociação.

O quórum de deliberação em assembleia geral de Titulares de CRI pode afetar adversamente a capacidade de aprovação de determinadas deliberações pelos Titulares de CRI.

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais de Titulares de CRI são aprovadas maioria simples dos CRI, ressalvados os quóruns qualificados específicos estabelecidos no Termo de Securitização. Os investidores que detenham pequena quantidade de CRI poderão ser obrigados a acatar decisões da maioria, ainda que se manifeste de forma contrária. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral, os Titulares de CRI poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses.

Risco de liquidez: a baixa liquidez no mercado secundário dos CRI pode dificultar a venda dos CRI e afetar o valor a ser recebido por seus titulares.

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

Não contratação de auditores independentes para emissão de carta conforto no âmbito da Oferta.

No âmbito desta Emissão não houve a contratação dos auditores independentes para emissão de carta de conforto e/ou obtida manifestação escrita dos auditores independentes da Devedora acerca da consistência das informações financeiras constantes dos Prospectos e/ou do Formulário de Referência da Devedora

incorporado por referência aos Prospectos, relativas às Demonstrações Financeiras da Devedora, bem como sobre o Índice Financeiro da Devedora. Consequentemente, os auditores independentes da Devedora não se manifestaram e não se manifestarão sobre a consistência das informações financeiras constantes nos Prospectos e no Formulário de Referência da Devedora incorporado por referência aos Prospectos.

A participação de investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas na Oferta poderá ter um impacto adverso na liquidez dos CRI no mercado secundário.

Poderá ser aceita a participação de investidores que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta, caso não seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI inicialmente ofertados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400. Dessa forma, a participação de investidores que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta poderá ter um efeito adverso na liquidez dos CRI no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas podem optar por manter seus CRI fora de circulação, influenciando a liquidez. A Emissora não tem como garantir que o investimento nos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter seus CRI fora de circulação.

Riscos de Formalização do Lastro da Emissão

O lastro da CCI é composto pelas Debêntures. Falhas na constituição ou formalização da Escritura de Emissão de Debêntures ou da Escritura de Emissão de CCI, bem como a impossibilidade de execução específica de referidos títulos e dos Créditos Imobiliários, caso necessária, também podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Problemas com a guarda física da Escritura de Emissão de CCI pode afetar adversamente os Titulares de CRI.

Segundo o §4º do artigo 18 da Lei nº 10.931, a emissão da CCI na forma escritural, se dá mediante escritura pública ou instrumento particular, devendo esse instrumento permanecer custodiado em instituição financeira e registrado em sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo BACEN. Conforme previsto na Escritura de Emissão de CCI, a Instituição Custodiante foi responsável pelo lançamento dos dados e informações da CCI no sistema de negociação da B3 (Segmento CETIP UTVM), bem como é responsável (i) pela guarda (custódia física) de 1 (uma) via original da Escritura de Emissão de CCI; (ii) por assegurar à Devedora o acesso às informações sobre o registro da CCI; (iii) por responsabilizar-se, na data do registro da CCI, pela adequação e formalização do registro da CCI; (iv) por prestar os serviços de registro da CCI e custódia da Escritura de Emissão de CCI, que inclui o acompanhamento das condições e retirada da CCI. Caso a Instituição Custodiante não cumpra referidas funções a emissão da CCI pode ser contestada, afetando adversamente os interesses dos Titulares de CRI.

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

A Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 583, são responsáveis por realizar os procedimentos de cobrança e execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo

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

Eventual rebaixamento na classificação de risco dos CRI poderá dificultar a captação de recursos pela Devedora, bem como acarretar redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário e causar um impacto negativo relevante na Devedora

Para se realizar uma classificação de risco (*rating*), certos fatores relativos à Emissora e/ou à Devedora e/ou aos CRI são levados em consideração, tais como a condição financeira, administração e desempenho das sociedades e entidades envolvidas na operação, bem como as condições contratuais e regulamentares do título objeto da classificação. São analisadas, assim, as características dos CRI, bem como as obrigações assumidas pela Emissora e/ou pela Devedora e os fatores político-econômicos que podem afetar a condição financeira da Emissora e da Devedora, dentre outras variáveis consideradas relevantes pela Agência de Classificação de Risco. Dessa forma, as avaliações representam uma opinião quanto a diversos fatores, incluindo, quanto às condições da Devedora de honrar seus compromissos financeiros, tais como pagamento do principal e juros no prazo estipulado relativos à amortização e remuneração dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. Caso a classificação de risco originalmente atribuída aos CRI e/ou à Devedora seja rebaixada, a Devedora poderá encontrar dificuldades em realizar outras emissões de títulos e valores mobiliários, o que poderá, consequentemente, ter um impacto negativo relevante nos resultados e nas operações da Devedora e nas suas capacidades de honrar com as obrigações relativas aos Créditos Imobiliários. Adicionalmente, alguns dos principais investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas que condicionam seus investimentos em valores mobiliários a determinadas classificações de risco. Assim, o rebaixamento de classificações de risco obtidas com relação aos CRI, assim como na classificação de risco corporativo da Devedora, pode obrigar esses investidores a alienar seus CRI no mercado secundário, podendo vir a afetar negativamente o preço desses CRI e sua negociação no mercado secundário.

Risco de Adoção da Taxa DI para cálculo da Remuneração

A Súmula nº 176, editada pelo Superior Tribunal de Justiça, enuncia que é nula a cláusula contratual que sujeita o devedor a taxa de juros divulgada pela Anbid/CETIP, tal como o é a Taxa DI divulgada pela B3 (Segmento CETIP UTVM). A referida súmula decorreu do julgamento de ações judiciais em que se discutia a validade da aplicação da Taxa DI divulgada pela B3 (Segmento CETIP UTVM) em contratos utilizados em operações bancárias ativas. Há a possibilidade de, numa eventual disputa judicial, a Súmula nº 176 vir a ser aplicada pelo Poder Judiciário para considerar que a Taxa DI não é válida como fator de remuneração dos CRI e das Debêntures, ou ainda, que a remuneração dos CRI e das Debêntures deve ser limitada à taxa de 1% (um por cento) ao mês. Em se concretizando referida hipótese, o índice que vier a ser indicado pelo Poder Judiciário para substituir a Taxa DI, poderá conceder aos Titulares de CRI juros remuneratórios inferiores à atual taxa de Remuneração dos CRI, bem como limitar a aplicação de fator de juros limitado a 1% (um por cento) ao mês, nos termos da legislação brasileira aplicável à fixação de juros remuneratórios.

FATORES DE RISCOS RELACIONADOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

Política Econômica do Governo Federal

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

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

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

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

Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do Real

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

Fatores relativos ao Ambiente Macroeconômico Internacional

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

Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país como também a economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América, interferem consideravelmente no mercado brasileiro. Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos

recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos da América em 2008), os investidores estão mais cautelosos na realização de seus investimentos, o que causa uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de investimentos estrangeiros no Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como estrangeiro, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacionais. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão.

Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros

Nos últimos anos, o país tem experimentado uma alta volatilidade nas taxas de juros. Caso ocorra elevação acentuada das taxas de juros poderá afetar diretamente o mercado de securitização, pois, em geral, os investidores têm a opção de alocação de seus recursos em títulos do governo que possuem alta liquidez e baixo risco de crédito, dado a característica de "*risk-free*" de tais papéis, de forma que o aumento acentuado da Taxa SELIC pode desestimular os mesmos investidores a alocar parcela de seus portfólios em valores mobiliários de crédito privado, como os CRI.

Esforços governamentais para combater a inflação podem retardar o crescimento da economia brasileira e gerar um efeito negativo nos negócios da Devedora.

Historicamente, o Brasil enfrentou índices de inflação consideráveis. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíam para a incerteza econômica e aumentavam a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão. Em 1994, foi implementado o plano de estabilização da moeda (denominado Plano Real). Desde então, no entanto, por diversas razões, tais como crises nos mercados financeiros internacionais, mudanças da política cambial, eleições presidenciais, entre outras ocorreram novos "repiques" inflacionários. Por exemplo, a inflação apurada pela variação do IPCA nos últimos anos vem apresentando oscilações, sendo que em 2009 foi de 4,31%, em 2010 subiu para 5,91%, em 2011 atingiu o teto da meta com 6,5%, recuou em 2012 para 5,84%, fechou 2013 em 5,91%, fechou 2014 em 6,40%, 2015 em 10,67%, 2016 em 6,28%, 2017 em 2,95% e em 2018 em 3,75%. A elevação da inflação poderá reduzir a taxa de crescimento da economia, causando, inclusive, recessão no País, o que pode afetar adversamente os negócios da Securitizadora e da Devedora, influenciando negativamente sua capacidade produtiva e de pagamento.

A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira.

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

As depreciações do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora e, ainda, a qualidade da presente Emissão.

A retração no nível da atividade econômica pode ter impacto adverso da Devedora.

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar a elevação no patamar de inadimplemento de pessoas jurídicas, inclusive da Devedora, e de seus clientes. Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no país poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia dos Estados Unidos da América podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando as despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios e resultados da Devedora e o preço dos CRI.

O ambiente político do Brasil historicamente influenciou, e continua a influenciar, o desempenho da economia do país. Crises políticas afetaram, e continuam a afetar, a confiança dos investidores e do público em geral, o que resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras. Atualmente, os mercados brasileiros estão enfrentando um aumento da volatilidade devido às incertezas relacionadas com os escândalos de corrupção em curso, os quais estão sendo investigados pelo Ministério Público Federal nas operações "Lava Jato", "Zelotes", "Greenfield" e outras, e ao impacto dos escândalos sobre a economia e ambiente político brasileiro. Membros do Poder Executivo e do Poder Legislativo no âmbito municipal, estadual e federal, bem como altos funcionários de grandes empresas estão sendo processados pelo crime de corrupção.

Como resultado, diversos políticos, incluindo deputados e senadores, e diretores de empresas estatais e privadas no Brasil renunciaram ou foram presos. Atualmente, políticos e outros funcionários públicos estão sendo investigados por alegações de conduta antiética e ilegal, identificadas durante as investigações das operações "Lava Jato", "Zelotes", "Greenfield" e outras. O potencial resultado das investigações sobre o esquema de corrupção é incerto, mas as investigações já tiveram um impacto negativo sobre a imagem e a reputação das empresas implicadas e sobre a percepção geral do mercado da economia brasileira. Não podemos prever se tais alegações levarão a uma maior instabilidade política e econômica ou se novas alegações contra os funcionários do governo irão surgir no futuro.

A Devedora não é capaz de estimar plenamente o impacto dos acontecimentos políticos e macroeconômicos globais e brasileiros em seus negócios.

Além disso, em virtude da atual instabilidade política, há uma incerteza substancial sobre as políticas econômicas futuras e a Devedora não pode prever quais políticas serão adotadas pelo atual governo brasileiro, eleito em 2018, bem como se essas políticas afetarão negativamente a economia, os negócios ou condição financeira da Devedora. A instabilidade política e econômica atual levou a uma percepção negativa da economia brasileira e um aumento na volatilidade no mercado de valores mobiliários brasileiro, que também podem afetar adversamente os negócios da Devedora e os CRI.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Riscos relacionados à Tributação dos CRI

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

Risco da existência de Credores Privilegiados

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação".

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

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

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. A Lei nº 9.514, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997, entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos anos.

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

Falta de liquidez nos mercados domésticos, financeiros e de capitais

O mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro é influenciado, em vários graus, pela economia e condições dos mercados globais, e especialmente pelos mercados emergentes e dos países da América Latina. A reação dos investidores ao desenvolvimento em outros países pode ter um impacto desfavorável no mercado de títulos e valores mobiliários no Brasil. Por outro lado, crises em outros países emergentes ou políticas econômicas de outros países, podem reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados pode afetar desfavoravelmente a liquidez do mercado e até mesmo a qualidade do portfólio de direitos creditórios dos certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio.

A Emissora não tem controle sobre quais medidas o Governo Federal poderá adotar no futuro na gestão da Política Econômica e não pode prevê-las. Por isso não é possível quantificar os impactos que tais medidas poderão gerar nos negócios da Emissora e/ou da Devedora.

Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio

Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio a ser definido no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou deságio, será o mesmo para todos os CRI. Além disso, os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário e, portanto, sem qualquer responsabilidade, controle ou participação da Emissora e/ou do Coordenador Líder, poderão ser negociados pelos novos investidores com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Na ocorrência do resgate antecipado das Debêntures, os recursos decorrentes deste pagamento serão imputados pela Emissora no resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos Investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares dos CRI.

Risco de Distribuição Parcial dos CRI

A presente Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial dos CRI, na forma do artigo 30 da Instrução CVM 400, desde que haja a colocação, até a data de publicação do Anúncio de Encerramento, de CRI equivalente ao Montante Mínimo, observada a possibilidade de exercício do Compromisso de Subscrição no valor de até R$480.000.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões de reais), correspondente a 480.000 (quatrocentos e oitenta mil) CRI.

O Investidor poderá, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, no ato de aceitação, condicionar sua adesão à Oferta desde que haja distribuição: (i) da totalidade dos CRI ofertados; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima dos CRI originalmente objeto da Oferta, definida a critério do Investidor, observado o Montante Mínimo e o disposto no Contrato de Distribuição.

Na hipótese prevista no item (ii) acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade dos CRI por ele subscritos ou quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI efetivamente distribuídos e o número de CRI originalmente ofertados, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade dos CRI por ele subscritos.

Na hipótese de, ao final do Prazo Máximo de Colocação, serem subscritos e integralizados CRI em montante inferior à quantidade mínima de CRI indicada pelos Investidores na forma dos itens (i) e/ou (ii) acima, os respectivos CRI serão resgatados pela Emissora e os montantes devidos, devolvidos aos respectivos Investidores. Nesta hipótese, a Emissora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento, solicitar à Devedora o resgate antecipado das Debêntures que tenham sido subscritas e integralizadas, em quantidade equivalente aos CRI que deverão ser resgatados nos termos previstos na Cláusula 6.5.3 do Contrato de Distribuição, a qual será realizada, pela Devedora, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da referida solicitação, mediante o pagamento, à vista, em moeda corrente nacional, do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures, ou da data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo resgate. A Emissora realizará o resgate dos respectivos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis contados do resgate das Debêntures pela Devedora, sendo que o resgate dos CRI se dará, à vista, em moeda corrente nacional, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Remuneração dos CRI, ou da data de pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo resgate, de acordo com os procedimentos da B3.

Na hipótese de, ao final do Prazo Máximo de Colocação, serem subscritos e integralizados CRI em montante inferior ao Montante Mínimo, todos os CRI emitidos que não tiverem sido subscritos e integralizados serão cancelados pela Emissora e todos os CRI emitidos que já tiverem sido subscritos e integralizados deverão ser resgatados pela Emissora e os montantes devidos, devolvidos aos respectivos Investidores. Nesta hipótese, a Emissora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento, solicitar à Devedora o resgate antecipado das Debêntures que tenham sido subscritas e integralizadas , o qual será realizado, pela Devedora, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da referida solicitação, mediante o pagamento, à vista, em moeda corrente nacional, do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures, ou da data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo resgate. A Emissora realizará o resgate dos respectivos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis contados do resgate das Debêntures pela Devedora, sendo que o resgate dos CRI se dará, à vista, em moeda corrente nacional, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Remuneração dos CRI, ou da data de pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo resgate, de acordo com os procedimentos da B3.

Nenhuma garantia pode ser dada de que os CRI serão integralmente colocados, sendo que, caso ocorra a Distribuição Parcial, os CRI que não foram colocados serão cancelados após o término do Prazo Máximo de Colocação, o que poderá afetar a liquidez dos CRI detidos pelos Investidores.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS À EMISSORA

Os principais fatores de risco aplicáveis à Emissora são:

Manutenção de Registro de Companhia Aberta

A Emissora possui registro de companhia aberta desde 25 de novembro de 2010, tendo, no entanto, realizado sua primeira emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) no primeiro trimestre de 2013. A Emissora foi autorizada em 30 de janeiro de 2015 a realizar emissões de Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA). A sua atuação como securitizadora de emissões de Certificados de

Recebíveis Imobiliários depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

Crescimento da Emissora e seu capital

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

A importância de uma equipe qualificada

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

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

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos certificados de recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Por exemplo, alterações na legislação tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada.

Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência no país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

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

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

Riscos relacionados aos fornecedores da Emissora

A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para execução de diversas atividades com a finalidade de atender o seu objeto social, tais como: assessores legais, agentes fiduciários, empresas prestadoras de serviços de auditoria e cobrança de créditos pulverizados, agências classificadoras de risco, banco liquidante, coordenador líder para distribuir os Certificados de Recebíveis Imobiliários ou Certificados de Recebíveis do Agronegócio, entre outros. A Emissora avalia os riscos relacionados a seus fornecedores de serviços com base em histórico profissional e relacionamento com mercado, além de pesquisar referências e restrições. A Emissora atua com a diversificação na contratação de seus fornecedores igualmente reconhecidos no mercado de modo a reduzir a dependência em relação aos prestadores de serviço em caso de falência dos mesmos ou alteração relevante na tabela de preços. No entanto, caso a Emissora não consiga implementar sua estratégia de diversificação dos prestadores de serviço a Emissora poderá ficar dependente de determinados fornecedores específicos, o que pode afetar adversamente os seus resultados.

Riscos relacionados aos clientes da Emissora

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

Riscos relacionados aos setores da economia nos quais a Emissora atua.

Medidas tomadas pelo Governo Federal para mitigar a inflação podem aumentar a volatilidade do mercado de capitais brasileiro Historicamente, o Brasil teve altos índices de inflação. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão.

Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que a Emissora não seja capaz de acompanhar estes efeitos de inflação. Como o repagamento dos Investidores está baseado no pagamento pela Emissora, isto pode alterar o retorno previsto pelos investidores. Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente, podem prejudicar a

liquidez dos valores mobiliários brasileiros. O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional.

Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado acionário e a economia do Brasil, tais como: oscilações nas cotações de valores mobiliários de companhias abertas, falta de disponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez dos certificados de recebíveis imobiliários ou de certificados recebíveis do agronegócio.

Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros

A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos certificados de recebíveis imobiliários ou de certificados recebíveis do agronegócio pode ser afetada adversamente.

Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica

As operações de financiamento imobiliário ou do agronegócio apresentam historicamente uma relação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada seja por crises internas ou crises externas, pode afetar adversamente os resultados da Emissora. Uma eventual redução do volume de investidores estrangeiros no País poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

Efeitos da Concorrência no Mercado de Securitização.

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

Riscos relacionados à regulação dos setores em que a Emissora atua.

Atualmente o investimento em certificados de recebíveis imobiliários goza de benefício fiscal (a) quando da sua aquisição por pessoas físicas (isenção de imposto de renda), e (b) caso o certificado de recebíveis imobiliários venha a ser enquadrado na Lei 12.431 (benefício fiscal para investidores não residentes de paraísos fiscais). Adicionalmente, a regulamentação do Conselho Monetário Nacional incentiva as instituições financeiras a investirem em certificados de recebíveis imobiliários de lastros específicos. Tais benefícios podem ser restringidos ou extintos no futuro. Caso isso ocorra a demanda pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários pelos investidores poderá ser reduzida o que poderá impactar negativamente à Emissora.

Os rendimentos gerados por aplicação em certificados de recebíveis do agronegócio (CRA) por pessoas físicas estão atualmente isentos de Imposto de Renda, por força do artigo 3º, inciso IV, da Lei nº 11.033, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Tais benefícios podem ser restringidos ou extintos no futuro. Caso isso ocorra, a demanda pela aquisição destes valores mobiliários pelos investidores poderá ser reduzida o que poderá impactar negativamente à Emissora.

Riscos relacionados a questões socioambientais da Emissora.

Sanções por descumprimento de legislação ambiental e/ou trabalhista. A não observância da legislação ambiental e/ou trabalhista por devedores cujos títulos lastreiam certificados de recebíveis do agronegócio ou certificados de recebíveis imobiliários podem levar à inadimplência destes, tendo em vista as diversas sanções que podem ser determinadas, como pagamento de multa ou mesmo uma sanção criminal, bem como ocasionar a revogação da sua licença ou suspensão de determinadas atividades. Além disso, o não cumprimento das leis e regulamentos ambientais poderia restringir a capacidade desses devedores na obtenção de financiamentos junto às instituições financeiras. Ademais, infringência à legislação que trata do combate ao trabalho infantil e ao trabalho escravo, bem como ao crime contra o meio ambiente, possuem um risco de imagem que pode trazer efeitos adversos para a Emissora.

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

As informações do Formulário de Referência da Emissora não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora.

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

As informações do Formulário de Referência da Devedora não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Devedora.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS À DEVEDORA

Risco de não renovação dos contratos de locação com seus clientes e/ou haver a obrigatoriedade de sua renovação, nos termos da Lei n° 8.245/91 ("Lei de Locação"), em termos não favoráveis podem afetar de forma adversa a Devedora.

A maioria dos contratos de locação firmados pela Devedora foram celebrados por prazos que variam de três a quinze anos. No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, dois clientes da Devedora, individualmente, foram responsáveis por mais de 34% da receita bruta total. Um deles por aproximadamente 22,7% da receita bruta de locação da Devedora, e outro por aproximadamente 12%. Já no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017, um cliente da Devedora, individualmente, representou aproximadamente 21,7% e outro por 14,3% da receita bruta de locação da Devedora. A Devedora poderá não ser capaz de renovar os contratos de locação com seus clientes que venham a ter seus prazos expirados, seja de seu principal cliente, seja dos demais clientes, ou, em caso de renovação, poderá não ser capaz de assegurar condições tão ou mais favoráveis para a Devedora quanto às atuais. Além disso, os contratos podem ser unilateralmente rescindidos pelos clientes da Devedora, mediante pagamento de multa previamente pactuada ou proporcional ao período remanescente da locação. Caso os contratos de locação sejam rescindidos pelos locatários, a Devedora não consiga renovar esses contratos ou não consiga renová-los em termos favoráveis a ela, os negócios e os resultados da Devedora poderão ser afetados de forma adversa, especialmente em razão do impacto que poderá ser gerado no fluxo de caixa, o que pode gerar na redução da capacidade de pagar seus compromissos.

Adicionalmente, os contratos de locação celebrados entre a Devedora e os seus locatários são regidos pela Lei de Locação, que, em determinadas situações, lhes garante certos direitos. Dentre tais direitos, o locatário de imóvel comercial pode, preenchidas algumas condições previstas em lei, se valer da ação renovatória visando à renovação compulsória da locação para permanecer em um imóvel. Além disso, a Lei de Locação prevê que, após três anos da locação, o locatário também pode pleitear a revisão do valor do aluguel, visando a reajustá-lo conforme condições de mercado vigentes. Nessas situações, a Devedora fica sujeita à interpretação e à decisão do Juiz quanto ao valor que a Devedora pode cobrar de aluguel, podendo eventualmente ter que cobrar um valor menor do que inicialmente acordado no contrato de locação objeto da ação renovatória. Caso a Devedora não seja capaz de desocupar um imóvel do qual tenha necessidade ou não possa cobrar o valor de aluguel que pretende para determinado imóvel, os seus resultados podem ser afetados adversamente.

A Devedora poderá não conseguir executar integralmente a sua estratégia de negócio, tal como proposta pela administração ao Conselho de Administração da Devedora, o que poderia ter um efeito adverso para a Devedora.

A Devedora não pode garantir que seus objetivos e estratégias serão integralmente realizados. Considera-se que a aquisição de novos imóveis, uma de suas mais importantes estratégias, é essencial para a consolidação e expansão de seu portfólio de imóveis comerciais. No entanto, a Devedora não pode garantir que os seus projetos e as estratégias de expansão de seu portfólio serão integralmente realizados no futuro. A concorrência na aquisição de imóveis comerciais poderá provocar um aumento imprevisível dos preços dos imóveis. Além disso, a adequação de determinados imóveis poderá requerer tempo e recursos financeiros excessivos. Caso a Devedora venha a enfrentar dificuldades na aquisição e adequação de seus imóveis, a Devedora pode vir a não ser capaz de reduzir custos ou de nos beneficiar de outros ganhos esperados com esses imóveis, o que poderá afetar adversamente a Devedora.

Em consequência, a Devedora poderá não ser capaz de realizar aquisições de novos imóveis comerciais com a regularidade ou a abrangência ou a preços e em condições tão favoráveis quanto previsto em sua estratégia de negócios, o que pode afetar adversamente a Devedora, o que poderá impactar negativamente sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

Adicionalmente, não se pode garantir que os mecanismos de ressarcimento negociados pela Devedora nos contratos referentes as operações societárias (M&As) e aquisições, passadas e futuras, serão suficientes para cobrir os passivos, contingências e/ou perdas (inclusive decorrentes de evicção de imóveis de seu portfólio que sejam objeto de disputas judiciais) a que a Devedora está exposta em razão

de tais transações. Caso a Devedora não consiga acessar tais mecanismos de ressarcimento, ou caso as partes indenizadoras, nos termos dos contratos, não possuam condições financeiras de honrar suas obrigações de indenizar no âmbito desses contratos, o resultado da Devedora poderá ser adversamente afetado.

O crescimento futuro da Devedora poderá exigir capital adicional, que poderá não estar disponível ou, caso disponível, poderá não ser obtido em condições satisfatórias.

O crescimento da Devedora poderá exigir volumes significativos de capital, em especial para a aquisição ou o desenvolvimento de novas propriedades imobiliárias comerciais para seu portfólio. Além do fluxo de caixa gerado internamente, a Devedora pode vir a precisar levantar capital adicional por meio de aumentos privados de capital, ofertas públicas de valores mobiliários ou da contratação de empréstimos com instituições financeiras, tendo em vista o possível crescimento e o desenvolvimento futuro das suas atividades. Não é possível assegurar a disponibilidade de capital adicional ou, se disponível, que o mesmo será obtido em condições satisfatórias para a Devedora. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuro das atividades da Devedora, o que poderá prejudicar de maneira relevante as suas atividades, situação financeira e os resultados operacionais.

O endividamento da Devedora pode afetar negativamente os seus negócios e a sua capacidade de crescimento

No exercício social findo em 31 de dezembro de 2018, o endividamento líquido da Devedora (empréstimos, financiamentos e instrumentos financeiros derivativos registrados como passivo circulante e não circulante menos saldo de caixa, equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários e instrumentos financeiros registrados como ativos circulantes) foi de R$2.021,6 milhões e nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2017 e 2016, o endividamento líquido da Devedora foi de R$1.790,4 milhões e R$2.396,4 milhões, respectivamente. Assim, o nível de endividamento consolidado da Devedora poderá:

- limitar a capacidade da Devedora de obter novos financiamentos, inclusive pelo fato de certos ativos detidos pela Devedora estarem onerados como garantia de dívidas existentes;

- obrigar a Devedora a dedicar uma parte substancial do seu fluxo de caixa para honrar as dívidas existentes, o que pode prejudicar a capacidade de usar o fluxo de caixa para financiar capital de giro, despesas de capital e outros requisitos gerais corporativos, além do cumprimento das obrigações da Devedora;

- limitar a flexibilidade da Devedora para planejar e reagir a mudanças em seus negócios e no setor em que atua e cumprir a sua estratégia de negócio; e

- colocar a Devedora em uma situação de desvantagem competitiva em relação a alguns de seus concorrentes que tenham menor nível de endividamento.

Caso algum dos riscos acima se materialize, a condição financeira e os resultados operacionais da Devedora podem ser afetados negativamente.

Os contratos financeiros e outros instrumentos representativos de dívidas da Devedora estabelecem obrigações específicas, inclusive covenants financeiros, sendo que qualquer inadimplemento em decorrência da inobservância dessas obrigações pode acarretar o vencimento antecipado dessas obrigações e ter um efeito adverso para a Devedora.

A Devedora celebrou diversos instrumentos financeiros, alguns dos quais exige o cumprimento de obrigações específicas, inclusive *covenants* financeiros. Eventuais inadimplementos no âmbito desses instrumentos, inclusive com relação às obrigações de manutenção de determinados *covenants* financeiros, que não sejam sanados tempestivamente ou em relação aos quais os credores não renunciem seu direito de declarar antecipadamente vencidas as dívidas, poderão acarretar decisões por parte desses credores de declarar o vencimento antecipado das suas dívidas representadas por referidos instrumentos, bem como podem resultar no vencimento antecipado de outros instrumentos financeiros de que a Devedora é parte. Os ativos e fluxo de caixa da Devedora podem vir a não ser suficientes para pagar integralmente as obrigações nessas hipóteses, o que pode afetar adversamente e de forma relevante sua condição financeira e sua capacidade de conduzir seus negócios, o que poderá impactar negativamente sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

A Devedora poderá não conseguir executar integralmente sua estratégia de negócio e a aquisição de novos imóveis, tal como proposta pela administração, o que pode vir a ter um efeito adverso para a Devedora.

A perda de membros da sua alta administração ou sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter um efeito adverso sobre a Devedora.

Os administradores e empregados mais qualificados da Devedora estão sujeitos a contrato de trabalho de longo prazo ou a pacto de não-concorrência, e não há garantia de que eles permaneçam na Devedora no futuro.

Além disso, a Devedora não poderá garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar a sua alta administração. A perda de qualquer dos membros da sua alta administração e a sua incapacidade de contratar profissionais com a mesma experiência e qualificação, podem causar um efeito adverso sobre a Devedora, o que poderá impactar negativamente sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

As apólices de seguros mantidas pela Devedora podem não ser suficientes para cobrir eventuais sinistros.

A Devedora contrata seguros para seus imóveis e atividades conforme as práticas usuais de mercado. Certos riscos não são garantidos pelas seguradoras que atuam no mercado (tais como riscos decorrentes de guerra, terrorismo, caso fortuito e de força maior, interrupção de certas atividades e falhas humanas). Além disso, desastres naturais, condições meteorológicas adversas e outros eventos podem causar danos de todo tipo, incluindo, danos ao meio ambiente e interrupção das atividades da Devedora, dentre outros. A Devedora não pode garantir que as apólices de seguro mantidas por ela serão adequadas e/ou suficientes em todas as circunstâncias ou contra todos os riscos. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode implicar dispêndio, pela Devedora, de valores significativos. Adicionalmente, a Devedora pode vir a ser responsabilizada judicialmente por eventuais danos causados a terceiros e, assim, obrigada a indenizar as respectivas vítimas, o que poderá ter um efeito adverso para a Devedora. Além disso, a Devedora não pode garantir se no futuro conseguirá manter apólices de seguro a taxas comerciais razoáveis ou em termos aceitáveis, ou contratadas com as mesmas companhias seguradoras ou com companhias seguradoras similares. Todas as situações descritas acima poderão provocar impactos adversos para a Devedora, afetando negativamente o seu negócio e o valor de mercado das ações de emissão da Devedora, bem como sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

Decisões desfavoráveis em processos judiciais, administrativos ou arbitrais podem causar efeitos adversos para a Devedora.

A Devedora é e poderá vir a ser ré ou autora, conforme o caso, em processos judiciais, seja nas esferas cível, tributária ou trabalhista (ou qualquer outra), seja em processos administrativos (perante autoridades ambientais, concorrenciais, tributárias, dentre outras) ou em processos arbitrais. A Devedora não pode garantir que os resultados destes processos serão favoráveis a ela, ou, ainda, que manterá provisionamento, parcial ou total, suficiente para todos os passivos eventualmente decorrentes destes processos. Decisões contrárias aos interesses da Devedora que impeçam a realização dos seus negócios, como inicialmente planejados, ou que eventualmente alcancem valores substanciais e/ou que não tenham provisionamento adequado podem vir a causar um efeito adverso nos negócios e na situação financeira da Devedora.

Adicionalmente, a Devedora não pode garantir que os mecanismos de ressarcimento negociados pela Devedora nos contratos referentes as operações societárias (M&As) e aquisições, passadas e futuras, serão suficientes para cobrir os passivos, contingências e/ou perdas (inclusive decorrentes de evicção de imóveis do portfólio da Devedora que sejam objeto de disputas judiciais) a que a Devedora está exposta em razão de tais transações.

Caso não seja possível acessar tais mecanismos de ressarcimento, ou caso as partes indenizadoras, nos termos dos contratos, não possuam condições financeiras de honrar suas obrigações de indenizar no âmbito desses contratos, o resultado da Devedora poderá ser adversamente afetado, afetando negativamente sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

A Devedora poderá enfrentar dificuldades para adquirir terrenos, inclusive por meio de permuta, com localização e preço considerados, pela Devedora, adequados e a concorrência na compra desses terrenos poderá levar a um aumento no custo de aquisição reduzindo os resultados da Devedora.

Como parte da estratégia de negócios da Devedora, a Devedora cresce por meio de aquisições estratégicas e pretende continuar a fazê-lo. A integração com sucesso de novos negócios dependerá da capacidade da Devedora de gerir tais negócios satisfatoriamente e eliminar custos redundantes e/ou excessivos. A Devera pode não ser capaz de reduzir custos ou de se beneficiar de outros ganhos esperados com essas aquisições, o que pode afetar adversamente a Devedora.

Para os eventuais projetos de desenvolvimento da Devedora, esta depende, em grande parte, de sua capacidade de continuar a adquirir terrenos a custo razoável e em localizações estratégicas. Com o desenvolvimento imobiliário no Brasil e com o crescimento das atividades de seus concorrentes, os preços dos terrenos poderão subir significativamente, podendo haver escassez de terrenos com localização e preço adequados para o desenvolvimento dos novos projetos. A consequente elevação dos preços de terrenos poderá aumentar o custo dos novos empreendimentos e diminuir os resultados da Devedora.

Dessa forma, a capacidade da Devedora de continuar a ampliar seus negócios com êxito por meio de aquisições de terrenos depende de diversos fatores, inclusive da sua capacidade de identificar empresas alvo e terrenos para aquisições ou de financiar tais aquisições nos mercados financeiro e/ou de capitais a um custo aceitável e de negociar condições favoráveis em tais operações. Além disso, aquisições nos expõem a riscos de contingências ou passivos dos terrenos adquiridos. Uma contingência significativa associada a qualquer das aquisições da Devedora pode causar um efeito adverso relevante à Devedora impactar adversamente seus resultados.

RISCOS RELACIONADOS AOS SETORES DA ECONOMIA NOS QUAIS A DEVEDORA ATUA

A Devedora está exposta a riscos associados à incorporação, construção e locação imobiliária

Os negócios da Devedora incluem a compra, administração, locação e venda de imóveis comerciais, além da incorporação de empreendimentos imobiliários e construção de imóveis comerciais na modalidade *built to suit*. Além dos riscos que afetam o mercado imobiliário, de modo geral, tais como, interrupções de suprimento, volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, oscilações de demanda por imóveis e normas ambientais e de zoneamento, as atividades da Devedora poderão ser adversamente afetadas pelos seguintes riscos:

- conjuntura econômica do Brasil como um todo, incluindo fatores tais como desaceleração da economia, aumento das taxas de juros, flutuações do Real e instabilidade política, os quais podem prejudicar o crescimento do setor imobiliário;
- situação econômica atual do Estado do Rio de Janeiro, onde a Devedora possui grande parte de seu portfólio, com nível de desemprego significativo, falta de segurança, o que pode desestimular a busca por imóveis nessa região, e consequentemente, aumentar a vacância;
- alterações na regulamentação vigente que impeçam ou restrinjam a correção monetária dos contratos de locação de acordo com taxas de inflação, conforme atualmente permitido;
- baixo grau de interesse dos locatários e compradores por novos projetos lançados;
- preço de venda ou do aluguel por unidade necessário para alugar ou vender todas as unidades significativamente abaixo do esperado;
- percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Devedora e das áreas onde estão localizadas;
- redução das margens de lucro em função do aumento nos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmios de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas;
- problemas relacionados à interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica;
- escassez de terrenos e imóveis bem localizados para a incorporação ou aquisição; e
- a falta de liquidez no mercado imobiliário, que pode prejudicar a eventual necessidade da Devedora de alienação dos imóveis.

A ocorrência de quaisquer dos riscos acima pode causar um efeito material adverso na condição financeira e resultados operacionais da Devedora, o que poderá impactar negativamente sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos da Devedora poderá reduzir a capacidade da Devedora de renovar suas locações ou locar espaços para novos locatários, o que poderá requerer investimentos não programados, prejudicando os negócios da Devedora, a sua condição financeira e seus resultados operacionais.

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais por concorrentes novos ou atuais em áreas próximas às que se situam os empreendimentos da Devedora, poderá impactar a sua capacidade de vender, locar ou renovar a locação de espaços em seus empreendimentos em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução no fluxo de caixa e lucro operacional da Devedora. Adicionalmente, o ingresso de novos concorrentes nas regiões em que a Devedora opera poderá demandar um aumento não planejado de investimentos em seus empreendimentos, o que também poderá impactar negativamente a sua condição financeira e seus resultados operacionais e, consequentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI.

A elevada competitividade do setor imobiliário no Brasil poderá ocasionar uma redução do volume de operações da Devedora.

O setor imobiliário é altamente competitivo e fragmentado no Brasil, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Diversos empreendedores do setor imobiliário concorrem com a Devedora na administração e exploração de empreendimentos imobiliários. Novos competidores, inclusive estrangeiros em alianças com parceiros locais, podem passar a atuar ativamente no segmento imobiliário no Brasil, aumentando ainda mais a concorrência no setor.

Se a Devedora não for capaz de responder às práticas e medidas adotadas por seus concorrentes de modo imediato, sua situação financeira e seus resultados operacionais podem vir a ser prejudicados de maneira relevante. Assim, na hipótese de agravamento desses fatores, uma diminuição no volume de suas operações pode vir a ocorrer, influenciando negativamente seus resultados e, consequentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI.

Condições econômicas adversas nos locais onde estão localizados os empreendimentos da Devedora podem afetar adversamente seus níveis de ocupação, locação e seu valor de mercado no caso de venda e, consequentemente, a afetar adversamente.

Os resultados operacionais da Devedora dependem da sua capacidade de locar ou vender os espaços disponíveis nos imóveis que adquiriu ou incorporou. Condições econômicas adversas nas regiões nas quais opera e nas quais deseja operar podem reduzir os níveis de ocupação, locação ou, no caso de venda, o valor de mercado de seus empreendimentos, assim como restringir a possibilidade de aumentar o preço de locações ou vendas da Devedora. Se os imóveis da Devedora não gerarem receita suficiente para que possa cumprir com as suas obrigações, a Devedora poderá vir a ser adversamente afetada.

Adicionalmente, o valor de mercado dos imóveis e terrenos da Devedora está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa no valor desses empreendimentos e terrenos. Uma queda significativa no valor de mercado dos seus imóveis e terrenos poderá afetar adversamente a Devedora e, consequentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI.

A diligência jurídica apresentou escopo restrito.

O processo de auditoria legal conduzido perante a Devedora para os fins da Oferta apresentou escopo restrito e não incluiu a aferição de sua capacidade para o pagamento dos Créditos Imobiliários, a análise de certidões administrativas e judiciais da Devedora, bem como a análise da aprovação, da regularidade, e das certidões administrativas e judiciais do Edifício Passeio.

Aumentos no preço de matérias-primas podem elevar o custo de empreendimentos e reduzir os lucros da Devedora.

As matérias-primas básicas utilizadas pela Devedora na construção de empreendimentos imobiliários incluem concreto, blocos de concreto, aço, tijolos, janelas, portas, telhas e tubulações, dentre outros. Aumentos no preço dessas e de outras matérias-primas, incluindo aumentos decorrentes de escassez, impostos, restrições ou flutuações de taxas de câmbio, podem aumentar o custo de empreendimentos e afetar adversamente os negócios da Devedora e, consequentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI.

Se a Devedora não cumprir satisfatoriamente as leis e regulamentos de combate à corrupção aplicáveis destinados a combater a corrupção governamental poderá ficar sujeita a multas, penalidades ou outras sanções administrativas, bem como cobertura adversa da mídia, que poderá afetar a reputação e negócios da Devedora.

Há risco de que empregados ou representantes da Devedora possam praticar atos que violem as leis e regulamentos aplicáveis que, via de regra, vedam a realização de pagamentos indevidos ou oferecimento de vantagem indevida a funcionários públicos nacionais e estrangeiros. Ademais, em 29 de janeiro de 2014, o governo brasileiro promulgou a Lei nº 12.846/13 impondo responsabilidade objetiva às empresas, no âmbito cível e administrativo, por atos de corrupção e fraude à licitação, praticados por seus administradores, empregados e terceiros que atuem em seu nome. De acordo com a Lei nº 12.846/13, as pessoas jurídicas consideradas culpadas por atos de corrupção poderão ficar sujeitas a multas no valor de até 20% do faturamento bruto do exercício anterior ou, caso não seja possível estimar o faturamento bruto, a multa será estipulada entre R$6.000,00 e R$60.000.000,00. Entre outras sanções, a Lei nº 12.846/13 prevê também a perda de benefícios ilicitamente obtidos, a suspensão de operações corporativas, confisco de ativos e dissolução da pessoa jurídica. A adoção de um programa de *compliance* eficaz será levada em consideração pelas autoridades brasileiras na aplicação de sanção nos termos da Lei nº 12.846/13. Apesar da Lei nº 12.846/13, o Brasil ainda possui uma percepção de elevado risco de corrupção pública, o que pode, até certo ponto, deixar a Devedora exposta a possíveis violações de leis anticorrupção, incluindo a brasileira. Há um certo grau de risco de que determinada conduta imprópria da Devedora venha a ocorrer, o que poderá expor a Devedora a responsabilidade potencial e os custos associados a investigação de possível má conduta. Os controles internos da Devedora e procedimentos de *compliance* existentes talvez não sejam suficientes para prevenir nem detectar todas as condutas indevidas, fraudes ou violações das leis aplicáveis pelos empregados da Devedora, agentes ou empresas que prestam serviços para a Devedora. Se a Devedora não estiver cumprindo as leis de combate à corrupção, leis de combate à lavagem de dinheiro e demais leis aplicáveis com relação à condução do seu negócio perante entidades governamentais, a Devedora estará sujeita a sanções criminais e civis e a outras medidas de reparação, que podem prejudicar a sua marca e sua reputação e ter impacto negativo relevante em seus negócios, condição financeira e resultados operacionais.

A Devedora e suas subsidiárias podem figurar como responsáveis principais ou solidários das dívidas trabalhistas de terceirizados e podem vir a ser afetados pela interpretação de leis e normas regulamentando as atividades de terceirização de processos de negócios.

No Brasil, a terceirização de processos de negócios é uma atividade regulada pela Lei nº 13.429 de 31 de março de 2017 ("Lei 13.429"). De acordo com esta lei, o tomador de serviços é subsidiariamente responsável pelo pagamento das verbas trabalhistas referentes ao contrato de trabalho celebrado entre trabalhador terceirizado e empresa prestadora de serviços. Caso as empresas terceirizadas que prestam serviços para a Devedora e para as suas subsidiárias não cumpram as obrigações da legislação trabalhista, a Devedora pode vir a ser considerada subsidiariamente responsáveis pelas dívidas trabalhistas destas empresas.

Antes da aprovação da Lei 13.429, a responsabilização da empresa tomadora pelos débitos trabalhistas da empresa prestadora de serviços com os empregados terceirizados era regulada basicamente pela Súmula nº 331 do Tribunal Superior do Trabalho ("Súmula nº 331") que considerava lícita somente a terceirização de atividades meio da empresa contratante e, mesmo assim, desde que a prestação dos serviços ocorresse sem a existência de pessoalidade e subordinação. Além disso, ainda que se tratasse de terceirização regular, a empresa tomadora de serviços era considerada responsável subsidiária pelos débitos trabalhistas não quitados pela empresa prestadora com relação aos seus empregados terceirizados.

Considerando que a Lei 13.429 é recente e que não é possível prever a interpretação que será dada à nova regulamentação pela justiça do trabalho, é possível que a justiça do trabalho continue a aplicar um entendimento igual ou semelhante ao entendimento consolidado pela Súmula nº 331 para tentar

caracterizar como irregular a terceirização de determinados processos de negócios e/ou reconheça a existência de vínculo de emprego diretamente entre a Devedora e suas subsidiárias e os empregados das empresas terceirizadas, o que pode afetar adversamente as operações da Devedora e, consequentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI.

As aquisições futuras da Devedora podem ser contestadas pelas autoridades concorrenciais brasileiras

As aquisições que a Devedora pretende realizar podem estar sujeitas à aprovação pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica ("CADE") com base na Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, alterada pela Portaria Interministerial nº 994, de 30 de maio de 2012 e respectivos regulamentos expedidos pelo CADE, os quais determinam que operações que visem a qualquer forma de concentração econômica, seja através de fusão ou incorporação de empresas, constituição de sociedade para exercer o controle de empresas ou qualquer forma de agrupamento societário ou associação, se preenchidos os requisitos previstos em tal legislação, deverão, antes de consumadas, ser aprovadas pelo CADE. Dessa forma, caso o CADE entenda que a consumação de determinada operação que envolva a Devedora terá efeito negativo nas condições competitivas do mercado no qual opera, ou mesmo nos consumidores de tal mercado, poderá não aprovar ou aprovar com restrições – impondo condições de custo elevado ou prejudiciais, gerando efeitos adversos para os negócios e resultados operacionais da Devedora e, consequentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI.

RISCOS RELACIONADOS A QUESTÕES AMBIENTAIS

O setor imobiliário está sujeito a extensa regulamentação, inclusive ambiental, o que poderá implicar maiores despesas e/ou obstrução ao desenvolvimento de determinados empreendimentos, podendo vir a causar um efeito adverso para a Devedora.

As atividades da Devedora estão sujeitas a leis federais, estaduais e municipais, assim como a regulamentos, autorizações, alvarás e licenças aplicáveis, direta ou indiretamente, à área da construção, ao zoneamento, ao uso do solo, à proteção do meio-ambiente e do patrimônio histórico e à locação e condomínio edilício, afetando consequentemente as suas atividades. Periodicamente, a Devedora é obrigada a obter e renovar licenças, alvarás e autorizações emitidas por diversas autoridades governamentais periodicamente para o desenvolvimento e a manutenção de seus empreendimentos.

Na hipótese de violação ou descumprimento das normas decorrentes da regulamentação acima elencada, e/ou falha na obtenção ou renovação das referidas licenças, alvarás e autorizações, a Devedora poderá vir a sofrer sanções administrativas, tais como imposição de multas, embargo de obras, suspensão ou cancelamento de licenças, alvarás e autorizações necessárias para a operação dos empreendimentos da Devedora, além de outras penalidades civis e criminais cabíveis, dependendo da violação e de sua gravidade.

Com relação às normas ambientais, a não observância de leis e regulamentos pela Devedora ou pelos locatários de seus imóveis ou por imóveis que foram da Devedora no passado, pode vir a resultar na obrigação de repararmos danos que eventualmente ocorram em terreno em que algum de seus imóveis esteja localizado (ou em outras áreas que tenham sido afetadas em razão da atividade dos locatários da Devedora desenvolvidas nos espaços locados), bem como na aplicação de sanções de natureza penal, civil ou administrativa.

Considerando que a legislação ambiental e sua fiscalização pelas autoridades brasileiras estão se tornando mais severas, a Devedora poderá vir a incorrer em despesas com *compliance* ambiental. Ademais, os atrasos ou indeferimentos, por parte dos órgãos ambientais licenciadores, na emissão ou renovação de

licenças, assim como atrasos ou eventual impossibilidade das incorporadoras e construtoras que nos prestam serviços em atenderem às exigências estabelecidas por tais órgãos ambientais no processo de licenciamento ambiental, poderão prejudicar as atividades da Devedora. A Devedora poderá vir a sofrer atrasos no cronograma estabelecido junto a seus clientes ou mesmo deixar de realizar aquisições em linha com a estratégia de negócios da Devedora.

Além disso, o poder público pode editar novas normas mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, incluindo as exigências ambientais, as normas de natureza tributária ou relacionadas às cláusulas contratuais acordadas com locatários, o que pode implicar em gastos adicionais para a Devedora, de modo a adequar suas atividades a estas regras.

A ocorrência de um ou mais fatores de risco descritos acima poderá ter um efeito adverso para a Devedora e, consequentemente, na sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI.

6. VISÃO GERAL DO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

6.1. Histórico
6.2. O Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI
6.3. Evolução Recente do Mercado Brasileiro de Securitização
6.4. Companhias Securitizadoras
6.5. Certificados de Recebíveis Imobiliários
6.6. Ofertas Públicas de Certificados de Recebíveis Imobiliários
6.7. Regime Fiduciário
6.8. Medida Provisória nº 2.185-35/01
6.9. Termo de Securitização de Créditos
6.10. Tratamento Tributário Aplicável às Securitizadoras de Créditos Imobiliários

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. VISÃO GERAL DO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

6.1. HISTÓRICO

A securitização de recebíveis teve sua origem nos Estados Unidos, em 1970, quando as agências governamentais ligadas ao crédito hipotecário promoveram o desenvolvimento do mercado de títulos lastreados em hipotecas.

Nessa época, os profissionais que atuavam no mercado definiam a securitização como "a prática de estruturar e vender investimentos negociáveis de forma que seja distribuído amplamente entre diversos investidores um risco que normalmente seria absorvido por um só credor".

O mercado de securitização iniciou-se com a venda de empréstimos hipotecários reunidos na forma de pool e garantidos pelo governo. A partir desta experiência, as instituições financeiras perceberam as vantagens desta nova técnica financeira, que visava o lastreamento de operações com recebíveis comerciais de emissões públicas de endividamento.

No Brasil, seu surgimento se deu em um momento histórico peculiar. Na década de 90, com as privatizações e a desestatização da economia, aliados a uma maior solidez na regulamentação, a negociação de crédito e o gerenciamento de investimentos próprios ficaram mais voláteis com a velocidade e a complexidade desse novo cenário. Dessa forma, tornou-se necessária a realização de uma reformulação na estrutura societária brasileira e uma profissionalização do mercado de capitais que passou a exigir títulos mais seguros e garantias mais sólidas nos moldes internacionais. Como consequência, o foco para a análise da classificação de riscos passou a ser a segregação de ativos.

Apesar de as primeiras operações terem sido realizadas a partir da década de 90, foi no ano de 1997 que diversas companhias utilizaram-se das securitizações como parte de sua estratégia de financiamento.

A Lei nº 9.514 fixou pela primeira vez no Brasil as regras e características de uma operação de securitização.

6.2. O SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO - SFI

A Lei nº 9.514, conhecida como Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário, instituiu o Sistema de Financiamento Imobiliário, tornando-se um marco para o fomento do mercado de securitização de créditos imobiliários no Brasil. O intuito da Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário foi o de suprir as deficiências e limitações do Sistema Financeiro Habitacional – SFH, criado pela Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, e das respectivas disposições legais referentes ao assunto. A introdução do SFI teve por finalidade instituir um arcabouço jurídico que permitisse promover o financiamento imobiliário em geral em condições compatíveis com as da captação dos respectivos fundos.

A partir desse momento as operações de financiamento imobiliário passaram a ser livremente efetuadas pelas entidades autorizadas a operar no SFI, segundo condições de mercado e observadas as prescrições legais, sendo que, para essas operações, passou a ser autorizado o emprego de recursos provenientes da captação nos mercados financeiro e de valores mobiliários, de acordo com a legislação pertinente.

Dentre as inovações trazidas pela Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário, destacam-se: as companhias securitizadoras, os certificados de recebíveis imobiliários, o regime fiduciário e a alienação fiduciária de coisa imóvel. As principais características e implicações de cada um dos elementos estão listadas a seguir.

6.3. EVOLUÇÃO RECENTE DO MERCADO BRASILEIRO DE SECURITIZAÇÃO

Uma característica interessante das operações registradas refere-se à natureza diversificada dos lastros utilizados. Ao longo dos anos, foram registrados CRI com lastro em operações de financiamento imobiliário residencial com múltiplos devedores pessoas físicas a operações com lastro em contratos de um único devedor, tais como os contratos de *built-to-suit*. Recentemente, foram registradas e emitidas operações com lastro em recebíveis ligados à atividade de shopping centers.

No escopo destas operações, observam-se locatários de diversas naturezas, que incluem desde instituições financeiras até fabricantes de produtos de consumo, varejistas e diferentes prestadores de serviços. Essa diversidade atesta que a securitização de créditos imobiliários tem sido um instrumento amplo, capaz de conciliar objetivos comuns de diversas indústrias diferentes. A comparação com a evolução de outros instrumentos de financiamento ajuda, ainda, a capturar novos indícios sobre o sucesso do SFI em geral e dos CRI (como instrumento de financiamento em particular).

Fica claro que, mesmo diante da forte oscilação registrada entre os anos de 2005 e 2006, os CRI vem aumentando a sua participação e importância, quando comparado a outras modalidades de financiamento disponíveis.

6.4. COMPANHIAS SECURITIZADORAS

Companhias securitizadoras de créditos imobiliários são instituições não financeiras constituídas sob a forma de sociedade por ações com a finalidade de adquirir e securitizar créditos imobiliários e emitir e colocar, no mercado financeiro, certificados de recebíveis imobiliários, podendo, ainda, emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com as suas atividades.

Adicionalmente, a Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário autoriza a emissão de outros valores mobiliários e a prestação de serviços compatíveis com suas atividades. Assim, as companhias securitizadoras não estão limitadas apenas à securitização, sendo-lhes facultada a realização de outras atividades compatíveis com seus objetos.

Embora não sejam instituições financeiras, a Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário facultou ao CMN estabelecer regras para o funcionamento das companhias securitizadoras.

Para que uma companhia securitizadora possa emitir valores mobiliários para distribuição pública, esta deve obter o registro de companhia aberta junto à CVM, conforme o disposto no artigo 21 da Lei do Mercado de Valores Mobiliários, devendo, para tanto, seguir os procedimentos descritos na Instrução CVM 414/04.

6.5. CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

O certificado de recebíveis imobiliários consiste em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e que constitui promessa de pagamento em dinheiro.

Trata-se de um título de crédito que se mostra apropriado ao financiamento de longo prazo, visto que, de um lado, é compatível com as características das aplicações do mercado imobiliário, estando vinculado às condições dos financiamentos contratados com os tomadores, e, de outro lado, reúne as condições de eficiência necessárias à concorrência no mercado de capitais, ao conjugar a mobilidade e agilidade próprias do mercado de valores mobiliários, bem como a segurança necessária para garantir os interesses do público investidor.

O certificado de recebíveis imobiliários é considerado valor mobiliário, para efeitos do artigo 2º, inciso III, da Lei do Mercado de Valores Mobiliários, característica que lhe foi conferida pela Resolução CMN 2.517. Ainda, conforme mencionado anteriormente, o CRI somente pode ser emitido por companhias securitizadoras e seu registro e negociação são realizados por meio dos sistemas centralizados de custódia e liquidação financeira de títulos privados.

6.6. OFERTA PÚBLICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

Até fins de 2004, a emissão de certificado de recebíveis imobiliários era regulada pela Instrução CVM 284, primeiro normativo sobre securitização de recebíveis imobiliários editado pela CVM. De acordo com a Instrução CVM 284, somente era possível a distribuição de certificado de recebíveis imobiliários cujo valor nominal fosse igual ou superior a R$300.000,00. Em 30 de dezembro de 2004, a CVM editou a Instrução CVM 414, já mencionada acima, sendo ampliado o rol de possíveis investidores, pois não foi estipulado valor nominal mínimo para o certificado de recebíveis imobiliários. A Instrução CVM 414 revogou a Instrução CVM 284, passando a regular a oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários e o registro de companhia aberta das companhias securitizadoras. De acordo com a Instrução CVM 414, somente poderá ser iniciada uma oferta pública de certificados de recebíveis imobiliários se o registro de companhia aberta da securitizadora estiver atualizado e após a concessão do registro da Oferta pela CVM.

Dentre as disposições da Instrução CVM 414 acerca da oferta pública, destacam-se as seguintes:

(i) nas distribuições de certificados de recebíveis imobiliários destinadas para investidores não qualificados, exige a instrução que os créditos que lastreiam a emissão (a) estejam sob regime fiduciário; (b) sejam originados de imóveis com "Habite-se" concedido pelo órgão administrativo competente; e (c) sejam originados da aquisição ou promessa de aquisição de unidades imobiliários vinculadas a incorporações objeto de financiamento, desde que integrantes de patrimônio de afetação constituído em conformidade com o disposto nos arts. 31-A e 31-B da Lei nº 4.591;

(ii) se os créditos lastro dos certificados de recebíveis imobiliários forem decorrentes da aquisição ou promessa de aquisição de unidade imobiliária vinculadas às incorporações objeto de financiamento, para que seja concedido o registro deverá ser comprovada a constituição de patrimônio de afetação a que faz referência a Lei nº 4.591;

(iii) é facultada a obtenção do registro provisório para a distribuição de certificados de recebíveis imobiliários se os certificados de recebíveis imobiliários forem destinados para investidores qualificados. Porém, caso o pedido de registro definitivo não seja formulado até o 30º dia do mês subsequente ao da concessão do registro provisório, este último será automaticamente cancelado; e

(iv) o registro definitivo será cancelado se a companhia não proceder à formalização do termo de securitização ou não prestar garantia aos detentores dos certificados de recebíveis imobiliários, nos termos do artigo 7º, parágrafo 5º da Instrução CVM 414.

Os créditos imobiliários que lastreiam a emissão de certificado de recebíveis imobiliários deverão observar o limite máximo de 20% (vinte por cento), por devedor ou coobrigado. O percentual de 20% (vinte por cento) poderá ser excedido quando o devedor ou o coobrigado: (i) tenha registro de companhia aberta; (ii) seja instituição financeira ou equiparada; ou (iii) seja sociedade empresarial que tenha suas demonstrações financeiras relativas ao exercício social imediatamente anterior à Data de Emissão dos CRI elaboradas em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações, e auditadas por Auditor Independente registrado na CVM, ressalvado o disposto no artigo 5º,parágrafo 4º da Instrução CVM 414.

Poderá ser dispensada a apresentação das demonstrações financeiras no caso dos CRI que: (i) sejam objeto de oferta pública de distribuição que tenha como público destinatário exclusivamente sociedades integrantes do mesmo grupo econômico, e seus respectivos administradores, sendo vedada a negociação dos CRI no mercado secundário; ou (ii) sejam destinados para não mais do que 50 investidores profissionais.

A oferta pública de distribuição de certificado de recebíveis imobiliários será realizada com observância do disposto na Instrução CVM 400, sendo dispensada a participação de instituição intermediária nas ofertas públicas de distribuição de CRI para captação de importância não superior a R$100.000.000,00 (cem milhões de reais), desde que atendam, cumulativamente, o disposto nos incisos I, II e III do artigo 9º da Instrução CVM 414.

6.7. REGIME FIDUCIÁRIO

A Lei do Sistema de Financiamento Imobiliários contemplou a faculdade de adotar-se um mecanismo de segregação patrimonial para proteção do investidor que venha a adquirir os certificados de recebíveis imobiliários emitidos pela companhia securitizadora. Este mecanismo é denominado de regime fiduciário.

O regime fiduciário é instituído mediante declaração unilateral da companhia securitizadora no contexto do termo de securitização de créditos imobiliários e submeter-se-á, entre outras, às seguintes condições: (i) a constituição do regime fiduciário sobre os créditos que lastreiem a emissão; (ii) a constituição de patrimônio separado, pelo termo de securitização, integrado pela totalidade dos créditos submetidos ao regime fiduciário que lastreiem a emissão; (iii) a afetação dos créditos como lastro da emissão da respectiva série de títulos; (iv) a nomeação do agente fiduciário, com a definição de seus deveres, responsabilidades e remuneração, bem como as hipóteses, condições e forma de sua destituição ou substituição e as demais condições de sua atuação. O principal objetivo do regime fiduciário é fazer que os créditos que sejam alvo desse regime não se confundam com o patrimônio comum da companhia securitizadora, de modo que os patrimônios separados só respondam pelas obrigações inerentes aos títulos a ele afetados e que a insolvência da companhia securitizadora não afete os patrimônios separados que tenham sido constituídos.

Instituído o regime fiduciário, caberá à companhia securitizadora administrar cada patrimônio separado, manter registros contábeis independentes em relação a cada um deles. Não obstante, a companhia securitizadora responderá com seu patrimônio pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do patrimônio separado.

6.8. MEDIDA PROVISÓRIA Nº 2.158-35/01

Embora a Medida Provisória nº 2.158-35/01 tenha trazido benefícios concretos com relação à tributação dos certificados de recebíveis imobiliários, seu artigo 76 acabou por limitar os efeitos do regime fiduciário que pode ser instituído por companhias securitizadoras, ao determinar que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos".

Assim, os créditos imobiliários e os recursos deles decorrentes que sejam objeto de patrimônio separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da companhia securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da securitizadora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos.

Sendo certo que nos casos de descaracterização do Patrimônio Separado para fins de pagamento de débitos fiscais, previdenciários ou trabalhistas da Emissora ou qualquer empresa do seu grupo econômico, a Emissora deverá reembolsar todo o valor retirado no limite do Patrimônio Separado.

6.9. TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS

A emissão dos certificados de recebíveis imobiliários é realizada por meio de termo de securitização de créditos, que vincula os respectivos créditos imobiliários à série de títulos emitidos pela securitizadora.

O termo de securitização é firmado pela securitizadora e o agente fiduciário, e deverá conter todas as características dos créditos, incluindo a identificação do devedor, o valor nominal do certificado de recebíveis imobiliários, o Imóvel a que os créditos estejam vinculados, espécie de garantia, se for o caso, dentre outras.

No caso de emissão de certificados de recebíveis imobiliários objetos de regime fiduciário e lastreados em créditos representados por cédulas de crédito imobiliário, o termo de securitização será registrado na instituição custodiante, mencionando o patrimônio separado a que estão afetados.

6.10. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL ÀS SECURITIZADORAS DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

As companhias securitizadoras estão sujeitas à tributação pelo IRPJ (alíquota básica de 15%, mais adicional de 10% (dez por cento) sobre a parcela do lucro que exceder a R$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) no ano) e pela CSLL (alíquota de 9% (nove por cento)), com base no lucro real, nos termos do artigo 14, inciso VII, da Lei nº 9.718, bem como pelo PIS (à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento)) e pela COFINS (alíquota de 4%), com base no regime cumulativo dessas contribuições, nos termos da Lei nº 9.718, artigo 3º, parágrafos 5º a 9º, da Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, artigo 10, inciso I, da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, artigo 8º, inciso I, e da Lei nº 10.684, de 30 de maio de 2003, artigo 18.

Pelo disposto no artigo 3º, parágrafos 8º da Lei nº 9.718, com redação dada pelo artigo 2º da Medida Provisória nº 2.158-35, as companhias securitizadoras de créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514, podem deduzir as despesas da captação da base de cálculo do PIS e da COFINS. Assim, as securitizadoras apuram as citadas contribuições de forma semelhante às instituições financeiras, ou seja, pelo conceito de spread.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. INFORMAÇÕES RELATIVAS À EMISSORA

7.1. Sumário da Emissora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. INFORMAÇÕES RELATIVAS À EMISSORA

7.1. SUMÁRIO DA EMISSORA

Este sumário é apenas um resumo das informações da Securitizadora. As informações completas sobre a Securitizadora estão no seu Formulário de Referência. Leia-o antes de aceitar a Oferta. Asseguramos que as informações contidas nesta seção são compatíveis com as apresentadas no Formulário de Referência da Securitizadora. Conforme a faculdade descrita no item 5.1, Anexo III da Instrução CVM 400, para a consulta ao Formulário de Referência da Emissora, vide informações da seção "DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA" na página 7 deste Prospecto.

LEIA O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E ESTE PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, BEM COMO OS ITENS "4.1" e "4.2" DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA INCORPORADO POR REFERÊNCIA A ESTE PROSPECTO.

Breve Histórico

A Emissora (anteriormente denominada Portfólio Securitizadora S.A.) é uma sociedade por ações, com prazo de duração indeterminado, cuja sede social foi alterada para cidade de São Paulo – SP. Sua controladora é a True One Participações S.A. e Cadência Participações Ltda. Até o exercício findo em 31 de dezembro de 2012 a Emissora não possuía qualquer histórico operacional ou de negócios que possam suportar a alteração de sua classificação de pré- operacional, ressaltando-se que até 2 de agosto de 2012 a Emissora era controlada por outros controladores. No entanto, em 2 de agosto de 2012, Fernando Cesar Brasileiro e Ápice Consultoria Financeira e Participações Ltda. adquiriram a totalidade das ações da Emissora e em 25 de maio de 2018 as ações da Emissora foram transferidas as sociedades do grupo empresarial, True One Participações S.A. e Cadência Participações Ltda. Nas emissões de certificados de recebíveis imobiliários e emissões de certificados de recebíveis do agronegócio realizadas pela Emissora, 100% (cem por cento) foram realizadas com a constituição do respectivo patrimônio separado, sendo que nenhuma emissão de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio da Emissora conta com a sua coobrigação.

Negócios, Processos Produtivos, Produtos e Serviços Oferecidos

Em 30 de janeiro de 2015, por meio de assembleia geral, a Emissora alterou a sua razão social para Ápice Securitizadora S.A. e o seu objeto social para as seguintes atividades: **(i)** securitização de créditos oriundos de operações imobiliárias e securitização de direitos creditórios do agronegócio, assim compreendida a compra, venda e prestação de garantias em créditos hipotecários e imobiliários, bem como em direitos creditórios, bem como em direitos creditórios do agronegócio; **(ii)** a aquisição de créditos imobiliários, direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários; **(iii)** a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificado de Recebíveis Imobiliários e de Certificado de Recebíveis do Agronegócio, podendo realizar a emissão e colocação de outros títulos e/ou valores mobiliários; **(iv)** a prestação de serviços e realização de outros negócios relacionados ao mercado secundário de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio, especialmente à securitização de tais créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio, nos termos da Lei 9.514, da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, e outras disposições legais aplicáveis; e **(v)** a realização de operações de hedge em mercados derivativos visando a cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários e de diretos creditórios do agronegócio.

A Emissora possui, na presente data, 100% da sua receita líquida oriunda da securitização de recebíveis imobiliários e do agronegócio.

Descrição dos produtos e/ou serviços em desenvolvimento

A Emissora é companhia securitizadora de créditos, conforme o item "Negócios, Processos Produtivos, Produtos e Serviços Oferecidos", imediatamente acima, e, desta forma, não há produtos e serviços em desenvolvimento.

Administração da Emissora

A administração da Emissora compete ao Conselho de Administração e à Diretoria. A representação da Emissora caberá à Diretoria, sendo o Conselho de Administração um órgão deliberativo.

Conselho de Administração

O Conselho de Administração será composto por, no mínimo 3 (três) e, no máximo, 5 (cinco) membros, eleitos pela assembleia geral de acionistas, e por esta destituíveis a qualquer tempo, para um mandato de 3 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

A assembleia geral nomeará, dentre os Conselheiros eleitos, o Presidente e o Vice-Presidente do Conselho de Administração e poderá eleger suplentes para os membros do Conselho de Administração. Em caso de vacância do cargo de Conselheiro, caberá ao Conselho de Administração escolher o substituto, que servirá até a próxima assembleia geral.

Conforme previsto no Estatuto Social da Emissora, compete ao Conselho de Administração:

(i) fixar a orientação geral dos negócios da Emissora;

(ii) eleger e destituir os Diretores da Emissora e fixar-lhes as atribuições e remunerações individuais, respeitados os limites globais fixados pela assembleia geral;

(iii) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar a qualquer tempo os livros e documentos da Emissora, bem como solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração ou sobre quaisquer outros atos;

(iv) convocar a assembleia geral, quando julgar conveniente;

(v) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria;

(vi) escolher e destituir os auditores independentes;

(vii) aprovar a constituição de qualquer subsidiária ou afiliada da Emissora;

(viii) aprovar qualquer alteração das estruturas jurídicas e/ou tributárias da Emissora;

(ix) realizar o rateio da remuneração dos Administradores, observada a remuneração global, estabelecida pela assembleia geral e fixar as gratificações de Conselheiros, Diretores e funcionários, quando entender de concedê-las;

(x) aprovar a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio pela Emissora sem a constituição de patrimônio separado;

(xi) deliberar sobre os limites globais para as emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, ambos sem constituição de patrimônio separado; e

(xii) aprovar, declarar e pagar dividendos intermediários, especialmente semestrais e/ou trimestrais e/ou mensais, a conta de lucros acumulados ou de reserva de lucros existentes, sob qualquer das modalidades facultadas pelo artigo 204 da Lei das Sociedades por Ações, bem como o pagamento ou crédito de juros sobre o capital próprio, nos termos da legislação aplicável;

O Conselho de Administração da Emissora é composto pelos seguintes membros:

Nome	**Cargo no Conselho de Administração**	**Data de Eleição**	**Término do mandato**
Fernando Cesar Brasileiro	Presidente	30/04/2018	AGO que examinar as DFs do exercício de 31/12/2020
Rodrigo Henrique Botani	Vice-Presidente	30/04/2018	AGO que examinar as DFs do exercício de 31/12/2020
Mauricio Katsumi Fukuda	Membro Efetivo	30/04/2018	AGO que examinar as DFs do exercício de 31/12/2020

Diretoria

A Diretoria será composta por, no mínimo 2 (dois) e, no máximo, 5 (cinco) membros, acionistas ou não, residentes no país, eleitos pelo Conselho de Administração, e por este destituíveis a qualquer tempo, para um mandato de 3 (três) anos, permitida a reeleição, sendo um deles designado Diretor Presidente e os demais Diretores sem designação específica.

Ocorrendo vacância do cargo de Diretor, ou impedimento do titular, caberá ao Conselho de Administração eleger novo Diretor ou designar o substituto, que permanecerá no cargo pelo prazo de gestão remanescente do Diretor substituído.

Compete à Diretoria a representação da Emissora, ativa e passivamente, bem como a prática de todos os atos necessários ou convenientes à administração dos negócios sociais, respeitados os limites previstos em lei, no presente Estatuto Social ou instituídos pelo Conselho de Administração.

Competirá à Diretoria ou aos procuradores por esta constituídos, nos termos do Estatuto Social deliberar sobre as emissões e seus limites globais de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio com a constituição de patrimônio separado.

Compete ao Diretor Presidente da Emissora, entre outras atribuições:

(i) dirigir, coordenar e supervisionar as atividades dos demais Diretores;

(ii) atribuir aos demais Diretores funções e atribuições não especificadas no Estatuto Social; e

(iii) coordenar os trabalhos de preparação das demonstrações financeiras e o relatório anual da administração da Emissora, bem como a sua apresentação ao Conselho de Administração e aos Acionistas.

A Diretoria da Emissora é composta pelos seguintes membros:

Nome	**Cargo na Diretoria**	**Data de Eleição**	**Término do mandato**
Arley Custódio Fonseca	Diretor de Estruturação e de Operações	30/04/2018	AGO que examinar as DF do exercício de 31/12/2020
Fernando Cesar Brasileiro	Diretor Presidente e de relação com investidores	30/04/2018	AGO que examinar as DF do exercício de 31/12/2020
Maximiliano Marques Rodrigues	Diretor de Distribuição	28/12/2018	AGO que examinar as DFs do exercício de 31/12/2020

Descrição do Capital Social e Principais Acionistas da Emissora

O capital social da Emissora é de R$400.000,00 (quatrocentos mil reais), dividido em 400.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal e está divido entre os acionistas da seguinte forma:

Acionista	**ON**	**%**	**PN**	**% do capital social total**
Cadência Participações Ltda.	4.000	1	0	1
True One Participações S.A.	396.000	99	0	99

Descrição do Patrimônio Líquido da Emissora

Em 30 de junho de 2019, o patrimônio líquido da Emissora era de R$2.348.000,00 (dois milhões, trezentos e quarenta e oito mil reais).

Ofertas Públicas Realizadas

A Emissora possui, em circulação: **(i)** 128 (cento e vinte e oito) emissões de certificados de recebíveis imobiliários ativas, que resultam no montante de R$ 12.971.835.373,51 (doze bilhões, novecentos e setenta e um milhões, oitocentos e trinta e cinco mil, trezentos e setenta e três reais e cinquenta e um centavos); e **(ii)** 16 (dezesseis) emissões de certificados de recebíveis do agronegócio, no montante de R$4.548.348.000,00 (quatro bilhões, quinhentos e quarenta e oito milhões, trezentos e quarenta e oito mil reais).

Todas as ofertas públicas foram realizadas com patrimônio separado sem coobrigação da Emissora.

PORCENTAGEM DE OFERTAS PÚBLICAS REALIZADAS PELA EMISSORA

Porcentagem de Ofertas Públicas realizadas com patrimônio separado	100% (cem por cento)
Porcentagem de Ofertas Públicas realizadas com coobrigação da Emissora	0% (zero por cento)

(*) O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI da presente Emissão não conta com qualquer garantia adicional ou coobrigação da Emissora.

Proteção Ambiental

A Emissora não aderiu, por qualquer meio, a padrões internacionais relativos à proteção ambiental.

Pendências Judiciais e Trabalhistas

A Emissora não possui processos judiciais, administrativos ou arbitrais, que não estejam sob sigilo, conforme itens 4.3, 4.4, 4.5, 4.6 e 4.7 do Formulário de Referência da Emissora.

Relacionamento com fornecedores e clientes

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

Relação de dependência dos mercados nacionais e/ou estrangeiros

A Emissora atualmente possui seus negócios concentrados no mercado nacional, pois não possui títulos emitidos no exterior, tendo, neste sentido, uma relação de dependência com o mercado nacional.

Contratos relevantes celebrados pela Emissora

Não há contratos relevantes celebrados pela Emissora.

Negócios com partes relacionadas

A Emissora celebrou contrato de prestação de serviço com a Ápice Consultoria Financeira e Participações Ltda., sociedade controlada indiretamente pela Emissora, em 27 de agosto de 2018, para auxiliar a Emissora na estruturação de negócios e investimentos no segmento imobiliário, no montante de R$ 3.439.974,02 (três milhões, quatrocentos e trinta e nove mil, novecentos e setenta e quatro reais e dois centavos).

Patentes, Marcas e Licenças

A Emissora não detém quaisquer patentes, marcas ou licenças.

Número de Funcionários e Política de Recursos Humanos

A Emissora possui 14 (quatorze) colaboradores.

A política de recursos humanos da Emissora, datada de 23 de abril de 2013, e aprovada por sua diretoria, define as políticas corporativas de recursos humanos da Emissora, que suportem estrategicamente os negócios da Emissora e suas práticas de mercado.

Para fins de contratação, as vagas abertas para reposição, decorrentes de substituição de colaboradores, devem ser repostas dentro da política de cargos e salários aprovada, dentro do mesmo nível do colaborador substituído, recomendado pela diretoria e aprovado pela presidência da Emissora.

Adicionalmente, qualquer contratação com aumento de quadro deve ser solicitada, mediante justificativa, pelo departamento da Emissora interessado e previamente aprovada pela presidência da Emissora.

Concorrentes

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

Efeitos da ação governamental nos negócios da Emissora

A atividade desenvolvida pela Emissora está sujeita a regulamentação da CVM no que tange a ofertas públicas de certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio. Eventuais alterações na regulamentação em vigor poderiam acarretar um aumento de custo das operações de securitização e consequentemente limitar o crescimento e/ou reduzir a competitividade dos produtos da Emissora.

Auditores Independentes responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 últimos exercícios sociais:

GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES
Relatório de Revisão Especial dos trimestres 31 de março de 2016, 30 de junho de 2016 e 30 de setembro de 2016. Parecer dos Auditores Independentes do exercício de 2016 e
Relatório de Revisão Especial dos trimestres 31 de março de 2017,30 de junho de 2017 e 30 de setembro de 2017. Parecer dos Auditores Independentes do exercício de 2017.
Relatório de Revisão Especial dos trimestres 31 de março de 2018, 30 de junho de 2018, 30 de setembro de 2018, 31 de março de 2019 e 30 de junho de 2019. Parecer dos Auditores Independentes do exercício de 2018.

Responsáveis técnicos:

Nelson Fernandes Barreto Filho
Período de prestação de serviços: 01/04/2016 a 16/01/2017
Av. Engenheiro Luiz Carlos Berrini,105 Torre 4, Conjuntos 121 e122, Cidade Monções, São Paulo, SP, Brasil, CEP 04571-900, Telefone (11) 38865135, Fax (11) 38874800, e-mail: nelson.barreto@br.gt.com

Régis Eduardo Baptista dos Santos
Período de prestação de serviços: 17/01/2017
Av. Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 105 Torre 4, Conjuntos 121 e122, Cidade Monções, São Paulo, SP, Brasil, CEP 04571-900, Telefone (11) 38865135, Fax (11) 38874800, e-mail: nelson.barreto@br.gt.com

Principais fatores de risco da Emissora

Manutenção de Registro de Companhia Aberta

A Emissora possui registro de companhia aberta desde 25 de novembro de 2010, tendo, no entanto, realizado sua primeira emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) no primeiro trimestre de 2013. A Emissora foi autorizada em 30 de Janeiro de 2015 a realizar emissões de Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA).

A sua atuação como securitizadora de emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da

CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio.

Crescimento da Emissora e de seu Capital

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

A Importância de uma Equipe Qualificada

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

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

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderá reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Recebíveis do Agronegócio. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Agronegócio venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada.

Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora

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

Riscos relacionados aos fornecedores da Emissora

A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para execução de diversas atividades tendo com a finalidade de atender o seu objeto social, tais como: assessores legais, agentes fiduciários, empresas prestadoras de serviços de auditoria e cobrança de créditos pulverizados, agências classificadoras de risco, banco liquidante, coordenador líder para distribuir os Certificados de Recebíveis Imobiliários ou Certificados de Recebíveis do Agronegócio, entre outros, e poderá ficar dependente de determinados fornecedores específicos, o que pode afetar os seus resultados.

Riscos relacionados aos clientes da Emissora

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

8. INFORMAÇÕES RELATIVAS À DEVEDORA

8.1. Devedora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. INFORMAÇÕES RELATIVAS À DEVEDORA

Este sumário é apenas um resumo das informações da Devedora. As informações contidas nesta seção foram obtidas e compiladas de fontes públicas (Formulário de Referência da Devedora, relatórios anuais, website da Devedora e da CVM, entre outros) consideradas seguras pela Emissora e pelo Coordenador Líder.

8.1.1. DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS ATIVIDADES DA DEVEDORA E SUAS CONTROLADAS E PRINCIPAIS CONCORRENTES

A Devedora tem por objeto (i) a compra, venda e incorporação de imóveis comerciais prontos ou a construir; (ii) a administração de imóveis próprios ou de terceiros; (iii) o arrendamento, exploração comercial, locação e sublocação de imóveis comerciais próprios ou de terceiros, incluindo imóveis comerciais construídos sob medida (*built-to-suit*); (iv) a prestação de serviços de consultoria de negócios; e (v) a participação em sociedades, associações, fundos de investimento imobiliário ou fundos de investimento em participações. As operações da Devedora estão concentradas, exclusivamente, em único mercado, qual seja, de imóveis comerciais/industriais/logísticos de renda no Brasil. Seus principais concorrentes são Cyrela Commercial Properties, Savoy, São Carlos, Hines do Brasil, Tishman Speyer, Grupo Blackstone, Grupo Brookfield, Grupo GLP, Barzel, Autonomy, HSI, fundos de investimento imobiliário e fundos de pensão, que também atuam no segmento de locação de edifícios corporativos de alto padrão e prestam serviços de administração.

A Devedora visa realizar suas atividades com foco na aquisição, locação, administração, incorporação e venda de imóveis comerciais, especialmente imóveis qualificados como escritórios, galpões e lojas de varejo, localizados nas principais regiões metropolitanas do Brasil, como São Paulo e Rio de Janeiro. O objetivo da Devedora é adquirir imóveis comerciais estrategicamente localizados, os quais julga ter forte potencial de rentabilidade e valorização, e auferir receitas de locação por meio da administração proativa e dinâmica, com foco na criação de valor nos imóveis de seu portfólio por meio de investimentos em melhorias, expansão com aumento de área sujeita a locação e redução de custos de ocupação.

A estratégia de negócios da Devedora inclui também a aquisição de imóveis na modalidade de *Sale-Lease-Back*, desenvolvimentos *Build to Suit* e a incorporação de empreendimentos imobiliários comerciais, com a finalidade precípua de mantê-los em carteira para renda. O modelo de negócio adotado pela Devedora é integrado e completo, permitindo aumentar a geração de receita durante a permanência do imóvel no seu portfólio, o que resulta em ganhos com a venda dos ativos após o período de maturação do investimento.

As controladas da Devedora desenvolvem as seguintes atividades:

BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda., subsidiária da Devedora que tem por objeto (i) a aquisição, locação, sublocação e venda de imóveis comerciais próprios, sejam eles escritórios, lojas de varejo, armazéns, terrenos e frações ideais de terrenos, incluindo imóveis comerciais construídos na modalidade Build to Suit, todos no país; (ii) o arrendamento destes empreendimentos imobiliários; e (iii) a participação em sociedades, associações, fundos de investimento imobiliário ou fundos de investimentos em participações. Em 31 de maio de 2019, a sociedade era proprietária dos seguintes imóveis: Edifício São Pedro e Edifício Presidente Vargas ("BRPR VII").

PP II SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda. sociedade de propósito específico da qual a Devedora detém 50% das quotas representativas de seu capital social, que tem por objeto, exclusivamente, a realização do empreendimento imobiliário Condomínio Panamérica GreenPark, nos imóveis contíguos de sua propriedade, localizados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Guido Caloi, mediante construção por terceiro ("PP II SPE").

BRPR A Administradora de Ativos Imobiliários Ltda., subsidiária da Devedora, que tem por objeto (i) a prestação de serviços de administração, exploração comercial de imóveis comerciais e intermediação na compra e venda de imóveis comerciais, no território nacional, próprios ou de terceiros; (ii) a gestão imobiliária e operacional para construção de empreendimentos próprios ou de terceiros; e (iii) a participação em outras sociedades como acionista ou sócia, para fins de realização de seu objeto ("BRPR A"). Em 31 de maio de 2019, a BRPR A administrava 19 imóveis do portfólio da Devedora.

BRPR Participações S.A., subsidiária integral da Devedora, que tem por objeto a participação em outras sociedades, como sócia, ou acionista, ou quotista, podendo ainda participar de associações, joint ventures, consórcios, fundos de investimento imobiliário ou fundos de investimento em participações ("BRPR Participações").

BRPR 43 Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda., subsidiária da Devedora que tem por objeto (i) a comercialização por venda, locação, sublocação e arrendamento de imóveis próprios; (ii) a compra e venda de imóveis sejam eles terrenos, frações ideais de terrenos, escritórios, armazéns, lojas e varejo, edifícios construídos no regime de *Build to Suit*; e (iii) a participação em sociedades, associações, fundos de investimento imobiliário ou de participações. Em 31 de maio de 2019, a sociedade não era proprietária de qualquer imóvel. ("BRPR 43").

BRPR 45 Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda., nova denominação de BRPR 45 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., subsidiária da Devedora que tem por objeto (i) comercialização por venda, locação, sublocação e arrendamento de imóveis próprios, (ii) compra e venda de imóveis sejam eles terrenos, frações ideais de terrenos, escritórios, armazéns, lojas de varejo, edifícios construídos no regime de *built-to-suit*; e (iii) participação em sociedades, associações, fundos de investimento imobiliário ou de participações. Em 31 de maio de 2019, a sociedade não era proprietária de qualquer imóvel ("BRPR 45").

BRPR 56 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., subsidiária da Devedora que tem por objeto a (i) aquisição e securitização de créditos imobiliários; (ii) emissão pública e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, debêntures ou quaisquer outros títulos de crédito ou valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários, desde que as respectivas estruturação, intermediação e coordenação tenham sido realizadas exclusivamente pelo Banco Itaú BBA S.A.; (iii) realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização dos créditos imobiliários referidos nos itens anteriores; (iv) aquisição e venda de imóveis, de direitos sobre a superfície de imóveis, de posse e de usufruto, desde que estes sejam voltados, exclusivamente, à geração de recebíveis imobiliários objeto de futura emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou quaisquer outros títulos ou valores mobiliários, observado o disposto no inciso "(ii)" acima; (v) construção civil em bens imóveis próprios ou dos quais detenha a superfície, posse ou usufruto, desde que estes sejam voltados, exclusivamente, à geração de recebíveis imobiliários objeto de futura emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou quaisquer outros títulos ou valores mobiliários, observado o disposto no item "(ii)" acima; (vi) locação de bens imóveis próprios, na qualidade de locadora, desde que sejam destinadas, exclusivamente, à geração de recebíveis imobiliários objeto de futura emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de

Recebíveis Imobiliários ou quaisquer outros títulos ou valores mobiliários, observado o disposto no item "(ii)" acima; e (vii) emissão privada de debêntures simples subordinadas. Em 31 de maio de 2019, a sociedade não é proprietária de nenhum imóvel ("BRPR 56").

SPE 61 Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A., subsidiária da Devedora que tem por objeto (i) o desenvolvimento e investimento em empreendimentos imobiliários próprios e construção de imóveis próprios; (ii) a comercialização por venda, arrendamento de imóveis próprios, compra e venda de imóveis sejam eles terrenos, frações ideais de terrenos, escritórios, armazéns, lojas de varejo, edifícios construídos no regime de *Build to Suit*; (iii) a participação em sociedades, associações, fundos de investimento imobiliário ou fundos de investimento em participações; e (iv) a locação ou sublocação de bens próprios, desde que não seja mediante operação de leasing. Em 31 de maio de 2019, a sociedade era proprietária do Edifício Brasília ("SPE 61").

BRPR 62 Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda., subsidiária da Devedora que tem por objeto (i) a comercialização por venda, locação, sublocação e arrendamento de imóveis próprios, compra e venda de imóveis sejam eles terrenos, frações ideais de terrenos, escritórios, armazéns, lojas de varejo, edifícios construídos no regime de *Build to Suit*; e (ii) a participação em sociedades, associações, fundos de investimento imobiliário ou de participações. Em 31 de maio de 2019, a sociedade não era proprietária de qualquer imóvel ("BRPR 62").

BRPR 66 Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda., subsidiária da Devedora que tem por objeto (i) aquisição, arrendamento e venda de empreendimentos imobiliários comerciais, de escritórios, lojas de varejo e armazéns, todos no país e; (ii) administração de empreendimentos imobiliários próprios ou de terceiros no país; e (ii) a participação em outras sociedades, simples ou empresárias, como sócio ou cotista, conforme expressamente definido pela diretoria. Em 31 de maio de 2019, a sociedade não era proprietária de qualquer imóvel ("BRPR 66").

8.1.2. PROCESSOS PRODUTIVOS DA DEVEDORA

A Devedora adquire imóveis comerciais, preferencialmente locados e que apresentem potencial de valorização no médio e longo prazo. Dependendo das circunstâncias, a Devedora poderá adquirir diretamente o imóvel em questão ou, alternativamente, as ações ou quotas da sociedade ou fundos de investimentos que sejam seus proprietários.

A Devedora busca, continuamente, oportunidades para aquisição e incorporação de novos imóveis comerciais. Em 31 de maio de 2019, todos os imóveis de relevância em negócio foram adquiridos de terceiros, e estão localizados nos Estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Distrito Federal e Rio Grande do Sul.

O processo de aquisição pela Devedora envolve as seguintes etapas: **(i)** busca seletiva por imóveis, **(ii)** análise documental, ambiental e técnica, e **(iii)** financiamento da aquisição dos imóveis, se aplicável.

Busca Seletiva por Imóveis e Análise Documental, Ambiental e Técnica

A Devedora possui uma área de investimentos que tem como atribuição a prospecção, análise e aquisição de novas propriedades, o que permite dedicação integral à identificação e avaliação de oportunidades de investimentos em imóveis nos principais centros comerciais do Brasil. O processo é dividido nas seguintes etapas: **(i)** originação; **(ii)** análise inicial; **(iii)** diligência e aprovação preliminar; **(iv)** análise de comitê de investimento; **(e)** aprovação do Conselho de Administração da Devedora; e **(vi)** fechamento.

(a) *Origem*

Para a aquisição dos imóveis pela Devedora, esta prospecta no mercado, diretamente ou por meio de empresas de primeira linha e notoriedade nacional em consultoria imobiliária, oportunidades de aquisição de imóveis comerciais e/ou industriais já construídos ou terrenos para novas construções.

(b) *Análise Inicial*

Uma vez identificado, cada imóvel é analisado por membros da equipe de investimentos da Devedora e as conclusões iniciais são submetidas à análise conjunta da equipe, que se reúne semanalmente para avaliar novas oportunidades de investimento.

(c) *Diligência e Aprovação Preliminar*

Caso o imóvel tenha sido aprovado na análise inicial, inicia-se um rigoroso processo de diligência, que inclui análise de documentos relativos ao imóvel e ao seu proprietário e antecessores, com o fim de identificar eventuais contingências, incluindo, mas não se limitando à vistoria técnica do imóvel, cuja finalidade é a verificação das características do imóvel, estado de conservação e infraestrutura disponível (como ar condicionado, elevadores, sistemas de automação e outros itens importantes e vitais para a boa aquisição). Há possibilidade de a aquisição também ocorrer por meio de aquisição da totalidade ou parte de ações e/ou quotas de sociedade que detenha o imóvel objeto de futura aquisição, caso em que referida diligência contempla não apenas contingências relativas ao imóvel em si ou à capacidade de seu proprietário de transferi-lo, mas também todos os aspectos legais, ambientais, operacionais, contábeis e financeiros da sociedade a ser adquirida.

(d) *Análise de Comitê de Investimento*

Nesta fase, o processo de aquisição é revisto e discutido, inclusive para que a Devedora verifique a conveniência da aquisição, viabilidade de financiamento e potencial de retorno do investimento. O comitê de investimentos pode aprovar a aquisição, rejeitá-la ou determinar a realização de diligências adicionais.

(e) *Aprovação pelo Conselho de Administração*

Nesta fase, o processo de aquisição é revisto e discutido junto ao Conselho de Administração da Devedora, que pode aprovar formalmente a aquisição, rejeitá-la ou determinar a realização de diligências ou providências adicionais.

(f) *Fechamento*

A fase final do processo, que a Devedora designa de fechamento, depende da aprovação prévia do Conselho de Administração, e inclui o processo de obtenção de financiamento para aquisição, se aplicável, conclusão satisfatória dos procedimentos de diligência, outorga da escritura e registro da aquisição na circunscrição imobiliária do imóvel ou outro documento de igual teor.

Financiamento da Aquisição de Imóveis

A Devedora financia e pretende financiar parcialmente aquisições de edifícios comerciais, tais como: edifícios corporativos, industriais e logísticos, com dívidas de longo prazo e custo relativamente baixo. Nestas hipóteses, a Devedora busca cobrir integralmente as parcelas dos financiamentos pelas receitas de locação advindas do próprio imóvel adquirido, de forma a evitar eventuais riscos de refinanciamento.

Locação de Imóveis

A Devedora possui imóveis comerciais, sendo a maior parte deles objeto de locações de longo prazo para grandes empresas nacionais e internacionais, bem como instituições financeiras. Na negociação dos contratos de locação dos imóveis que a Devedora adquire de terceiros ou que venha a incorporar são considerados aspectos comerciais tais como: aluguel, garantia e prazo.

Os contratos de locação de imóveis comerciais da Devedora seguem modelos padrão por ela estabelecidos, exceto no caso de contratos que estavam vigentes quando de aquisição pela Devedora do respectivo imóvel, sendo certo que quando da renovação desses contratos, o modelo padrão da Devedora será seguido. A Devedora cobra um aluguel mensal no valor estipulado contratualmente, reajustado anualmente no decorrer da locação, conforme periodicidade atualmente permitida pela legislação brasileira. A Devedora tem como política exigir a apresentação de garantia pelo locatário, tais como: fiança bancária, caução de até 3 aluguéis ou fiador. O prazo desses contratos varia de imóvel para imóvel, e podem ser rescindidos pelo locatário mediante aviso prévio, ocasião em que o locatário estará sujeito às penalidades pela rescisão antecipada previstas nos respectivos contratos.

Incorporação

O processo de incorporação dos imóveis da Devedora segue as seguintes etapas: **(i)** prospecção de terrenos nas regiões de interesse; **(ii)** análise da propriedade a ser adquirida, contemplando análise de viabilidade, jurídica, restrições de desenvolvimento nos órgãos competentes da prefeitura e análise ambiental; **(iii)** estudo preliminar de arquitetura; **(iv)** aquisição do terreno; **(v)** desenvolvimento dos projetos de prefeitura, **(vi)** acompanhamento do processo de aprovação do projeto; **(vii)** aquisição de potencial adicional, quando necessário; **(viii)** gerenciamento no desenvolvimento dos projetos complementares; **(ix)** gerenciamento do processo de concorrência para construção; **(x)** acompanhamento do processo de construção, contemplando soluções técnicas, acompanhamento de custos e prazos; **(xi)** recebimento do imóvel; e **(xii)** locação do imóvel.

A estratégia da Devedora na área de incorporação de imóveis está focada em regiões consolidadas, com disponibilidade de infraestrutura de transporte e serviços, para o desenvolvimento de edifícios de escritórios, industriais e logísticos. A fase de prospecção de terrenos considera as condições de mercado de locação e liquidez atuais e esperadas para os imóveis a serem desenvolvidos, determinando regiões de interesse e de grande potencial de desenvolvimento. Estas regiões são mapeadas e oportunidades de terrenos são prospectadas por meio de intermediários ou diretamente pela equipe interna. A construção é sempre realizada por terceiros contratados pela Devedora.

Retrofit

O processo de Retrofit tem o objetivo de revitalizar antigos imóveis, aumentando sua vida útil por meio da incorporação de tecnologias modernas e da utilização de materiais mais avançados. No Brasil, o aumento da preocupação com a defesa de áreas tombadas aliado ao desenvolvimento das cidades, levou

à criação de uma demanda para esse tipo de solução, que é uma opção a ser considerada em duas situações: **(i)** quando a recuperação reduz custo em comparação a uma construção nova; ou **(ii)** no caso de uma edificação antiga, quando cria condições para novas funções e facilita seu uso. Um exemplo de Retrofit bem-sucedido é o do Edifício Manchete, no Rio de Janeiro, datado da década de 60 então projetado pelo arquiteto Oscar Niemayer, paisagismo de Burle Marx, painel de mosaico cerâmico de Athos Bulcão e os vitrais de Marianne Peretti. O projeto de Retrofit ateve-se em executar um projeto meticuloso de soluções para cada interferência e necessidade, resultando em um edifício totalmente revitalizado, com todas as características técnicas de um edifício Triple A e, principalmente, preservando e dando uso a um patrimônio que estava abandonado.

O Retrofit difere substancialmente da simples restauração, que consiste na restituição do imóvel à sua condição original, ou da simples reforma, que visa à introdução de melhorias, sem compromisso com suas características anteriores. No processo de Retrofit há uma reestruturação integral do interior (e, em alguns casos, da fachada) do imóvel, com a substituição de ar condicionado, elevadores, instalações e proteção contra incêndio, entre outros. A adição de valores tangíveis e intangíveis para o imóvel estimula cada vez mais a adoção dessa prática que requer uma especificidade na análise da viabilidade econômica, posto que a mera análise por parâmetros convencionais pode conduzir a equívocos na conclusão. Dentre os valores tangíveis obtidos nessa modalidade, destaca-se a valorização objetiva do imóvel, o aproveitamento do potencial construtivo e a melhoria da eficiência energética. E, no que se refere aos valores intangíveis, destaca-se a preservação da memória e a melhoria do padrão de segurança e de conforto.

Venda de Imóveis

A Devedora busca oportunidades de venda de imóveis comerciais de propriedade da Devedora que, com base na sua experiência e conhecimento do mercado imobiliário comercial e gerenciamento de propriedades, possa oferecer valorização à Devedora.

A Devedora monitora cuidadosamente o mercado imobiliário a fim de identificar o amadurecimento dos imóveis de sua carteira e reciclando-os de forma oportuna, de modo a realizar ganhos com a valorização por meio de sua venda.

Prestação de Serviços de Administração dos Imóveis Comerciais

A Devedora presta, por meio de sua subsidiária BRPR A, serviços de gerenciamento e administração dos imóveis corporativos da Devedora com o objetivo de maximizar o valor das suas unidades. A administração de seus edifícios corporativos foca sempre na satisfação e retenção de seus clientes. A Devedora acredita que as principais vantagens deste sistema sejam as seguintes:

- a contratação centralizada dos principais prestadores de serviço, ajudando a reduzir custos de condomínio;
- o aumento na eficiência da operação;
- a rapidez na solução de problemas; e
- uma maior sinergia com os locatários, atendendo às necessidades e expectativas de todas as partes envolvidas e ainda permitindo um relacionamento em bases contínuas entre a Devedora e seus clientes diretamente, sem a presença de empresas terceirizadas.

Nesse sentido, com a experiência da Devedora, esta procura implementar os sistemas operacionais mais modernos e econômicos em seus empreendimentos, de forma a obter redução nos custos de manutenção. Toda a economia de custos alcançada resulta em redução das taxas condominiais a serem pagas por seus clientes. A redução do valor de condomínio por m^2 de área bruta locável ("ABL") é importante para suas operações, na medida em que possibilita a maximização do valor do aluguel, sem aumentar o custo de ocupação total de seus locatários.

Os imóveis dos quais a Devedora é locadora, mas não os administradores, são administrados pelo próprio locatário (geralmente no caso de prédios inteiros com um locatário único) ou por outra administradora que já estava administrando o imóvel quando este é comprado pela Devedora.

8.1.3. PRODUTOS E SERVIÇOS OFERECIDOS PELA DEVEDORA E PARTICIPAÇÃO PERCENTUAL DE TAIS PRODUTOS E SERVIÇOS NA RECEITA LÍQUIDA DA DEVEDORA

A Devedora possui em sua carteira os seguintes produtos e serviços desenvolvidos em linha com seu objeto social: **(i)** a compra, venda e incorporação de imóveis comerciais prontos ou a construir; **(ii)** a administração de imóveis próprios ou de terceiros; **(iii)** o arrendamento, exploração comercial, locação e sublocação de imóveis comerciais próprios ou de terceiros, incluindo imóveis comerciais construídos sob medida (*built-to-suit*); **(iv)** a prestação de serviços de consultoria de negócios; e **(v)** a participação em sociedades, associações, fundos de investimento imobiliário ou fundos de investimento em participações.

Produto / Serviço desenvolvido pela Devedora	**Receita Oriunda de Referido Produto / Serviço no Exercício Social Encerramento em 31 de dezembro de 2018**	**Participação Percentual de Tais Produtos e Serviços na Receita Líquida da Devedora do no Exercício Social Encerramento em 31 de dezembro de 2018**
Receitas de Aluguel	488.156.000,00	96,4%
Prestação de Serviços	18.444.000,00	3,6%
Total	506.600.000,00	100%

8.1.4. DESCRIÇÃO DOS PRODUTOS E SERVIÇOS EM DESENVOLVIMENTO PELA DEVEDORA

Em 31 de maio de 2019, **(i)** a Devedora possuía aproximadamente 166 contratos de locação em vigor; e **(ii)** a BRPR A gerenciava e administrava 21 imóveis: Edifício Jacarandá, Edifício Presidente Vargas, Edifício Icomap, Edifício Glória, Edifício Santo Antonio, Edifício São José, Condomínio Panamérica Park (nove blocos administrados individualmente), Edifício TNU, Edifício Ouvidor 107, Edifício RB 115, Edifício Comercial Indaiatuba, Edifício Manchete, Edifício Paulista, Complexo JK Torre B, Cond. Ventura (duas torres administradas individualmente), Panamérica Green Park, Edifício Alphaville, Palácio da Agricultura, Edifício Passeio Corporate e Complexo Centenário Plaza.

Em 31 de maio de 2019, a Devedora possuía 6 terrenos que possibilitavam o desenvolvimento de 207.794 m² de ABL.

8.1.5. MERCADOS DE ATUAÇÃO DA DEVEDORA

As operações da Devedora estão concentradas, exclusivamente, em um único mercado, qual seja, de imóveis comerciais/industriais/logísticos para renda no Brasil. A Devedora acredita ser uma das principais empresas nesse segmento no Brasil. A Devedora tem como foco a aquisição, a locação, a

administração, incorporação e venda de imóveis comerciais, especialmente imóveis qualificados como escritórios, galpões industriais e de varejo, localizados principalmente nas principais regiões metropolitanas do Brasil, como São Paulo e Rio de Janeiro. Em 31 de maio de 2019, a Devedora possuía em seu portfólio 46 imóveis, com ABL de 844.208 m², dos quais 6 são terrenos que correspondem a empreendimentos com potencial de 207.794 m² de ABL. Em 31 de dezembro de 2016, 2017 e 2018, a Devedora possuía em seu portfólio, respectivamente (a) 44 imóveis, no total de 654.792 m^2 de ABL, (b) 46 imóveis, no total de 684.579 m^2 de ABL, e (c) 46 imóveis, no total 844.208 m^2 de ABL. Não há dados de mercado disponíveis acerca dos segmentos da Devedora de atividade que permitam à Devedora explicitar a sua participação em referidos segmentos.

Mercado Imobiliário Brasileiro

O acentuado processo de urbanização do Brasil a partir da década de 60 modificou o cenário da ocupação do território, concentrando grande parte da população em grandes metrópoles. Segundo estudo do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IBGE"), em 1950 o Brasil tinha 36% de sua população vivendo em áreas urbanas, enquanto, a partir de 2010, data mais recente de divulgação destes dados, esse percentual chegou a 84,4%. Geograficamente, o Brasil é dividido em cinco regiões: Sul, Sudeste, Centro-Oeste, Norte e Nordeste. Essas regiões apresentam diferenças significativas entre si em termos de população absoluta, densidade populacional, atividade econômica, desenvolvimento, renda per capita e déficit habitacional.

Segundo informações do IBGE, a região Sudeste, particularmente os Estados de São Paulo e Rio de Janeiro, onde, em 31 de maio de 2019, 96% dos imóveis da Devedora estavam concentrados, é a região brasileira de maior concentração de população e atividade econômica, reunindo aproximadamente 30% da população da República Federativa do Brasil, conforme estimativas do IBGE (2018) e tendo sido responsável por aproximadamente 45% do PIB nacional nos últimos anos (IBGE - 2016).

As cidades de São Paulo e do Rio de Janeiro são, por larga margem, os maiores mercados imobiliários do Brasil. A importância dessas duas cidades pode ser notada pelo *ranking* total de áreas de escritórios nas quais, São Paulo e Rio de Janeiro ocupam conforme dados da consultoria imobiliária CB Richard Ellis ("CBRE") de 31 de dezembro de 2018, respectivamente, os 1º e 2º lugares com, aproximadamente, 15 milhões e 8 milhões de m2 de ABL. O mercado imobiliário da cidade de São Paulo caracteriza-se por ser fragmentado, tanto de forma geográfica como de setores econômicos, enquanto o do Rio de Janeiro destacasse pela escassez de terrenos, dificultada pela característica geográfica da cidade, com morros, lagoas e praias, sendo que os poucos terrenos remanescentes apresentam limitações e/ou barreiras para seu desenvolvimento ou valores de difícil viabilidade econômica, exceção feita à nova área denominada Porto Maravilha que trará possibilidades de novos terrenos para desenvolvimento após a implantação da infraestrutura idealizada para a revitalização desta área.

Ambas as cidades, porém, podem ser divididas em regiões que contemplam características semelhantes quanto aos seus ocupantes, às suas características técnicas e valores praticados.

Com relação ao mercado industrial e logístico, os Estados de São Paulo e do Rio de Janeiro também são os maiores mercados do país, especialmente em regiões próximas às suas capitais, dado que são os maiores centros consumidores do país e contam com uma infraestrutura de transportes de qualidade.

Mercado Imobiliário Corporativo no Brasil

(a) *Mercado Imobiliário Corporativo em São Paulo*

A região metropolitana de São Paulo é composta por 38 municípios, além da capital e, segundo o IBGE possui uma área total de 7.947,0 km^2 e uma população de aproximadamente 22 milhões de habitantes (estimativa 2018). Segundo a EMPLASA (2016), o Produto Interno Bruto ("PIB") da região metropolitana de São Paulo corresponde a cerca de 18% do total brasileiro e a mais da metade do PIB paulista (54,36%).

A cidade de São Paulo, segundo a CBRE, é o maior mercado de escritórios do país com aproximadamente 15 milhões de m^2 de ABL e pode ser dividida em quatro regiões principais: (i) Região Centro – sendo este o centro histórico da cidade de São Paulo, (ii) Região Paulista – compreendida pelo eixo da Avenida Paulista e seus arredores, (iii) Região Jardins – compreendendo os arredores das Avenidas Brigadeiro Faria Lima e Presidente Juscelino Kubitschek e a (iv) Região Marginal – considerando a Marginal Pinheiros e seus arredores.

Ainda segundo a CBRE, considerando apenas as áreas de escritório com ar condicionado central, o mercado de escritórios de São Paulo possui área total de aproximadamente 8,2 milhões de m^2 úteis da qual cerca de 84% está concentrada nas quatro regiões acima mencionadas.

A Região Centro concentra grande parte dos edifícios corporativos incorporados antes da década de 70. Após esse período, a região caiu em declínio por falta de renovação devido às características técnicas dos prédios que não permitiam certas instalações, como ar condicionado central e pisos elevados. Além disso, outro fator que caracteriza a Região Centro é a carência de terrenos para empreender novos projetos, em comparação com as demais regiões.

Já a Região Paulista, localizada no ponto mais alto da cidade, começou a se desenvolver em meados dos anos 50 como migração natural ao notar-se que a Região Centro não poderia mais acomodar o crescimento das empresas em geral com relação às exigências de melhor qualidade técnica das edificações. Durante as décadas de 70 e 80, a Região Paulista foi reconhecida como o centro financeiro da América Latina. No final da década de 90, diversas dessas instituições financeiras e empresas de outros segmentos se transferiram para edifícios mais modernos em outras localizações, no entanto, a demanda pela Região Paulista ainda é grande devido à infraestrutura existente, por exemplo, de transporte público e serviços.

Na Região Jardins, a incorporação comercial começou em meados da década de 70, com a construção de pequenos prédios para atender a demanda local ao redor do primeiro Shopping Center do país, o Shopping Iguatemi. Com o esgotamento dos terrenos na Região Paulista e, principalmente, a expansão da Avenida Faria Lima e a criação da "Operação Urbana Faria Lima", que permitiu a compra de potencial construtivo adicional para os terrenos a serem desenvolvidos na região, a Região Jardins ganhou um novo impulso que permitiu o surgimento de alguns dos edifícios de melhor qualidade do país, sendo que, atualmente, a Região Jardins – e em especial a expansão da Faria Lima – é considerada uma das áreas mais nobres da cidade e concentra boa parte dos edifícios corporativos de alto padrão e alta tecnologia, tornando-se, dessa forma, o novo centro financeiro da cidade.

Em decorrência desse crescimento, valorizaram-se também as áreas ao longo da Avenida Presidente Juscelino Kubistchek, que já conta com vários novos empreendimentos de boa qualidade, bem como a Região Vila Olímpia, subsetor da Região Marginal fronteira com a Região Jardins.

A Região Marginal, que compreende, entre outras, os subsetores das Avenidas Engenheiro Luís Carlos Berrini, Nações Unidas e a Chácara Santo Antônio, desenvolveu-se a partir dos anos 80 por apresentar considerável estoque de terrenos passíveis de construção de grandes empreendimentos para abrigar grandes corporações a custos inferiores às Regiões Jardins e Paulista. A região foi beneficiada por uma operação urbana, onde os recursos obtidos pela venda de potencial construtivo adicional estão sendo implantado na melhoria da infraestrutura local

Ainda, a região de Alphaville, localizada na cidade de Barueri, cerca de 20 minutos da Zona Oeste da cidade de São Paulo, teve seu início de desenvolvimento na década de 90, e abrigou empresas do setor de serviços, as quais buscavam baixo custo de ocupação e benefícios fiscais. Com a disponibilidade ainda de terrenos nesta região para novos desenvolvimentos, Alphaville vem aumentando a sua participação no mercado de escritórios de São Paulo e já conta, segundo a CBRE, com um estoque total de aproximadamente 990.000 m2 úteis.

Novo Estoque, Vacância e Valores de Locação de Edifícios Corporativos em São Paulo

Entre 2006 e 2011, segundo a CBRE, foram entregues uma média de 162.020 m^2 por ano na cidade de São Paulo, tendo esta média aumentado para 420,050 m^2, entre os anos de 2012 e 2015.

Em 2016, o novo estoque na cidade de São Paulo totalizou 226.300 m^2. Em 2017, haviam sido registrados 211.300 m^2, e, em 2018, 290.500 m^2.

Com relação à absorção bruta, de acordo com dados da CBRE, a cidade de São Paulo foi responsável por uma média de 644.883 m^2 por ano entre 2006 e 2011, tendo aumentado para 743.625 m^2 entre os anos de 2012 e 2015. Em 2016, a absorção bruta na cidade de São Paulo alcançou 705.100 m^2 e em 2017, 956.600 m^2, recorde histórico registrado. Já em 2018, a absorção bruta totalizou 769.500 m^2. As taxas de vacâncias na cidade de São Paulo foram, em 31 de dezembro de 2016, 2017 e 2018, de 19,7%, 18,8% e 18,7%, respectivamente.

(b) *Mercado Imobiliário Corporativo no Rio de Janeiro*

O mercado de escritórios do Rio de Janeiro, até a década de 60, foi o principal mercado nacional em termos de área útil total. Após esse período, passou para a segunda colocação, que mantém até hoje, com um volume ao redor de 8 milhões de m^2 úteis, considerando espaços com e sem ar condicionado central, tendo como principal característica a idade antiga do seu estoque de imóveis e, ao considerarmos o estoque com ar condicionado central, temos um total de 4,2 milhões de m^2 de ABL, conforme dados da CBRE coletados em 2018.

Ainda hoje, a cidade do Rio de Janeiro sofre com suas limitações para renovação do estoque, devido à escassez de terrenos no centro da cidade e às limitações impostas pela legislação nas regiões do Flamengo e Botafogo. Parte da renovação do estoque está sendo feita através de retrofits, ou seja, a revitalização de edifícios antigos com a utilização de tecnologia de materiais modernos. Essas limitações são resultado da constituição geográfica da cidade, pois a existência de diversas barreiras físicas naturais, tais como morros e mar, impedem o crescimento comercial em outras direções.

As características geográficas possuem um papel importante e limitante com relação à renovação de seus espaços, o que caracteriza um mercado com poucas possibilidades de nova oferta. Com o desenvolvimento da região portuária, através da operação urbana consorciada "Porto Maravilha", as

perspectivas são que, a médio e longo prazo, essa região apresente novos desenvolvimentos significativos de escritórios e propicie a produção de novas áreas com especificações técnicas atualizadas, como a Devedora observou nos primeiros empreendimentos entregues na região.

A cidade do Rio de Janeiro pode ser dividida em sete principais regiões: (i) Região Centro – sendo o centro histórico da cidade do Rio de Janeiro, (ii) Região Cidade Nova – que cresceu em função da grande absorção de áreas na Região Centro, (iii) Região Porto Maravilha – nova região que surgiu a partir do projeto de revitalização da região portuária da cidade, (iv) Região Flamengo, (v) Região Botafogo – caracterizadas pelos edifícios localizados, principalmente, em frente às orlas das Praias de Flamengo e Botafogo, (vi) Região Zona Sul – compreendida, principalmente, por Ipanema, Leblon, Copacabana e Lagoa, (vii) Região Barra da Tijuca – região secundária de escritórios da cidade do Rio de Janeiro, com grande disponibilidade de terrenos e imóveis.

O maior estoque de imóveis comerciais encontra-se na região Centro, totalizando aproximadamente 50% do estoque total com ar condicionado central da cidade, segundo a CBRE. A região pode ser considerada uma típica CBD (*central business district*) não só pela alta concentração dos espaços corporativos, mas pela infraestrutura de transportes e serviços disponível na região.

A região Cidade Nova foi desenvolvida mais fortemente quando os edifícios da Região Centro alcançaram uma ocupação elevada, a partir de 2009.

As Regiões Flamengo e Botafogo são muito similares: representam a expansão do centro, porém com grandes limitações de terrenos e legislação de uso do solo. Dessa forma, os estoques totais são muito baixos com perspectivas muito reduzidas de novo estoque.

A Região Zona Sul caracteriza-se mais pela existência de escritórios de menor porte que abrigam, em sua maioria, pequenas empresas e profissionais liberais. São poucos os edifícios corporativos existentes e esta tendência deverá ser mantida.

A Região Barra da Tijuca caracteriza-se por ser uma região secundária de escritórios da cidade do Rio de Janeiro, apesar da presença de algumas grandes empresas. Porém, a falta de infraestrutura, principalmente de transporte coletivo e sistema viário, dificultando a conectividade com os principais centros comerciais da cidade, e, principalmente, a distância entre o grande CBD (*central business district*) da cidade do Rio de Janeiro, representada pela Região Centro, dificulta seu crescimento corporativo.

A nova região Porto Maravilha surgiu a partir da revitalização da região portuária através da Operação Urbana Porto Maravilha, que está permitindo a instalação gradual de uma rede de infraestrutura e transporte público, bem como incentivando o desenvolvimento de novos empreendimentos na região. Esta região deverá se tornar mais relevante no médio e longo prazo.

Novo Estoque, Vacância e Valores de Locação de Edifícios Corporativos no Rio de Janeiro

Pelas características acima apresentadas das principais regiões da cidade do Rio de Janeiro, fica clara a dificuldade existente na produção de novos empreendimentos de escritórios na cidade. Com isso, os volumes são bastante inferiores aos da cidade de São Paulo.

Um dos efeitos da dificuldade de desenvolver novos empreendimentos reflete na qualidade dos edifícios, considerada muito aquém das reais necessidades de seus ocupantes.

A partir de 2009, houve um crescente aumento na entrega de novo estoque, principalmente na região da Barra da Tijuca e no Centro. No período de 2009 a 2011, segundo a CBRE, entregou-se uma média de 109.760 m^2 na cidade do Rio de Janeiro. Já, para os anos entre 2012 e 2015, a entrega média de áreas de escritórios atingiu 141.025 m^2. Em 2016, a entrega de novos espaços foi de 275.100 m^2 e em 2017 alcançou 143.600 m^2. O novo estoque entregue em 2018 totalizou 20.500 m², segundo a CBRE. Com relação à absorção bruta entre 2012 e 2015, a cidade absorveu uma média de 250.750 m^2 por ano, sendo que, em 2016, a absorção bruta totalizou 279.400 m^2 e em 2017 totalizou 274.300 m^2. Para o ano de 2018, a absorção bruta totalizou 279.900 m². A taxa de vacância, em dezembro de 2016 e 2017, estava estimada pela CBRE em 25,8% e 27,6%, respectivamente tendo encerrado o ano de 2018 com 27,14%.

Mercado Industrial e Logístico – Galpões e Centros de Distribuição

Com a estabilização da economia (Plano Real) a partir de 1994 e a privatização dos setores de energia e telecomunicações, em 1998, houve um grande fluxo de investimentos estrangeiros para o País e, finalmente, um período de competitividade internacional no mercado logístico com a reestruturação dos processos.

A partir de 1998, com os primeiros sinais de crise na economia mundial que repercutiu no Brasil, a movimentação deste mercado foi reduzindo acentuadamente, agravando-se com a desvalorização cambial e com a política de juros extremamente elevados praticados pelo Governo Federal. Muitas empresas mudaram suas estratégias de expansão e em muitos casos optaram por se desfazer de alguns imóveis, os quais ficaram disponíveis a partir da racionalização de suas operações, ou de processos de terceirização.

A partir de 2003, após a estabilização do quadro político nacional, o mercado industrial começou a se mostrar mais ativo, com inúmeras indústrias demonstrando intenção de mudança para plantas mais modernas, reflexo direto do crescimento da economia de um modo geral.

Já o mercado de logística mostrou-se mais ativo neste período e ainda continua em franco desenvolvimento haja vista a necessidade das muitas indústrias localizadas fora das regiões metropolitanas de terem centros de distribuição instalados dentro ou muito próximos a seus mercados consumidores.

É sabido que os custos logísticos no Brasil são altos e as empresas que atuam nos setores industrial e logístico precisam buscar ao máximo minimizá-los para se manterem competitivas. De acordo com estudos da Fundação Dom Cabral, os custos logísticos no Brasil representavam cerca de 11,7% do volume de vendas das empresas que atuam no setor no ano de 2015.

O mercado imobiliário voltado para imóveis industriais e logísticos vem se desenvolvendo ao longo dos últimos dez anos, com grande preferência para regiões localizadas ao longo de rodovias arteriais principais, tais como em São Paulo, a Via Dutra, Castelo Branco e o sistema Anhanguera-Bandeirantes, sendo que esta última apresenta limitações de acesso. No Rio de Janeiro, a lógica de expansão do mercado industrial e logístico segue o mesmo padrão, com preferência a regiões próximas das principais vias, como a Dutra, Avenida Brasil, Arco Metropolitano e Estrada Rio-São Paulo.

Tendo em vista as necessidades de crescimento do País, o segmento de galpões e centros de distribuição tende a se desenvolver ao longo dos próximos anos, principalmente ao longo das principais rodovias que ligam as principais cidades brasileiras e em regiões próximas e com fácil acesso a grandes centros urbanos.

Conforme dados da Cushman & Wakefield, de 2018, a entrega de áreas no Estado de São Paulo no ano totalizou, aproximadamente, 228.825 m², queda de 68% com relação à 2016, onde a entrega de novas áreas totalizou 712.617 m². A absorção líquida ficou ao redor de 535.228 m² em 2018, 2,9x acima da absorção observada em 2016, de 186.776 m². A vacância geral ao final do ano de 2018 foi de 19,2%. Já no Estado do Rio de Janeiro, o novo estoque total adicionado ao longo do ano de 2018 foi 120.837 m², apresentando uma absorção líquida de 42.463 m² e uma vacância geral ao final do ano de 28,1%.

Ainda, segundo a Cushman & Wakefield, os preços pedidos de locação no segmento de galpões em São Paulo em 2018 apresentaram estabilidade em comparação aos preços pedidos de 2017, sendo R$ 19,0/m²/mês em 2018 e R$ 19,4/m²/mês em 2017, refletindo a atual situação de mercado. No Rio de Janeiro, o comportamento dos preços pedidos de locação foi similar, apresentando uma leve queda. Em 2017, a média de preços pedido de locação estava em R$ 22,5/m²/mês sendo que tal média caiu para R$ 21,5/m²/mês em 2018.

Adicionalmente, as atividades da Devedora estão sujeitas a leis federais, estaduais e municipais, assim como a regulamentos, autorizações e licenças aplicáveis, dentre outros, à construção, ao zoneamento, ao uso do solo, à proteção do meio-ambiente e do patrimônio histórico e à locação e condomínio, que afetam as nossas atividades.

8.1.6. FATORES MACROECONÔMICOS QUE EXERÇAM INFLUÊNCIA SOBRE OS NEGÓCIOS DA DEVEDORA

Cenário Macroeconômico Brasileiro

O PIB brasileiro apresentou, em termos reais, uma redução de 3,8% em 2015, uma redução de 3,6% em 2016, e em 2017, após dois anos de profunda recessão, apresentou um crescimento de 1,0%. Em 2018, o crescimento se manteve baixo, em 1,1%. A inflação, medida pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), publicado pelo IBGE, foi de 6,3%, 2,9%, e 3,8% em 2016, 2017 e 2018, respectivamente. Ao longo do ano de 2018, a taxa de desemprego sofreu uma redução passando de 12,7% em dezembro de 2017 para 11,6% em dezembro de 2018. Os diretores da Devedora acreditam que seus resultados operacionais começaram a ser impactados positivamente pelo início da retomada da economia, bem como pela significativa queda da taxa de juros e da inflação.

Após anos seguidos de crescimento da economia brasileira, no ano de 2014 se iniciou uma recessão que evoluiu significativamente em 2015 para uma recessão profunda, a qual se agravou em 2016. Freada da economia doméstica, perda do grau de investimento, juros mais altos, crise política, *Impeachment* presidencial e depreciação demasiada da moeda brasileira criaram um cenário de grande incerteza que dificultou a tomada de decisões no setor corporativo. Contudo, com a concretização do *Impeachmeant* em agosto de 2016 e o endereçamento dos principais problemas políticos, os índices de confiança do consumidor e dos empresários começaram a apresentar uma melhora. No fim de 2016 foi possível observar os primeiros sinais de uma retomada da economia, como a desaceleração da inflação e o início de uma gradual queda na taxa de juros. Já em 2017, os resultados operacionais da Devedora começaram a ser positivamente impactados pela recuperação na conjuntura macroeconômica brasileira apresentada ao longo do ano, bem como pelo aumento na procura por espaços locáveis no segmento de escritórios e galpões. O ano de 2018 foi marcado como o fim da recessão, não só da economia, mas também, do mercado Imobiliário de Escritórios Comerciais.

A taxa SELIC encerrou o ano de 2012 em 7,25%, até então, o menor patamar da séria histórica iniciada em 1996. Entretanto, a partir de abril de 2013 iniciou-se uma subida da taxa de juros básica da economia, chegando a 10% ao final daquele ano, 11,75% ao final de 2014 e 14,25% ao final de 2015. Essa taxa

continuou por grande parte do ano de 2016, tendo a primeira redução, de 0,25%, em outubro. Ao final de 2016 a taxa Selic era de 13,75%. Já ao longo de 2017, houve severos cortes na taxa de juros, encerrando o ano em 7,00%. No ano de 2018 a taxa SELIC sofreu mais duas reduções, se estabilizando no patamar de 6,50%.

A tabela abaixo apresenta o crescimento do PIB, inflação, taxas de juros e taxa de câmbio para o dólar nos períodos indicados.

	2018	2017	2016
Crescimento real do PIB[1]	1,10%	1,00%	-3,60%
Inflação (IGP-M)[2]	7,54%	-0,52%	7,20%
Inflação (IPCA)[3]	3,75%	2,95%	6,29%
Taxa SELIC	6,50%	7,00%	13,75%
Taxa TJLP	6,98%	7,00%	7,50%
Valorização (desvalorização) do Real em relação ao dólar	(14,73%)	1,50%	-16,54%
Taxa de câmbio no final período - USD 1,00	3,87	3,30	3,26
Taxa de câmbio médio - USD 1,00	3,65	3,19	3,48

(1) O PIB do Brasil informado em tais períodos já utiliza a nova metodologia do IBGE.
(2) A inflação (IGP-M) é o índice geral de preço do mercado medido pela FGV, representando os dados acumulados nos últimos 12 meses de cada período.
(3) A inflação (IPCA) é um índice de preços ao consumidor medido pelo IBGE, representando os dados acumulados nos últimos 12 meses de cada período.
Fonte: BACEN, FGV, IBGE, CETIP, BNDES.

8.1.7. CONTRATOS RELEVANTES CELEBRADOS PELA DEVEDORA

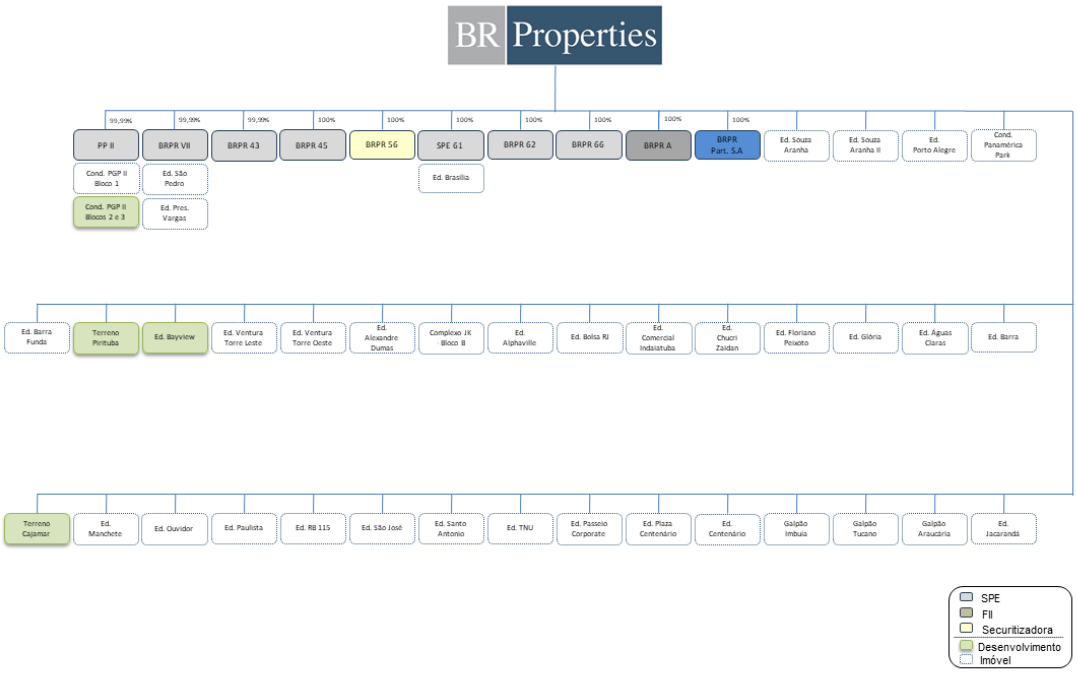
A Devedora acredita que todas as transações realizadas durante os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016, são parte da operação normal da Devedora, logo não existem contratos relevantes não operacionais celebrados neste período que não estejam relacionados com as suas atividades operacionais.

8.1.8. CAPITAL SOCIAL

O capital social da Devedora é de R$3.314.456.624,79 (três bilhões, trezentos e catorze milhões, quatrocentos e cinquenta e seis mil, seiscentos e vinte e quatro reais e setenta e nove centavos), integralmente realizado e dividido em 407.135.283 (quatrocentas e sete milhões, cento e trinta e cinco mil, duzentas e oitenta e três) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

8.1.9 GRUPO ECONÔMICO

Segue abaixo o organograma do grupo econômico da Devedora em 31 de maio de 2019:



8.1.10. DESCRIÇÃO DA ESTRUTURA ADMINISTRATIVA DA DEVEDORA

A administração da Devedora é composta por um Conselho de Administração e uma Diretoria conjuntamente, regidos pelo disposto na Lei das Sociedades por Ações, e pelo Estatuto Social da Devedora. Até o presente momento, não há comitês técnicos ou consultivos criados por disposição estatutária.

Assembleia Geral

A Assembleia Geral de acionistas da Devedora tem poderes para decidir todas as matérias relativas ao seu objeto social, bem como para aprovar quaisquer resoluções ou providências que julgar convenientes à sua defesa e desenvolvimento dos interesses sociais. Nas Assembleias Gerais regularmente convocadas e instaladas, os acionistas estão autorizados a deliberar sobre as matérias de sua competência, conforme previstas na Lei das Sociedades por Ações e no Estatuto Social da Devedora. Compete exclusivamente aos acionistas aprovar, em Assembleia Geral Ordinária ("AGO"), as demonstrações financeiras anuais, deliberar sobre a destinação do lucro líquido e a distribuição de dividendos relativos ao exercício social imediatamente anterior. Os conselheiros são, em regra, eleitos em AGO, ainda que de acordo com a Lei das Sociedades por Ações eles possam ser eleitos em Assembleia Geral Extraordinária ("AGE").

Membros do Conselho Fiscal, na hipótese em que a sua instalação tenha sido solicitada por número suficiente de acionistas, podem, também, ser eleitos em qualquer Assembleia Geral, Ordinária ou Extraordinária.

Conselho de Administração

O Conselho de Administração da Devedora será composto de, no mínimo, 5 (cinco) e, no máximo, 7 (sete) membros efetivos, com mandato unificado de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição. Na composição do Conselho de Administração, no mínimo, 2 (dois) membros ou 20% (vinte por cento), o que for maior, dos conselheiros deverão ser Conselheiros Independentes, de acordo com a definição do Regulamento do Novo Mercado da B3 devendo a caracterização dos indicados ao conselho de administração como conselheiros independentes ser deliberada na Assembleia Geral que os eleger. Quando, em decorrência da observância desse percentual, resultar número fracionário de conselheiros, proceder-se-á ao arredondamento para o número inteiro imediatamente superior. O Conselho de Administração da Devedora terá um Presidente e um Vice-Presidente a serem eleitos dentre seus membros. Caberá ao Vice-Presidente substituir o Presidente em suas ausências.

Os cargos de Presidente do Conselho de Administração e Diretor Presidente ou principal executivo da Devedora não poderão ser acumulados pela mesma pessoa. Em caso de desligamento, renúncia, substituição, impedimento permanente ou qualquer outro evento que resulte na ausência do Conselheiro, o substituto poderá ser eleito pelos membros remanescentes, e servirá até a próxima Assembleia Geral Ordinária da Devedora, que deliberará sobre a sua eleição. Conselheiros ausentes podem indicar outro membro do Conselho de Administração da Devedora para atuar como seu representante na reunião, o qual deverá ater-se às instruções de voto recebidas do conselheiro ausente. Caso nenhum outro membro do Conselho de Administração tenha sido indicado como representante do conselheiro ausente, caberá ao suplente do referido conselheiro ausente o direito de participar e votar na reunião. A Devedora reembolsará os conselheiros por suas despesas razoáveis (inclusive despesas de viagem e acomodação) em que incorrerem no exercício de seu cargo junto à Devedora, inclusive para comparecimento às reuniões do Conselho de Administração e de seus comitês. O Conselho de Administração reunir-se-á trimestralmente e também sempre que convocado por qualquer conselheiro, mediante aviso transmitido aos demais conselheiros com pelo menos 10 (dez) dias de antecedência da data fixada para a reunião. A ordem do dia, com inclusão de todas as matérias a serem discutidas na reunião, e toda documentação de apoio razoavelmente necessária que permita a adequada deliberação, serão enviadas aos conselheiros com antecedência mínima de 5 (cinco) dias da data fixada para a reunião.

Previamente à realização de qualquer Assembleia Geral que deliberar sobre matérias de competência exclusiva dos acionistas, o Conselho de Administração realizará reunião para discutir as operações em questão. O Conselho de Administração deverá manifestar-se previamente sobre toda e qualquer matéria a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral, submetendo-lhe sua manifestação favorável ou contrária. O Conselho de Administração poderá deliberar a criação de comitês consultivos, incumbidos de assessorar e orientar os conselheiros.

O Conselho de Administração da Devedora terá poderes para estabelecer a composição desses comitês bem como para fixar suas atribuições e composição.

Atualmente o Conselho de Administração da Devedora é composto por:

Nome	Cargo	Data de Eleição	Término de Mandato
Antonio Carlos Augusto Ribeiro Bonchristiano	Conselheiro	30/04/2018	AGO que aprovar as contas de 31.12.2019
Danilo Gamboa	Conselheiro	23/05/2019	AGO que aprovar as contas de 31.12.2019
Fabio de Araújo Nogueira	Conselheiro Independente	30/04/2018	AGO que aprovar as contas de 31.12.2019
Charles Laganá Putz	Conselheiro Independente	30/04/2018	AGO que aprovar as contas de 31.12.2019
Rubens Mário Marques de Freitas	Presidente do Conselho de Administração	30/04/2018	AGO que aprovar as contas de 31.12.2019

Diretoria

A Diretoria da Devedora será composta por no mínimo 2 (dois) e no máximo 6 (seis) membros, sendo um Diretor Presidente e um Diretor Financeiro, o qual cumulará a função de Diretor de Relações com Investidores e os demais Diretores sem designação específica.

Competirá à Diretoria a representação e regular administração da Devedora. Ressalvados os casos previstos no Estatuto Social da Devedora, quaisquer atos que importem responsabilidade ou obrigação de qualquer natureza para a Devedora serão firmados por 2 (dois) diretores.

As atribuições de cada diretor serão fixadas pelo Conselho de Administração quando de sua eleição, na forma do artigo 143, inciso IV, da Lei de Sociedades por Ação. A posse dos Diretores estará condicionada à assinatura do termo respectivo, lavrado no Livro de Atas de Reunião de Diretoria.

Os membros da Diretoria cumprirão mandato de 3 (três) anos, sendo permitida a reeleição. O mandato dos diretores será automaticamente prorrogado após sua expiração até que o Conselho de Administração eleja os novos diretores ou delibere a renovação dos mandatos expirados.

Atualmente a Diretoria é composta por:

Nome	Cargo	Data de Eleição	Término de Mandato
Martín Andrés Jaco	Diretor Presidente	31/01/2018	31/01/2020
André Bergstein	Diretor Financeiro e de Relações com Investidores	31/01/2018	31/01/2020

8.1.11. CAPITALIZAÇÃO DA DEVEDORA

A tabela a seguir apresenta, na coluna "Efetivo", a capitalização total da Devedora com base nas demonstrações financeiras da Devedora relativas ao trimestre encerrado em 30 de junho de 2019, e, na coluna "Ajustado", a capitalização total da Devedora ajustada para refletir os recursos que a Devedora estima receber com a Oferta e a emissão das Debêntures (após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção "*Demonstrativo dos Custos da Oferta*"), no montante líquido de R$ 471.788.468,99 (quatrocentos e setenta e um milhões, setecentos e oitenta e oito mil, quatrocentos e sessenta e oito reais e noventa e nove centavos), sem considerar a emissão dos CRI da Opção de Lote Adicional, e considerando o valor na Data de Emissão, conforme previstas na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta".

	Em 30 de junho de 2019	
	Efetivo	Ajustado
	(Em milhares de R$)	
Informações Financeiras		
Empréstimos e Financiamentos – Circulante	342.571	342.571
Empréstimos e Financiamentos – Não Circulante	2.205.618	2.677.407
Obrigações por Aquisição de Bens	513.608	513.608
Total de Empréstimos e Financiamentos, Obrigações por Aquisição de Bens e Debêntures	**3.061.796**	**3.533.585**
Total do Patrimônio Líquido	**5.763.987**	**5.763.987**
Total da Capitalização(1)	**8.825.783**	**9.297.572**

(1) O Total da Capitalização corresponde à soma do total de empréstimos e financiamentos, obrigações por aquisição de bens e do total do patrimônio líquido.

Os dados acima deverão ser lidos em conjunto com as demonstrações financeiras e informações trimestrais da Devedora e respectivas notas explicativas, constante nas suas Demonstrações Financeiras Consolidadas.

Índices Financeiros

Os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a emissão das Debêntures (após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção "*Demonstrativo dos Custos da Oferta*") não apresentarão, na data em que a Devedora receber tais recursos líquidos, qualquer impacto: (i) nos índices de atividade de giro de estoque, de prazo médio de recebimento, de prazo médio de pagamento ou de giro de ativos permanentes; (ii) nos índices de endividamento de cobertura de juros ou de cobertura de pagamentos fixos referentes às demonstrações de resultado de exercício dos últimos 12 (doze) meses; ou (iii) nos índices de lucratividade de margem bruta, de margem operacional, de margem líquida, de retorno sobre patrimônio líquido, de lucro por ação ou de índice de preço por lucro referentes às demonstrações de resultado de exercício dos últimos 12 (doze) meses.

Por outro lado, com relação: (i) aos índices de liquidez de capital circulante líquido, índice de liquidez corrente ou índice de liquidez seco; (ii) ao índice de atividade de giro do ativo total; (iii) ao índice de endividamento geral; e (iv) ao índice de lucratividade de retorno sobre ativo total, os recursos líquidos

que a Devedora estima receber com a emissão das Debêntures (após dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção "*Demonstrativo dos Custos da Oferta*"), de forma individualizada, impactarão, na data em que a Devedora receber tais recursos, tais índices de acordo com a tabela abaixo.

A tabela abaixo apresenta, na coluna "Efetivo", os índices referidos no parágrafo imediatamente anterior calculados com base nas demonstrações financeiras da Devedora relativas ao trimestre encerrado em 30 de junho de 2019, e, na coluna "Ajustado", esses mesmos índices ajustados para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a Oferta e a emissão das Debêntures (após dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção "*Demonstrativo dos Custos da Oferta*"), no montante de R$471.788.468,99 (quatrocentos e setenta e um milhões, setecentos e oitenta e oito mil, quatrocentos e sessenta e oito reais e noventa e nove centavos), sem considerar a emissão de CRI da Opção de Lote Adicional, e após a dedução das comissões e despesas que a Devedora estima serem devidas no âmbito da Oferta, conforme previstas na seção "*Demonstrativo dos Custos da Oferta*".

	Em 30 de junho de 2019	
	Efetivo	Ajustado[(2)]
	(Em milhares de R$)	
Índices de Liquidez		
Capital Circulante Líquido[(1)]	518.462	990.250
Índice de Liquidez Corrente[(2)]	2,25	3,39
Índice de Liquidez Seco[(3)]	N/A	N/A
Índice de Atividade		
Giro do Ativo Total[(4)]	4,23%	4,03%
Giro dos Estoques[(5)]	N/A	N/A
Giro dos Ativos Permanentes[(6)]	5,28%	5,28%
Prazo Médio de Cobrança[(7)]	61,23	61,23
Prazo Médio de Pagamento[(8)]	19,92	19,92
Índice de Endividamento		
Endividamento Geral[(9)]	31,93%	35,12%
Índice de Cobertura de Juros[(10)]	0,77	0,77
Índice de Cobertura de Pagamentos Fixos[(11)]	N/A	N/A
Índice de Lucratividade		
Margem Bruta[(12)]	100,00%	100,00%
Margem Operacional[(13)]	73,64%	73,64%
Margem Líquida[(14)]	-5,86%	-5,86%
Retorno Sobre Ativo Total[(15)]	-0,25%	-0,24%
Retorno Sobre o PL[(16)]	-0,41%	-0,41%
Lucro por Ação[(17)]	-0,06	-0,06
Índice Preço Lucro[(18)]	-168,62	-168,62

[(1)] O índice de liquidez de capital circulante líquido corresponde à subtração do ativo circulante pelo passivo circulante da Devedora. Apresenta se existe folga nos ativos de curto prazo em relação aos passivos de curto prazo.

[(2)] O índice de liquidez corrente corresponde ao quociente da divisão do ativo circulante pelo passivo circulante da Devedora.

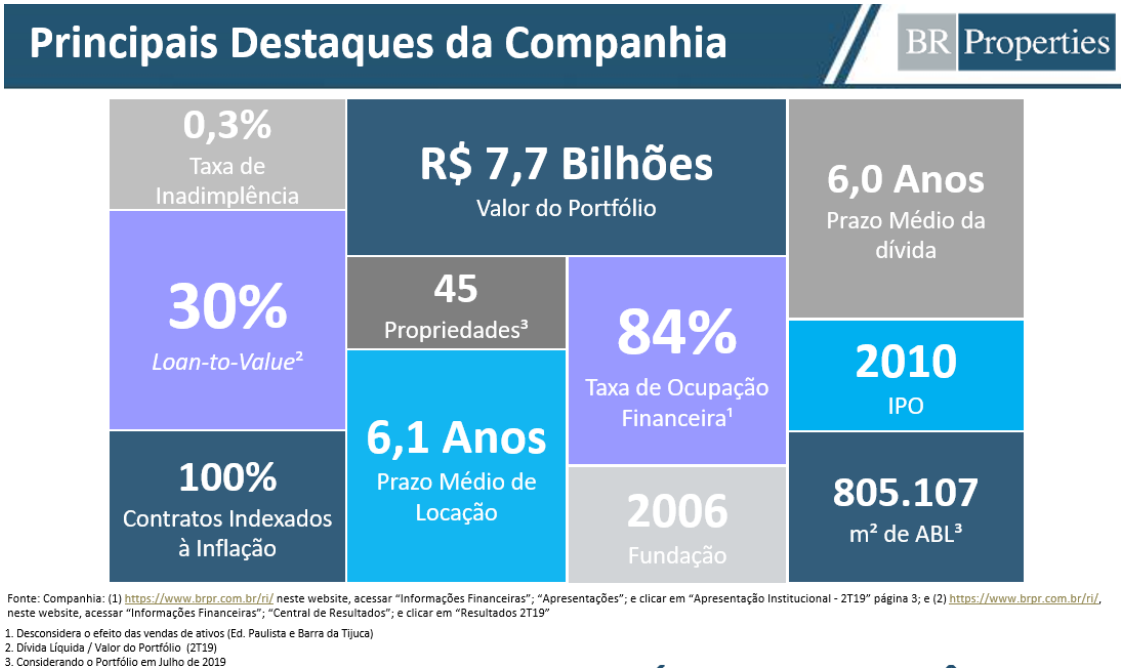
[(3)] O índice de liquidez seco corrente corresponde ao quociente da divisão: (i) do resultado da subtração dos estoques de terrenos e imóveis a comercializar do ativo circulante pelo (ii) passivo circulante da Devedora.

[(4)] O índice de atividade de giro do ativo total corresponde ao quociente da divisão da receita de venda de bens e/ou serviços dos últimos 12 meses pelo ativo total da Devedora. Quanto maior seu valor melhor, pois indica que determinada companhia é eficiente em usar seus ativos para gerar receita.

[(5)] O índice de atividade de giro dos estoques corresponde ao quociente da divisão da receita de venda de bens e/ou serviços dos últimos 12 meses pelo estoque da Devedora.

(6) O índice de atividade de giro dos ativos permanentes corresponde ao quociente da divisão da receita de venda de bens e/ou serviços dos últimos 12 meses pelo total dos ativos permanentes (Propriedades para Investimentos) da Devedora.
(7) O índice de atividade de prazo médio de cobrança corresponde ao quociente da divisão dos recebíveis pela média diária do total da receita de venda de bens e/ou serviços dos últimos 12 meses da Devedora.
(8) O índice de atividade de prazo médio de pagamento corresponde ao quociente da divisão dos contas a pagar pela média diária do total da receita de venda de bens e/ou serviços dos últimos 12 meses da Devedora.
(9) O índice de endividamento geral corresponde ao quociente da divisão: (i) do resultado da soma dos empréstimos e financiamentos, obrigações por aquisição de bens e debêntures no circulante e dos empréstimos e financiamentos, obrigações por aquisição de bens e debêntures no não circulante; pelo (ii) ativo total da Devedora. Indica o percentual dos ativos que determinada companhia financia com capital de terceiros.
(10) O índice de cobertura de juros corresponde ao quociente da divisão: (i) do EBITDA ajustado dos últimos 12 meses; pela (ii) despesa financeira da Devedora nos últimos 12 meses.
(11) O índice de cobertura de pagamentos fixos corresponde ao quociente da divisão: (i) do EBITDA ajustado dos últimos 12 meses; pela (ii) despesa financeira e amortização do principal da Devedora nos últimos 12 meses.
(12) O índice de lucratividade de margem bruta corresponde ao quociente da divisão do lucro bruto dos últimos 12 meses pela receita de venda de bens e/ou serviços dos últimos 12 meses da Devedora.
(13) O índice de lucratividade de margem operacional corresponde ao quociente da divisão do EBITDA ajustado dos últimos 12 meses, pela receita de venda de bens e/ou serviços dos últimos 12 meses da Devedora.
(14) O índice de lucratividade de margem liquida corresponde ao quociente da divisão do lucro líquido dos últimos 12 meses, pela receita de venda de bens e/ou serviços dos últimos 12 meses da Devedora.
(15) O índice de lucratividade de retorno sobre ativo total corresponde ao quociente da divisão do lucro (prejuízo) líquido dos últimos 12 meses pelo ativo total da Devedora. Mostra a capacidade de geração de receita operacional dos ativos de uma companhia depois dos impostos e alavancagem.
(16) O índice de lucratividade de retorno sobre PL corresponde ao quociente da divisão do lucro (prejuízo) líquido dos últimos 12 meses pelo patrimônio líquido da Devedora. Mostra a capacidade de geração de receita operacional dos ativos de uma companhia depois dos impostos e alavancagem.
(17) O índice de lucratividade de lucro por ação corresponde ao quociente da divisão do lucro (prejuízo) líquido dos últimos 12 meses pela quantidade total de ações da Devedora.
(18). Corresponde ao quociente da dívida do preço da ação pelo lucro por ação da Devedora. Preço da ação no fechamento do dia de 30 de junho de 2019, no valor de R$9,85

8.1.12. INFORMAÇÕES ADICIONAIS DA DEVEDORA



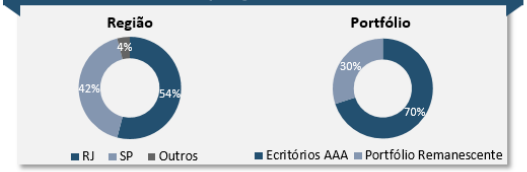
Fonte: Companhia: (1) https://www.brpr.com.br/ri/ neste website, acessar "Informações Financeiras"; "Apresentações"; e clicar em "Apresentação Institucional - 2T19" página 3; e (2) https://www.brpr.com.br/ri/, neste website, acessar "Informações Financeiras"; "Central de Resultados"; e clicar em "Resultados 2T19"

1. Desconsidera o efeito das vendas de ativos (Ed. Paulista e Barra da Tijuca)
2. Dívida Líquida / Valor do Portfólio (2T19)
3. Considerando o Portfólio em Julho de 2019

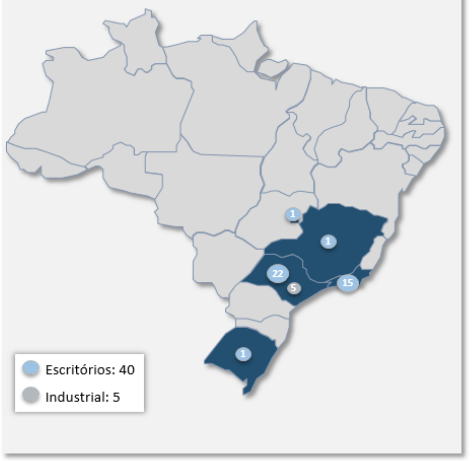
Visão Geral da Companhia

- **Empresa líder** no setor de imóveis comerciais no Brasil com um portfólio de alta qualidade, estrategicamente localizado e com uma base diversificada de locatários
- **Portfólio de R$7,7 bilhões** no mercado brasileiro, com 45 propriedades e ABL de aproximadamente 805 mil m² [1]
- ***Track Record* de Sucesso:** empresa consolidadora de um mercado altamente fragmentado
- **Capacidade operacional e estratégia de reciclagem do portfólio** gerando valor à operação
- **Portfólio de propriedades institucionais:** regiões selecionadas, locatários com excelente risco de crédito e ativos *premium*
- **Equipes internas integradas:** *M&A*, gestão de ativos, locação e engenharia
- **Balanço Patrimonial sólido** com 30% de *Loan to Value* líquido [2]

Composição da Receita



Distribuição Geográfica



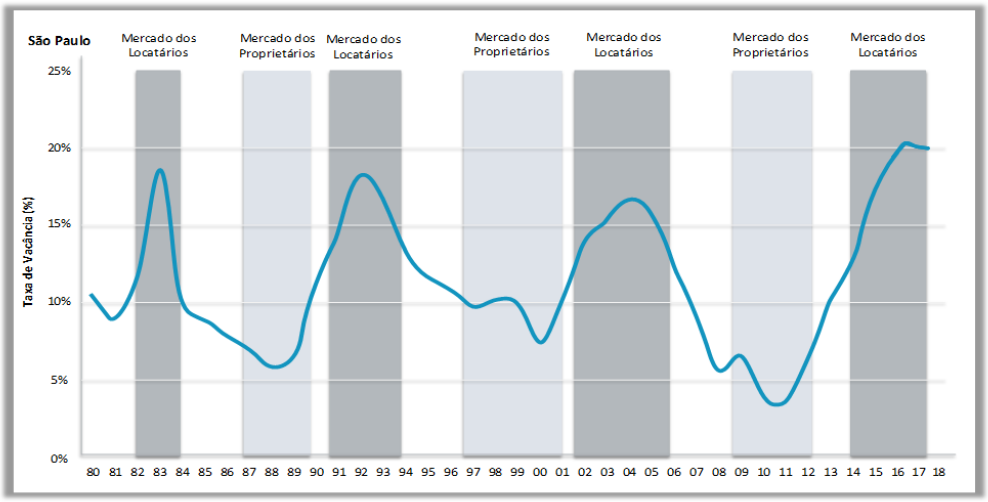
Fonte: Companhia: (1) https://www.brpr.com.br/ri/ neste website, acessar "Informações Financeiras"; "Apresentações"; e clicar em "Apresentação Institucional - 2T19" página 4; e (2) https://www.brpr.com.br/ri/, neste website, acessar "Informações Financeiras"; "Central de Resultados"; e clicar em "Resultados 2T19"

Estratégia: Os 3 Pilares

Fonte: Companhia: (1) https://www.brpr.com.br/ri/ neste website, acessar "Informações Financeiras"; "Apresentações"; e clicar em "Apresentação Institucional - 2T19" página 5

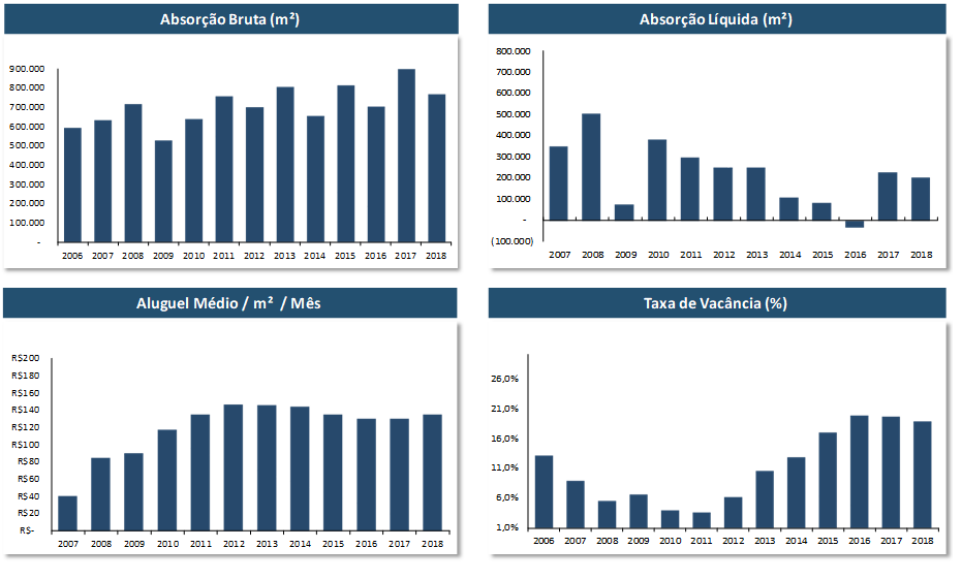
Ciclo do Mercado: São Paulo

O mercado de escritórios apresenta um comportamento cíclico típico, com períodos de expansão e contração, criando oportunidades de investimento altamente rentáveis



Fonte: Companhia: (1) https://www.brpr.com.br/ri/ neste website, acessar "Informações Financeiras"; "Apresentações"; e clicar em "Apresentação Institucional - 2T19" página 7

Mercado de Escritórios: São Paulo

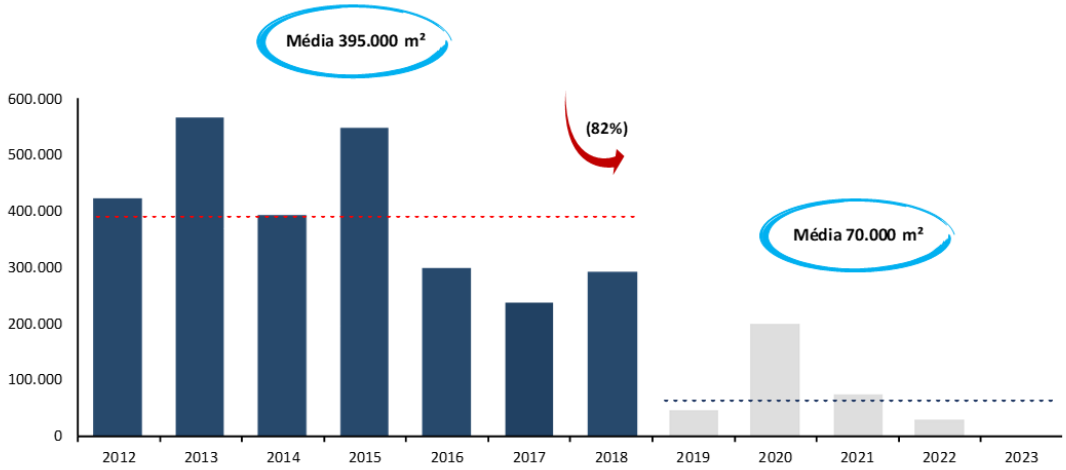


Fonte: Companhia: (1) https://www.brpr.com.br/ri/ neste website, acessar "Informações Financeiras"; "Apresentações"; e clicar em "Apresentação Institucional - 2T19" página 8

Mercado de Escritórios: São Paulo

BR Properties

Novo Estoque Esperado - SP (m²)

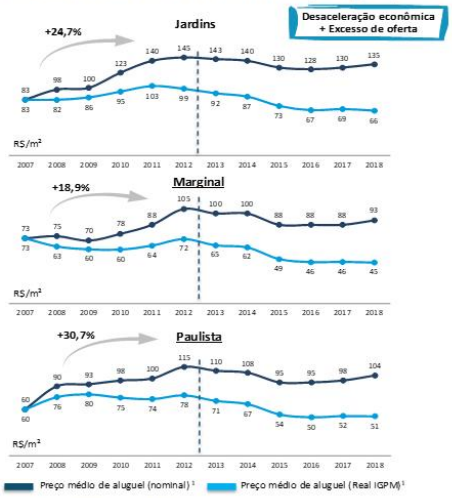


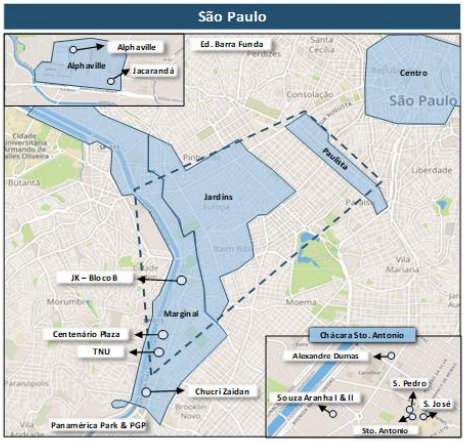
Fonte: Companhia: (1) https://www.brpr.com.br/ri/ neste website, acessar "Informações Financeiras", "Apresentações"; e clicar em "Apresentação Institucional - 2T19" página 9

Principais Regiões: São Paulo

BR Properties

O portfólio da BR Properties está concentrado nas principais regiões de São Paulo, as quais apresentam grande oportunidade de crescimento com a recuperação potencial dos preços de aluguel



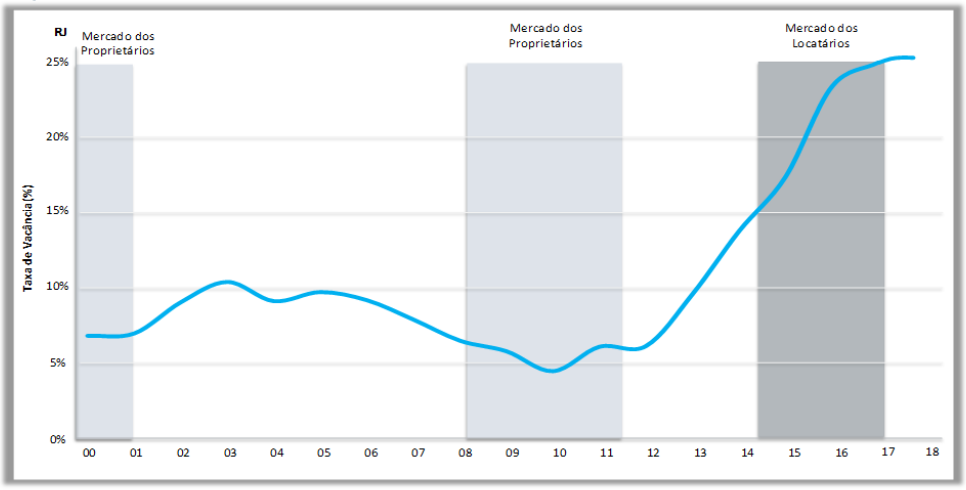


Fonte: Companhia: (1) https://www.brpr.com.br/ri/ neste website, acessar "Informações Financeiras"; "Apresentações"; e clicar em "Apresentação Institucional - 2T19" página 10

Ciclo do Mercado: Rio de Janeiro

BR Properties

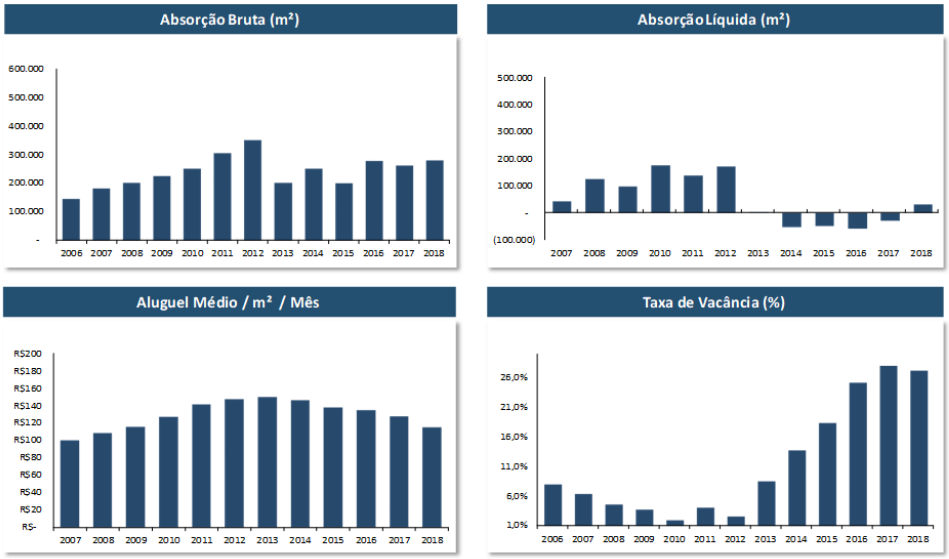
Atualmente o mercado de escritórios apresenta alta taxa de vacância e desvalorização no valor das propriedades, propício para Investimentos de alta rentabilidade



Fonte: Companhia: (1) https://www.brpr.com.br/ri/ neste website, acessar "Informações Financeiras"; "Apresentações"; e clicar em "Apresentação Institucional - 2T19" página 11

Mercado de Escritórios: Rio de Janeiro

BR Properties

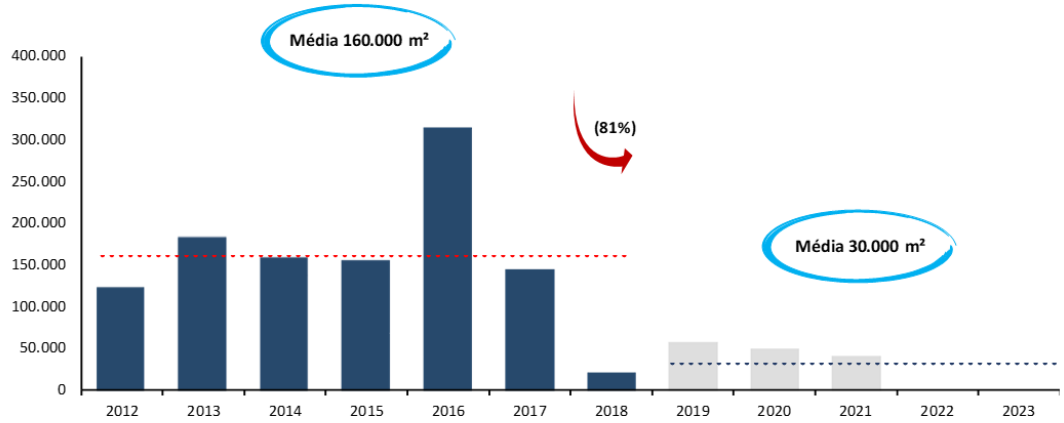


Fonte: Companhia: (1) https://www.brpr.com.br/ri/ neste website, acessar "Informações Financeiras"; "Apresentações"; e clicar em "Apresentação Institucional - 2T19" página 12

Mercado de Escritórios: Rio de Janeiro

BR Properties

Novo Estoque Esperado - RJ (m²)

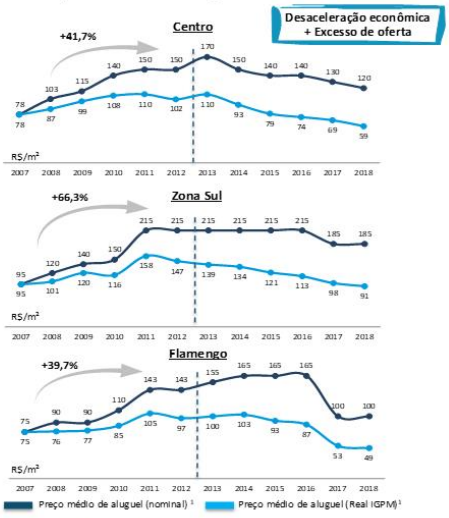


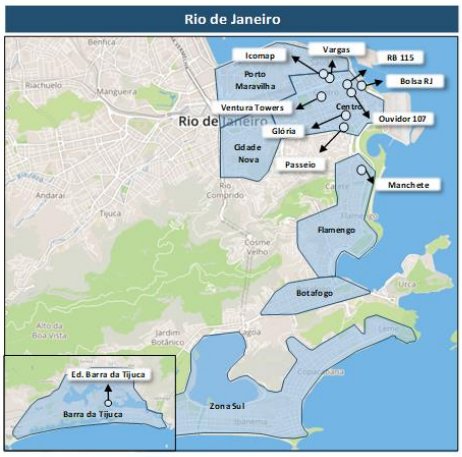
Fonte: Companhia: (1) https://www.brpr.com.br/ri/ neste website, acessar "Informações Financeiras"; "Apresentações"; e clicar em "Apresentação Institucional - 2T19" página 13

Principais Regiões: Rio de Janeiro

BR Properties

Oportunidade que também é esperada no Rio de Janeiro, onde os ativos da Companhia estão localizados na principal região





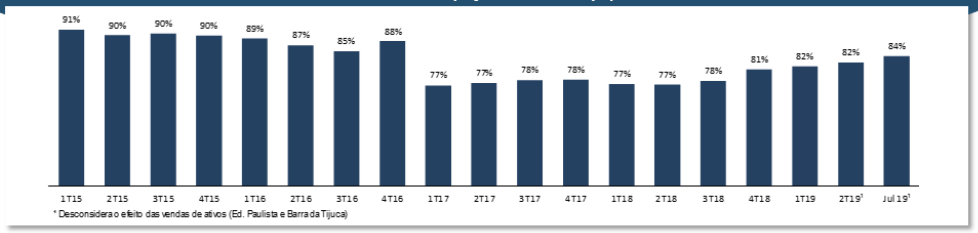
Fonte: Companhia: (1) https://www.brpr.com.br/ri/ neste website, acessar "Informações Financeiras"; "Apresentações"; e clicar em "Apresentação Institucional - 2T19" página 14

Portfólio Defensivo e Resiliente

BR Properties

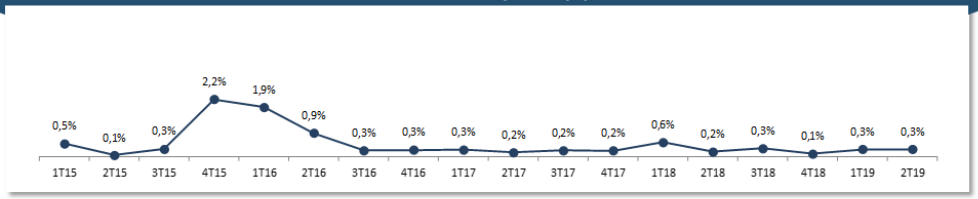
A despeito dos vários ciclos experimentados ao longo dos últimos anos, a Companhia tem alcançado altas taxas de ocupação e baixos níveis de inadimplência

Taxa de Ocupação Financeira (%)



* Desconsidera o efeito das vendas de ativos (Ed. Paulista e Barra da Tijuca)

Taxa de Inadimplência (%)

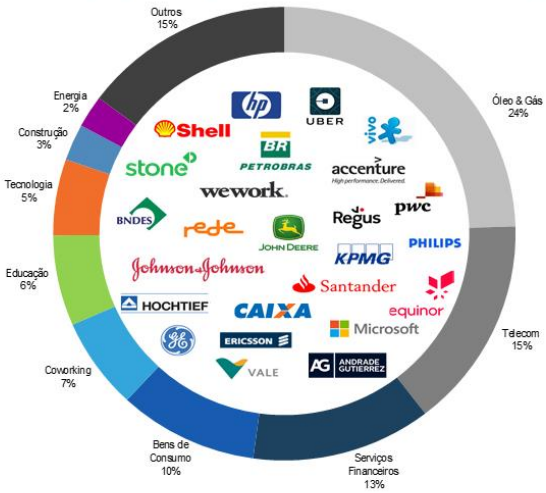


Fonte: Companhia: (1) https://www.brpr.com.br/ri/ neste website, acessar "Informações Financeiras"; "Apresentações"; e clicar em "Apresentação Institucional - 2T19" página 16; e (2) https://www.brpr.com.br/ri/, neste website, acessar "Informações Financeiras"; "Central de Resultados"; e clicar em "Resultados 2T19"

Locatários de Primeira Linha

BR Properties

Portfólio *premium* atrai locatários que permite expectativa de fluxo de caixa estável e previsível



Fonte: Companhia: (1) https://www.brpr.com.br/ri/ neste website, acessar "Informações Financeiras"; "Apresentações"; e clicar em "Apresentação Institucional - 2T19" página 17; e (2) https://www.brpr.com.br/ri/, neste website, acessar "Informações Financeiras"; "Central de Resultados"; e clicar em "Resultados 2T19"

Contratos de Longo Prazo e Indexados à Inflação

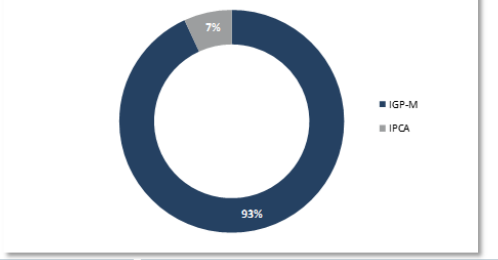
BR Properties

Os contratos de locação em vigor permitem um fluxo de caixa estável e previsível, além de garantir um considerável crescimento potencial nas receitas com baixo de risco de vacância

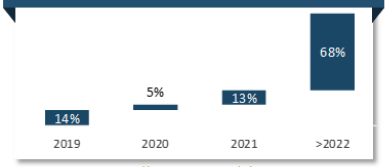
Características

- **Correção anual pela Inflação**
  - 100% dos contratos de locação são indexados à inflação
- **Contratos Triple Net**
  - Locatário é responsável por todos os custos operacionais da propriedade
  - Esses custos incluem: impostos, seguros e despesas de manutenção
- **Marcação a Mercado do Preço de Aluguel – a cada 3 anos decorridos**
- **Prazo Médio dos Contratos**
  - Escritório: 5 - 10 Anos
  - Galpão: 10 - 15 Anos
- **Garantias bancárias nos contratos de locação**
  - Prática comum no Brasil
  - Garantia contra inadimplência de locatários menores
- **Inadimplência dos locatários**
  - Locador tem o direito de cancelar contratos que apresentam Inadimplência superior a 30 dias

Índices de Correção da Inflação



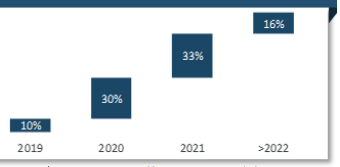
Cronograma de Vencimento (% de receitas)



Duration dos Contratos de Locação

Contratos Existentes	Prazo Médio Atual
Todos Contratos	6,1 anos
Contratos *Built-to-Suit*	2,3 anos

Cronograma de Revisional (% de receitas)



Fonte: Companhia: (1) https://www.brpr.com.br/ri/ neste website, acessar "Informações Financeiras"; "Apresentações"; e clicar em "Apresentação Institucional - 2T19" página 18; e (2) https://www.brpr.com.br/ri/, neste website, acessar "Informações Financeiras"; "Central de Resultados"; e clicar em "Resultados 2T19"

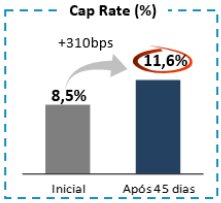
Melhoria da Performance Pós-Aquisição

BR Properties

A eficiente gestão da BR Properties proporciona rápido crescimento dos resultados operacionais e expressivo ganho no médio e curto prazo

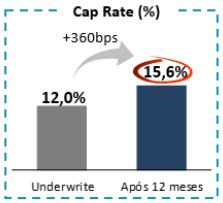
Ventura Leste (Adquirido em Abril/2012)

Alinhamento de Mercado



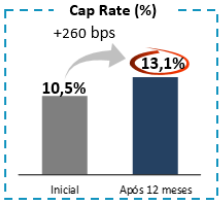
Manchete (Adquirido em Jun/2010)

Retrofit, Reposicionamento e Locação



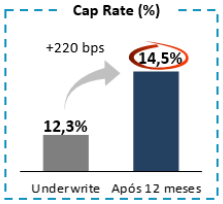
TNU (Adquirido em Mar/2010)

Retrofit, Reposicionamento e *Re-tenant*



RB 115 (Entregue em Dez/2010)

Locação



Fonte: Companhia: (1) https://www.brpr.com.br/ri/ neste website, acessar "Informações Financeiras"; "Apresentações"; e clicar em "Apresentação Institucional - 2T19" página 20

Estudo de Caso: Passeio Corporate

BR Properties

FACHADA: Revestimento em pele de vidro Laminado Guardian semi-reflexivo.

LOCALIZAÇÃO: Centro do Rio de Janeiro - Mobilidade Urbana, Infraestrutura e Entretenimento.

ESCRITÓRIO: Pé direito de 2,50m; área de piso de escritório com previsão para piso elevado de 12 cm; carga de piso de 400kgf/m²; forro modular instalado; e sistema de Ar-Condicionado central.

VAREJO: O projeto apresenta um mall/shopping de 6.000 m² com acesso pelo pavimento térreo, com excelente integração entre lojas e os acessos das torres.

Fonte: Companhia: (1) https://www.brpr.com.br/ri/ neste website, acessar "Informações Financeiras"; "Apresentações"; e clicar em "Apresentação Institucional - 2T19" página 21

Estudo de Caso: Passeio Corporate

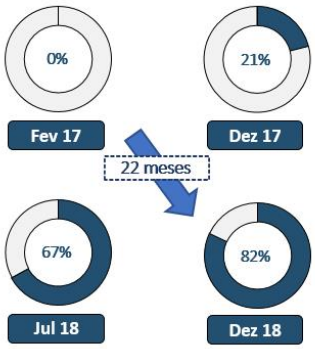
BR Properties

Passeio Corporate

- Movimento de *Flight-to-quality*
- Região com forte demanda e grandes barreiras de entrada

Tipo	Escritório AAA
Localização	Centro - Rio de Janeiro
Valor de Aquisição	R$ 715,0 milhões
ABL Total (m²)	81.423
Valor de Aquisição por m²	R$ 8.781
Preço Médio de Aluguel	R$ 85
Ocupação Atual	90%
Cap Rate Atual	10,5%
Cap Rate (0% Vacância)	11,6%

Ocupação



Fonte: Companhia: (1) https://www.brpr.com.br/ri/ neste website, acessar "Informações Financeiras"; "Apresentações"; e clicar em "Apresentação Institucional - 2T19" página 22

Estudo de Caso: Complexo Centenário Plaza

BR Properties

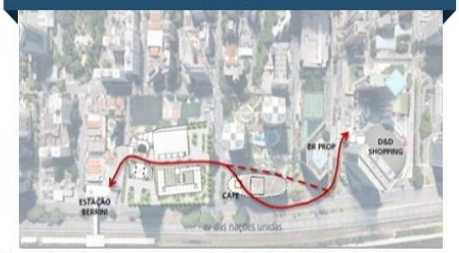
Complexo Centenário Plaza

- Região consolidada e com limitação a novos desenvolvimentos
- Criação de valor através de *retrofit*

Tipo	Escritório AAA
Localização	Marginal - São Paulo
Valor de Aquisição	R$ 439,6 milhões
Valor do Retrofit	R$ 72,0 milhões
ABL Total (m²)	53.892
Valor de Aquisição por m²	R$ 9.493
Preço Médio de Aluguel	R$ 90
Ocupação Atual	73%
Cap Rate Atual	8,3%
Cap Rate (0% Vacância)	11,4%

Localização

Conexão



Fonte: Companhia: (1) https://www.brpr.com.br/ri/ neste website, acessar "Informações Financeiras"; "Apresentações"; e clicar em "Apresentação Institucional - 2T19" página 23

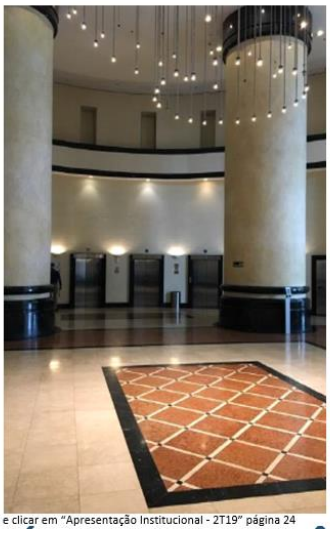
Estudo de Caso: Complexo Centenário Plaza

BR Properties

Antes do *Retrofit*

Antes do *Retrofit*

Complexo Centenário Plaza



Fonte: Companhia: (1) https://www.brpr.com.br/ri/ neste website, acessar "Informações Financeiras"; "Apresentações"; e clicar em "Apresentação Institucional - 2T19" página 24

Estudo de Caso: Complexo Centenário Plaza

BR Properties

Fonte: Companhia: (1) https://www.brpr.com.br/ri/ neste website, acessar "Informações Financeiras"; "Apresentações"; e clicar em "Apresentação Institucional - 2T19" página 25

Estudo de Caso: Complexo Centenário Plaza

BR Properties

Fonte: Companhia: (1) https://www.brpr.com.br/ri/ neste website, acessar "Informações Financeiras"; "Apresentações"; e clicar em "Apresentação Institucional - 2T19" página 26

Complexo Parque da Cidade

Torre Aroeira	
Localização	**Marginal - São Paulo**
Tipo	**Escritório AAA**
Data de Entrega	**2T21**
Valor de Aquisição	**R$ 596,0 mm**
Pagamento à Vista:	R$ 29,9 mm
Saldo[1]*:*	R$ 566,1 mm
ABL Total (m²):	**45.768**
Valor Aquisição por m²:	**13.022**

[1] a ser pago na entrega do imóvel

Análise de Sensibilidade						
Preço de Aluguel Médio *(R$/m²/mês)*	100	105	110	115	120	125
Cap Rate (%)	9,2%	9,7%	10,1%	10,6%	11,1%	11,5%

Fonte: Companhia: (1) https://www.brpr.com.br/ri/ neste website, acessar "Informações Financeiras"; "Apresentações"; e clicar em "Apresentação Institucional - 2T19" página 27

Complexo Parque da Cidade

Fonte: Companhia: (1) https://www.brpr.com.br/ri/ neste website, acessar "Informações Financeiras"; "Apresentações"; e clicar em "Apresentação Institucional - 2T19" página 28

Galpões em Jarinú - SP

BR Properties

Companhia mais ativa no mercado com experiência em criação máxima de valor nas propriedades

Galpão Imbuia

- Reposicionamento no setor
- Infraestrutura *"State-of-the-Art"*

Tipo	Industrial
Localização	Cond. Gaia Terra - Jarinu/SP
Data de Aquisição	Julho de 2017
Valor de Aquisição	R$ 49,4 milhões
ABL Total (m²)	22.986
Valor de Aquisição por m²	R$ 2.150

Análise de Sensibilidade do *Cap Rate*

Preço de Aluguel Médio (R$/m²)	R$ 19	R$ 20	R$ 21	R$ 22	R$ 23
Cap Rate (%)	10,6%	11,2%	11,7%	12,3%	12,8%

Galpão Araucária

- Reposicionamento no setor
- Infraestrutura *"State-of-the-Art"*

Tipo	Industrial
Localização	Cond. Gaia Terra - Jarinu/SP
Data de Aquisição	Setembro de 2017
Valor de Aquisição	R$ 32,0 milhões
ABL Total (m²)	14.338
Valor de Aquisição por m²	R$ 2.232

Análise de Sensibilidade do *Cap Rate*

Preço de Aluguel Médio (R$/m²)	R$ 19	R$ 20	R$ 21	R$ 22	R$ 23
Cap Rate (%)	10,2%	10,8%	11,3%	11,8%	12,4%

Galpão Tucano

- Reposicionamento no setor
- *Cap Rate* de aquisição (atual) de 9%

Tipo	Industrial
Localização	Cond. Gaia Ar - Jarinu/SP
Data de Aquisição	Março de 2018
Valor de Aquisição	R$ 71,0 milhões
ABL Total (m²)	31.719
Valor de Aquisição por m²	R$ 2.238

Análise de *Cap Rate*

Ocupação Atual	75%
Cap Rate Atual	9%
Cap Rate Potencial (100% Ocupado)	12%

Fonte: Companhia: (1) https://www.brpr.com.br/ri/ neste website, acessar "Informações Financeiras"; "Apresentações"; e clicar em "Apresentação Institucional - 2T19" página 29

Galpão em Cajamar - SP

BR Properties

Terreno Cajamar

Tipo	Industrial
Localização	Cajamar - SP
Data de Aquisição[1]	Maio de 2018
Valor de Aquisição	R$ 64,0 milhões
Área Total (m²)	492.176
ABL Potencial (m²)	133.500

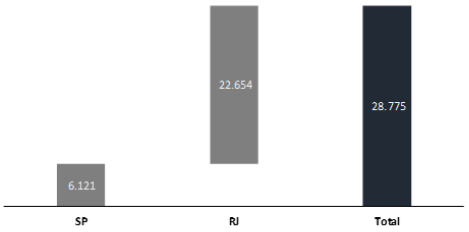
Fonte: Companhia: (1) https://www.brpr.com.br/ri/ neste website, acessar "Informações Financeiras"; "Apresentações"; e clicar em "Apresentação Institucional - 2T19" página 30

Destaques Recentes: 2T19

BR Properties

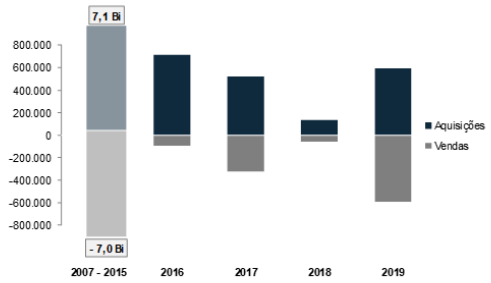
Locações

- Volume de locações no 2T19 e no mês de julho, totalizando 28.755 m² de ABL
- RJ sendo responsável por 80% do volume de locações
- Redução de aproximadamente 3 pontos percentuais nas taxas de vacância da Companhia nos últimos 4 meses.
- Aumento de 3,7% no valor médio de aluguel do portfólio nos últimos 12 meses.



Reciclagem do Portfólio

- Vendas do Ed. Paulista e Barra da Tijuca, no meses de junho e julho, totalizando R$590 milhões.

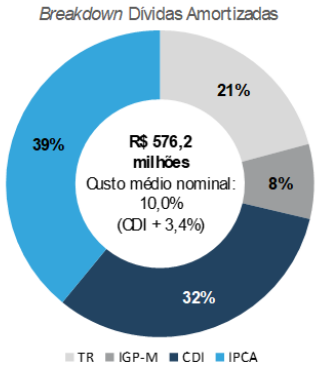


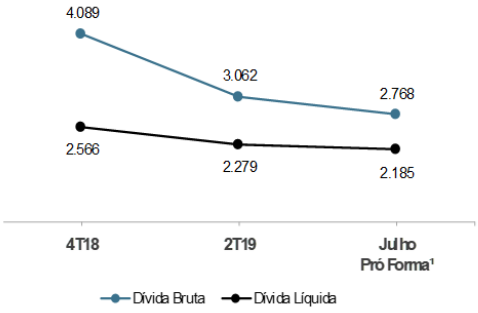
Fonte: Companhia: (1) https://www.brpr.com.br/ri/, neste website, acessar "Informações Financeiras"; "Central de Resultados"; e clicar em "Resultados 2T19"

Destaques Recentes: 2T19

BR Properties

- Entre pré-pagamentos e a liquidação de sua 1ª emissão de debêntures, a BR Properties amortizou ao longo do segundo trimestre do ano e no mês de julho R$576,2 milhões, que carregavam um custo médio ponderado nos últimos doze meses de 10,0% (CDI +3,4%).





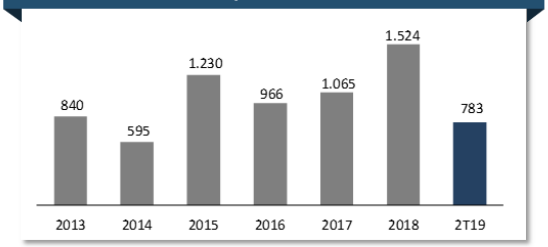
¹ Considera amortizações e pré pagamentos realizados em julho e o efeito da venda do Barra da Tijuca (70%).

Fonte: Companhia: (1) https://www.brpr.com.br/ri/, neste website, acessar "Informações Financeiras"; "Central de Resultados"; e clicar em "Resultados 2T19"

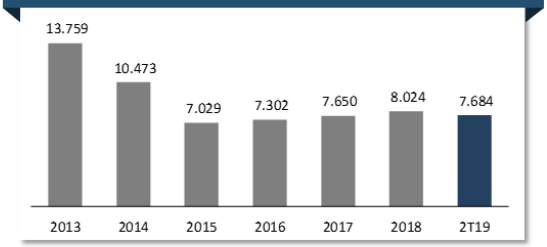
Posição de Caixa Confortável

BR Properties

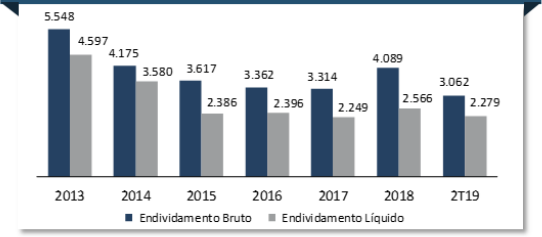
Caixa e Equivalentes de Caixa



Valor do Portfólio



Endividamento



Composição da Dívida 2T19

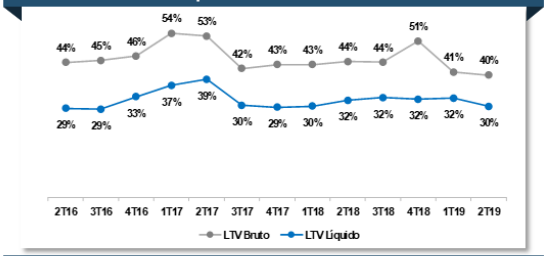
Índex	Cupom Médio	Saldo (R$ mi)
CDI +	1,26%	1.709
TR +	9,75%	509
IGP-M +	7,23%	543
IPCA +	6,49%	337

Fonte: Companhia: (1) https://www.brpr.com.br/ri/ neste website, acessar "Informações Financeiras"; "Apresentações"; e clicar em "Apresentação Institucional - 2T19" página 34; e (2) https://www.brpr.com.br/ri/, neste website, acessar "Informações Financeiras"; "Central de Resultados"; e clicar em "Resultados 2T19"

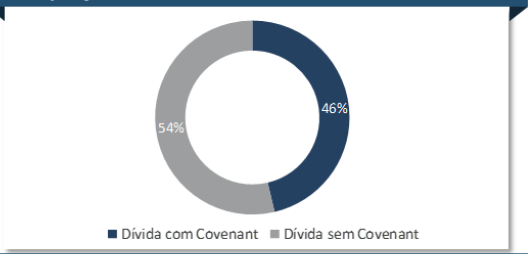
Gestão de Passivos

BR Properties

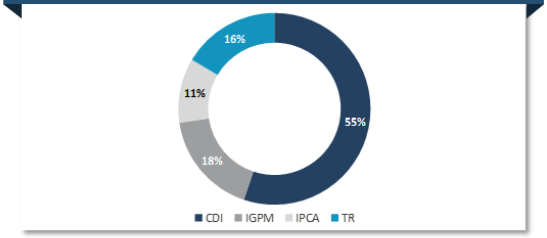
Estrutura de Capital Conservadora – *Loan-to-Value*



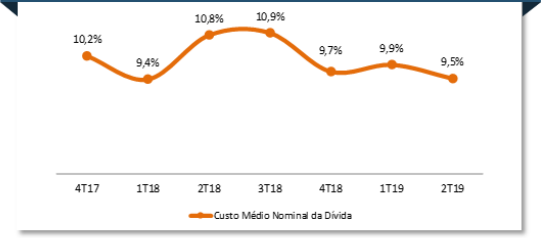
Exposição Controlada à Dívidas com *Covenant* Financeiros



Perfil da Dívida 2T19



Custo Médio da Dívida

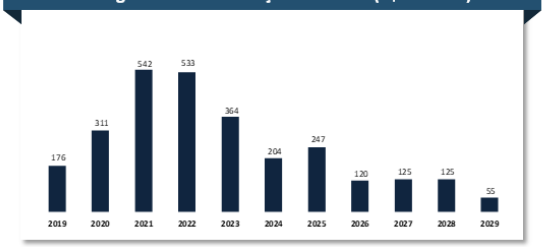


Fonte: Companhia: (1) https://www.brpr.com.br/ri/ neste website, acessar "Informações Financeiras"; "Apresentações"; e clicar em "Apresentação Institucional - 2T19" página 35; e (2) https://www.brpr.com.br/ri/, neste website, acessar "Informações Financeiras"; "Central de Resultados"; e clicar em "Resultados 2T19"

Endividamento

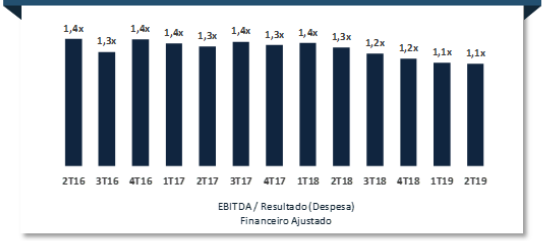
BR Properties

Cronograma de Amortização da Dívida (R$ milhões)



Dívida Líquida / EBITDA Ajustado vs. Dívida Líquida

Cobertura de Juros



Outros Indicadores

Indicadores	2016	2017	2018	2T19
Dívida Garantida/ Dívida Total	29%	34%	39%	27%
Rating de Crédito Local	A+ / brA - Aa2	A+ / brA+ Aa2	A / brAA+ Aa2	A / brAA+ Aa2
Rating de Crédito Global	BB- / BB- Ba2	BB- / BB- Ba2	BB- / BB- / Ba2	BB- / BB- / Ba2

Fonte: Companhia: (1) https://www.brpr.com.br/ri/ neste website, acessar "Informações Financeiras"; "Apresentações"; e clicar em "Apresentação Institucional - 2T19" página 36; e (2) https://www.brpr.com.br/ri/, neste website, acessar "Informações Financeiras"; "Central de Resultados"; e clicar em "Resultados 2T19"

Sustentabilidade

BR Properties

A BR Properties busca reduzir o impacto ambiental e os custos operacionais de suas construções, agregando valor às suas propriedades através de certificações da LEED® - Liderança em Design Energético e Ambiental
A BR Properties é uma das fundadoras do GBC no Brasil e é parceira ativa da associação

Certificação LEED "Novas Construções"(CORE & SHELL)

- **Ventura:** Ouro
- **Passeio Corporate:** Ouro
- **JK Bloco B:** Ouro
- **Manchete :** Prata
- **Panamérica Green Park:** Prata
- **Águas Claras:** Prata
- **Souza Aranha II:** Certificado
- **Cent. Plaza:** Pré Certificado Ouro

Sobre o LEED

LEED, ou Liderança em Energia e Design Ambiental, está mudando a maneira como pensamos sobre edifícios e comunidades são projetados, construídos e operados. Líderes de mais de 160 países que utilizam a certificação, LEED é a principal plataforma utilizada para edifícios verdes, com mais de 170.000 m² certificados diariamente.

Fonte: Companhia: (1) https://www.brpr.com.br/ri/ neste website, acessar "Informações Financeiras"; "Apresentações"; e clicar em "Apresentação Institucional - 2T19" página 39

9. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS NA OFERTA

9.1. Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Emissora

9.2. Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Devedora

9.3. Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante

9.4. Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Banco Liquidante

9.5. Relacionamento entre a Emissora e a Devedora

9.6. Relacionamento entre a Emissora e o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante

9.7. Relacionamento entre a Emissora e o Banco Liquidante

9.8. Relacionamento entre a Emissora e o Escriturador

9.9. Relacionamento entre a Devedora e o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS NA OFERTA

Para fins do disposto no Item 3.3.2 do Anexo III da Instrução CVM 400, Código ANBIMA de Ofertas e demais disposições aplicáveis, são descritos abaixo o relacionamento da Emissora e da Devedora, (e das sociedades de seus grupos econômicos, conforme aplicável) entre si e com o Coordenador Líder, com o Agente Fiduciários e sociedades de seus respectivos grupos econômicos.

Nenhuma das operações descritas abaixo são vinculadas à Oferta e/ou à Emissão e não há, na data deste Prospecto, quaisquer operações celebradas entre as partes envolvidas na Oferta e/ou outras sociedades pertencentes aos respectivos grupos econômicos que estejam vinculadas à Oferta e/ou Emissão.

9.1. RELACIONAMENTO ENTRE O COORDENADOR LÍDER E A EMISSORA

Além (a) do relacionamento decorrente da Oferta, e (b) do relacionamento existente entre a XP decorrente da distribuição, compra e venda de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis de agronegócio, nas quais a Emissora era contraparte, a XP e o conglomerado econômico do qual faz parte não mantém relacionamento com a Emissora ou outras sociedades de seu grupo econômico. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre a XP e a Emissora. Além disso, considerando que a Emissora é companhia aberta com valores mobiliários negociados em bolsa e mercado de balcão organizado, o Coordenador Líder e as empresas de seu grupo econômico, em razão do desenvolvimento normal de seus negócios, pode vir a adquirir direta ou indiretamente valores mobiliários de emissão da Emissora em nome de seus clientes, ou por meio de fundos de investimento por ele geridos.

Não existem situações de conflito de interesses na participação da XP na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com a Emissora. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

9.2. RELACIONAMENTO ENTRE O COORDENADOR LÍDER E A DEVEDORA

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, a XP não mantém com a Devedora qualquer relacionamento comercial. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre a XP e a Devedora. Além disso, considerando que a Devedora é companhia aberta com valores mobiliários negociados em bolsa e mercado de balcão organizado, o Coordenador Líder e as empresas de seu grupo econômico, em razão do desenvolvimento normal de seus negócios, pode vir a adquirir direta ou indiretamente valores mobiliários de emissão da Devedora em nome de seus clientes, ou por meio de fundos de investimento por ele geridos.

As partes entendem não haver conflito resultante do relacionamento acima descrito.

9.3. RELACIONAMENTO ENTRE O COORDENADOR LÍDER E O AGENTE FIDUCIÁRIO E A INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Além dos serviços relacionados à presente Oferta a XP não mantém com o Agente Fiduciário qualquer relacionamento comercial. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre a XP e o Agente Fiduciário.

As partes entendem não haver conflito resultante do relacionamento acima descrito.

9.4. RELACIONAMENTO ENTRE O COORDENADOR LÍDER E O BANCO LIQUIDANTE

Além dos serviços relacionados à presente Oferta a XP não mantém com o Banco Liquidante qualquer relacionamento comercial. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre a XP e o Banco Liquidante.

As partes entendem não haver conflito resultante do relacionamento acima descrito.

9.5. RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E A DEVEDORA

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, a Emissora, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com a Devedora. A Emissora e a Devedora não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária. As partes entendem que não haver conflito resultante do relacionamento acima descrito.

9.6. RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO E A INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Além dos serviços relacionados com a Oferta, a Emissora mantém com o Agente Fiduciário outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que o Agente Fiduciário participa, respectivamente, como agente fiduciário de outras séries de certificados de recebíveis imobiliários e de agronegócio da Emissora, conforme previsto na seção "DESCRIÇÃO DAS FUNÇÕES DA EMISSORA, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DO COORDENADOR LÍDER, DOS ASSESSORES LEGAIS E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA E PROCEDIMENTOS PARA SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA PELA EMISSORA – DESCRIÇÃO DAS FUNÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE E PROCEDIMENTOS PARA SUA SUBSTITUIÇÃO – AGENTE FIDUCIÁRIO" na página 51 deste Prospecto. Não há qualquer vínculo societário entre a Emissora e o Agente Fiduciário. As partes entendem que não haver conflito resultante do relacionamento acima descrito.

9.7. RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E O BANCO LIQUIDANTE

Além do relacionamento decorrente da Oferta, o Banco Liquidante presta serviços de liquidação dos certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio em outras ofertas da Emissora. Não há qualquer vínculo societário entre a Emissora e o Banco Liquidante.

Não existe nenhum conflito de interesse entre a Emissora e o Banco Liquidante.

9.8. RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E O ESCRITURADOR

Além do relacionamento decorrente da Oferta, o Escriturador presta serviços de escrituração dos certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio em outras ofertas da Emissora. Não há qualquer vínculo societário entre a Emissora e o Escriturador.

Não existe nenhum conflito de interesse entre a Emissora e o Escriturador.

9.9. RELACIONAMENTO ENTRE A DEVEDORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO E A INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Além da prestação de serviços relacionados à presente Oferta, a outras emissões de valores mobiliários e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, a Devedora, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante. A Devedora e o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária. As partes entendem que não haver conflito resultante do relacionamento acima descrito.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I - APROVAÇÃO SOCIETÁRIA DA EMISSORA

ANEXO II - ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA

ANEXO III - DECLARAÇÃO DA EMISSORA NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

ANEXO IV - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

ANEXO V - DECLARAÇÃO DA EMISSORA NOS TERMOS DO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM 414

ANEXO VI - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM 414

ANEXO VII - DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO PARA FINS DO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM 414

ANEXO VIII - CÓPIA DA ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES

ANEXO IX - CÓPIA DA ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI

ANEXO X - CÓPIA DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

ANEXO XI - CÓPIA DO CONTRATO DE FORMADOR DE MERCADO

ANEXO XII - CÓPIA DO RELATÓRIO DEFINITIVO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

APROVAÇÃO SOCIETÁRIA DA EMISSORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP

JUCESP PROTOCOLO
0.874.433/19-8

TRUE SECURITIZADORA S.A

NIRE JUCESP 35.300.444.957
CNPJ/MF nº 12.130.744/0001-00

ATA DE REUNIÃO DA DIRETORIA
REALIZADA EM 11 DE JULHO DE 2019.

1. DATA, HORA E LOCAL: Aos 11 dias do mês de julho de 2019, às 11:00 horas, Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, São Paulo, SP, CEP 04.506-000, sede da **TRUE SECURITIZADORA S.A.** ("Companhia").

2. CONVOCAÇÃO E QUORUM: Dispensada pelos presentes a realização de convocação considerando a presença da totalidade dos diretores eleitos da Companhia.

3. MESA: Presidente: Sr. Fernando Cesar Brasileiro e Secretário: Sr. Rodrigo Henrique Botani.

4. ORDEM DO DIA: **(i)** aprovar a emissão de, inicialmente, 480.000 (quatrocentos e oitenta mil) certificados de recebíveis Imobiliários da 218ª Série da 1ª emissão da Companhia ("CRI" e "Emissão", respectivamente), com valor nominal unitário de R$1.000,00 ("Valor Nominal Unitário"), na data de emissão dos CRI ("Data de Emissão"), perfazendo o montante total de, inicialmente, R$480.000.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões de reais), sem prejuízo da emissão dos CRI decorrentes da opção de lote adicional, os quais serão objeto de distribuição pública, sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"), e da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Oferta"), nos termos e condições a serem definidos no "*Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 218ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.*" ("Termo de Securitização"). Os CRI têm como lastro todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios, devidos pela BR PROPERTIES S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.495, Centro Empresarial Berrini, Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 06.977.751/0001 49, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.316.592, por força da emissão de 576.000 debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, pra colocação privada, com valor nominal unitário de R$1.000,00, na data de emissão das debêntures ("Debêntures"), a serem emitidas por meio do "*Instrumento Particular de Escritura da Decima Terceira Emissão de Debentures Simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, para colocação privada da BR Properties S.A.*" (Escritura de Emissão), a serem subscritas e integralizadas pela Companhia, nos termos e condições a serem previstos no Termo de Securitização e na Escritura de Emissão; e **(ii)** deliberar sobre a autorização para que a Diretoria da Companhia

JUCESP

(a) contrate as instituições intermediárias ("Coordenadores") para realizar a Oferta; **(b)** contrate todos os prestadores de serviços relacionados à Emissão e à Oferta; e **(c)** assine todos os documentos referentes à subscrição e integralização das Debêntures, à Emissão e à Oferta.

5. DELIBERAÇÕES Foram aprovadas na íntegra, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições, todas as deliberações previstas na ordem do dia acima, a saber:

5.1. A aprovação da Emissão e da Oferta, com as seguintes características:

a) Emissão: 1ª (primeira) emissão da Companhia;
b) Série: 218ª série;
c) Quantidade de CRI: inicialmente, 480.000 CRI, sem prejuízo da emissão dos CRI decorrentes da opção de lote adicional;
d) Valor Total da Emissão: inicialmente, R$480.000.000,00;
e) Valor Nominal Unitário: R$1.000 (um mil reais), na Data de Emissão;
f) Data de Emissão: a ser definido no Termo de Securitização ("Data de Emissão");
g) Data de Vencimento: a ser definido no Termo de Securitização ("Data de Vencimento");
h) Forma e Comprovação de Titularidade: Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural, sem emissão de cautelas ou certificados. A titularidade dos CRI será comprovada por extrato emitido pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3").
i) Demais características: As demais caraterísticas da Emissão e da Oferta seguirão descritas no Termo de Securitização.

5.2. A autorização para que a Diretoria da Companhia **(a)** contrate os Coordenadores para realizar a Oferta; **(b)** contrate todos os prestadores de serviços relacionados à Emissão e à Oferta; e **(c)** assine todos os documentos referentes à subscrição e integralização das Debêntures, à Emissão e à Oferta.

6. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, a sessão foi suspensa para lavratura da presente ata, que foi lida, aprovada e assinada por todos, dela se tirando cópias autênticas para os fins legais. Mesa: Fernando Cesar Brasileiro (Presidente); Rodrigo Henrique Botani (Secretário).

São Paulo, 11 de julho de 2019.

Certificamos que a presente é cópia fiel de ata lavrada no livro próprio.

RODRIGO HENRIQUE BOTANI
Secretário

JUCESP
27 AGO 2019
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
459.070/19-8
GISELA SIMIEMA CESCHIN
SECRETÁRIA GERAL
JUCESP

2

JUCESP
27 AGO 19

JUCESP PROTOCOLO
0.874.432/19-4

TRUE SECURITIZADORA S.A.

NIRE JUCESP 35.300.444.957
CNPJ nº 12.130.744/0001-00

ATA DE REUNIÃO DA DIRETORIA DE RERRATIFICAÇÃO DA ATA DE REUNIÃO DA DIRETORIA REALIZADA EM 11 DE JULHO DE 2019

REALIZADA EM 20 DE agosto DE 2019.

1. DATA, HORA E LOCAL: Aos 20 dias do mês de agosto de 2019, às 11:00 horas, Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, São Paulo, SP, CEP 04.506-000, sede da **TRUE SECURITIZADORA S.A.** ("Companhia").

2. CONVOCAÇÃO E QUORUM: Dispensada pelos presentes a realização de convocação considerando a presença da totalidade dos diretores eleitos da Companhia.

3. MESA: Presidente: Sr. Fernando Cesar Brasileiro e Secretário: Sr. Rodrigo Henrique Botani.

4. ORDEM DO DIA: **(A)** Retificar e ratificar as deliberações constantes da ata da Reunião da Diretoria da Companhia, realizada em 11 de julho de 2019, de modo que as aprovações realizadas devem ser consideradas nos termos seguintes: **(i)** aprovar a emissão de, inicialmente, 480.000 certificados de recebíveis Imobiliários da 218ª Série da 1ª emissão da Companhia ("CRI" e "Emissão", respectivamente), com valor nominal unitário de R$1.000,00 ("Valor Nominal Unitário"), na data de emissão dos CRI ("Data de Emissão"), perfazendo o montante total de, inicialmente, R$480.000.000,00, sem prejuízo da emissão dos CRI decorrentes da opção de lote adicional, os quais serão objeto de distribuição pública, sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"), e da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Oferta"), nos termos e condições a serem definidos no "*Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 218ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.*" ("Termo de Securitização"). Os CRI têm como lastro todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios, devidos pela BR PROPERTIES S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.495, Centro Empresarial Berrini, Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 06.977.751/0001 49, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.316.592, por força da emissão de 537.600 (quinhentas e trinta e sete mil e seiscentas) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, pra colocação privada, com valor nominal unitário de R$1.000,00, na data de emissão das debêntures ("Debêntures"), a serem emitidas por meio do "*Instrumento Particular de Escritura da Decima Terceira Emissão*

JUCESP
27 08 19

de Debentures Simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, para colocação privada da BR Properties S.A." (Escritura de Emissão), a serem subscritas e integralizadas pela Companhia, nos termos e condições a serem previstos no Termo de Securitização e na Escritura de Emissão; e **(ii)** deliberar sobre a autorização para que a Diretoria da Companhia **(ii.a)** contrate as instituições intermediárias ("Coordenadores") para realizar a Oferta; **(ii.b)** contrate todos os prestadores de serviços relacionados à Emissão e à Oferta; e **(ii.c)** assine todos os documentos referentes à subscrição e integralização das Debêntures, à Emissão e à Oferta.

5. DELIBERAÇÕES Foram aprovadas na íntegra, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições, todas as deliberações previstas na ordem do dia acima, a saber:

5.1. A aprovação da Emissão e da Oferta, com as seguintes características:

a) Emissão: 1ª (primeira) emissão da Companhia;
b) Série: 218ª série;
c) Quantidade de CRI: inicialmente, 480.000 CRI, sem prejuízo da emissão dos CRI decorrentes da opção de lote adicional, observado que a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que haja colocação de CRI equivalentes ao Montante Mínimo;
d) Valor Nominal Unitário: R$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão dos CRI ("Valor Nominal Unitário")
e) Valor Total da Emissão: inicialmente, R$480.000.000,00, sem prejuízo da emissão dos CRI decorrentes da opção de lote adicional, observado que a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que haja colocação de CRI equivalentes ao Montante Mínimo;
f) Atualização Monetária: não haverá atualização monetária para os CRI;
g) Juros Remuneratórios: sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 105% (cento e cinco por cento) da variação acumulada das Taxa DI, ("Remuneração dos CRI"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização dos CRI ou da data de pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, de acordo com a fórmula descrita no Termo de Securitização;
h) Montante Mínimo: montante mínimo equivalente a 100.000 (cem mil) CRI, no montante de R$100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("Montante Mínimo");
i) Distribuição Parcial: A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, na forma do artigo 30 da Instrução CVM 400, desde que haja a colocação de CRI equivalente ao Montante Mínimo, observada a possibilidade de exercício do Compromisso de Subscrição ("Distribuição Parcial");
j) Data de Emissão: a ser definido no Termo de Securitização ("Data de Emissão");
k) Data de Vencimento: a ser definido no Termo de Securitização ("Data de Vencimento");
l) Forma e Comprovação de Titularidade: Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural, sem emissão de cautelas ou certificados. A titularidade dos CRI será comprovada por extrato emitido pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"); e

JUCESP
27 08 19

m) Demais características: As demais características da Emissão e da Oferta seguirão descritas no Termo de Securitização.

5.2. A autorização para que a Diretoria da Companhia **(a)** contrate os Coordenadores para realizar a Oferta; **(b)** contrate todos os prestadores de serviços relacionados à Emissão e à Oferta; e **(c)** assine todos os documentos referentes à subscrição e integralização das Debêntures, à Emissão e à Oferta.

6. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, a sessão foi suspensa para lavratura da presente ata, que foi lida, aprovada e assinada por todos, dela se tirando cópias autênticas para os fins legais. Mesa: Fernando Cesar Brasileiro (Presidente); Rodrigo Henrique Botani (Secretário).

São Paulo, 20 de Agosto de 2019.

Certificamos que a presente é cópia fiel de ata lavrada no livro próprio.

FERNANDO CESAR BRASILEIRO
Presidente da Mesa

RODRIGO HENRIQUE BOTANI
Secretário

JUCESP
27 AGO 2019
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
GISELA SIMIEMA CESCHIN
SECRETÁRIA GERAL
459.071/19-1
JUCESP

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP 11 01 19

JUCESP PROTOCOLO
0.009.900/19-6

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.

CNPJ/MF 12.130.744/0001-00

NIRE 35.300.444.957

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 28 DE DEZEMBRO DE 2018.

1. **DATA, HORA E LOCAL**: Aos 28 (vinte e oito) dias do mês de dezembro de 2018, às 11:00 horas, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP: 04.506-000, sede da **ÁPICE SECURITIZADORA S.A.** ("Companhia").

2. **CONVOCAÇÃO E QUORUM:** Dispensada a publicação do "Edital de Convocação", em conformidade com o disposto no §4 do art. 124 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976, por estar presente a totalidade dos acionistas da Companhia, conforme registro de presença lavrado em livro próprio.

3. **MESA:** Sr. Fernando Cesar Brasileiro - Presidente, e Rodrigo Henrique Botani - Secretário.

4. **ORDEM DO DIA**: Aprovação: **(i)** da alteração da denominação social da Companhia; **(ii)** da alteração do objeto social da Companhia; **(iii)** da criação dos cargos de Diretor de Estruturação e Operações e Diretor de Distribuição; **(iv)** da alteração da forma de representação da Companhia, em função da criação dos novos cargos de diretores conforme deliberação "(iii)" acima, bem como permissão para a emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio e de Certificados de Recebíveis Imobiliário, que venham a ter o regime fiduciário instituído com a consequente criação do patrimônio separado, sem a necessidade de aprovação societária específica; e **(v)** da consolidação do Estatuto Social para refletir as deliberações aprovadas.

JUCESP
11 01 19

5. **DELIBERAÇÕES**: O Sr. Presidente declarou instalada a Assembleia e, por unanimidade de votos dos presentes e sem quaisquer restrições, resolveram:

(i) Alterar a denominação social da Companhia para **True Securitizadora S.A.**, passando o Artigo 1º do Estatuto Social da Companhia a ter a seguinte redação:

"*A **TRUE SECURITIZADORA S.A.** é uma sociedade por ações, com prazo de duração indeterminado, regida pelo disposto no presente Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis, em especial a Lei n. 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterações posteriores ("Lei n. 6.404/76").*"

(ii) Alterar o objeto social da Companhia para: (i) securitização de créditos oriundos de operações imobiliárias e securitização de direitos creditórios do agronegócio, assim compreendida a compra, venda e prestação de garantias em créditos hipotecários e imobiliários, bem como em direitos creditórios do agronegócio; (ii) a aquisição de créditos imobiliários, direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários; (iii) a emissão, colocação e distribuição no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI's") e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA's"), podendo realizar a emissão e colocação de outros títulos e/ou valores mobiliários; (iv) a prestação de serviços e realização de outros negócios relacionados ao mercado secundário de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio, especialmente à securitização de tais créditos imobiliários e direitos creditórios do agronegócio, nos termos da Lei nº. 9.514, de 20 de novembro de 1997, da Lei nº. 11.076, de 30 de dezembro de 2004 e outras disposições legais aplicáveis; (v) a realização de operações de hedge em mercados derivativos visando à cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio. Por conta disso o Artigo 3º do Estatuto Social da Companhia passa a ter a seguinte

JUCESP
11 01 19

redação:

*"**Artigo 3º**. A Companhia tem por objeto social (i) securitização de créditos oriundos de operações imobiliárias e securitização de direitos creditórios do agronegócio, assim compreendida a compra, venda e prestação de garantias em créditos hipotecários e imobiliários, bem como em direitos creditórios do agronegócio; (ii) a aquisição de créditos imobiliários, direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários; (iii) a emissão, colocação e distribuição no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI's") e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA's"), podendo realizar a emissão e colocação de outros títulos e/ou valores mobiliários; (iv) a prestação de serviços e realização de outros negócios relacionados ao mercado secundário de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio, especialmente à securitização de tais créditos imobiliários e direitos creditórios do agronegócio, nos termos da Lei nº. 9.514, de 20 de novembro de 1997, da Lei nº. 11.076, de 30 de dezembro de 2004 e outras disposições legais aplicáveis; (v) a realização de operações de hedge em mercados derivativos visando à cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio."*; e

(iii) Criar os cargos na Companhia de Diretor de Estruturação e Operações e de Diretor de Distribuição, esse último nos termos das Instruções da Comissão de Valores Mobiliários ("INCVM") nº. 600/18, 539/13, 505/11 e 301/99, passando os Artigos 15, 18 e 19 do Estatuto Social da Companhia a vigorar com a seguinte redação:

*"**Artigo 15**. A Diretoria será composta por, no mínimo 02 (dois) e, no máximo, 05 (cinco) membros, acionistas ou não, residentes no país, eleitos pelo Conselho de Administração, e por este destituíveis a qualquer tempo, para um mandato de 03 (três) anos, permitida a reeleição, sendo 1 (um) um deles designado Diretor Presidente; 1 (um) Diretor de Estruturação e Operações; e 1 (um) Diretor de Distribuição e os demais Diretores sem designação específica.*

JUCESP
11 01 19

Parágrafo Único. *Ocorrendo vacância do cargo de Diretor, ou impedimento do titular, caberá ao Conselho de Administração eleger novo Diretor ou designar o substituto, que permanecerá no cargo pelo prazo de gestão remanescente do Diretor substituído."*

"Artigo 18. *Compete ao Diretor de Estruturação e Operações, entre outras atribuições:*

(a) definir a estrutura e o modelo de cada emissão de CRA's e de CRI's pela Companhia, quanto ao tipo, valor e demais condições;

(b) implementar a estrutura de todas as emissões de CRA's e de CRI's pela Companhia, observadas as disposições na legislação aplicável;

(c) auxiliar na coordenação de todos os prestadores de serviço a serem contratados para a implementação de CRA's e de CRI's a serem emitidos pela Companhia;

(d) coordenar, em conjunto com os respectivos participantes das emissões de CRA's e de CRI's, das auditorias a serem realizadas, caso aplicável;

(e) praticar eventuais outros atos relacionados às atividades de estruturação e emissão que se façam necessários;

(f) acompanhar os CRA's e de CRI's emitidos pela Companhia até a data de vencimento, inclusive coordenando o trabalho dos agentes fiduciários e demais prestadores de serviços relacionados à emissão; e

(g) administrar o patrimônio separado de cada uma dos CRA's e dos CRI's emitidos pela Companhia até o seu vencimento."

*"**Artigo 19.*** *Compete ao Diretor de Distribuição da Companhia, entre outras atribuições:*

(a) identificar, desenvolver e gerenciar o relacionamento com novos investidores, ofertando e negociando CRA's e CRI's de emissão da Companhia, dentro dos perfis e estratégias previamente acordados com a Companhia;

JUCESP
11 01 19

(b) gerenciar o relacionamento com os atuais investidores dos CRA's e dos CRI's de emissão da Companhia;

(c) cumprir com as todas as obrigações constantes na Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, incluindo as obrigações: (i) constantes sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente, prestando as informações adequadas sobre os CRA's e os CRI's que a Companhia distribua; e (b) de atender a padrões mínimos de informações aos investidores, determinados pela legislação, regulação e autorregulação aplicáveis, visando esclarecer, no mínimo, os riscos relacionados ao investimento;

(d) cumprir com todas as obrigações constantes da Instrução CVM nº 301, de 16 de abril de 1999, incluindo as normas que dispõem sobre a identificação, o cadastro, o registro, as operações, a comunicação, os limites e a responsabilidade administrativa referentes aos crimes de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, devendo desenvolver e adotar procedimentos formais de "conheça seu cliente" (Know Your Client – "KYC") compatíveis com o porte, volume de transações, natureza e complexidade dos CRA's e dos CRI's a serem ofertados pela Companhia, com o objetivo de contribuir para o aprimoramento das melhores práticas que dispõem sobre a prevenção aos crimes de lavagem de dinheiro ou ocultação de bens, direitos e valores, buscando o monitoramento contínuo das transações, de modo a o a identificar aquelas que são suspeitas e/ou incompatíveis com o patrimônio e/ou renda de cada investidor;

(e) cumprir com todas as obrigações constantes da Instrução CVM nº 505 de 27 de setembro de 2011, incluindo normas de cadastro de clientes, de conduta e de pagamento e recebimento de valores aplicáveis à intermediação de operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados de valores mobiliários; e

(f) desenvolver política interna de capacitação da equipe envolvida na atividade de distribuição dos CRA's e dos CRI's da Companhia, que preveja, no mínimo: (i) o cumprimento de todas as normas legais e regulamentares aplicáveis; (ii) políticas de investimentos pessoais e de segurança da informação; e (iii) procedimentos aplicados para KYC adequado, bem como às demais normas aplicadas à atividade de distribuição de CRA's e de CRI's; e cumprir com todas as obrigações relacionadas com a distribuição de CRA e de CRA, previstas na Instrução CVM 414/04 e na Instrução CVM 600/18. "

JUCESP
11 01 19

(iv) Alterar a forma de representação da Companhia, em função da criação dos novos cargos de diretores conforme deliberado acima, bem como permitir que a Companhia emita CRA's e CRI's, que venham a ter o regime fiduciário instituído com a consequente criação do patrimônio separado, sem a necessidade de aprovação societária específica, passando o Artigo 21 do Estatuto Social da Companhia a vigorar com a seguinte redação:

*"**Artigo 21**. Observadas as disposições contidas no presente Estatuto Social, a representação da Companhia em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, perante terceiros e repartições públicas federais, estaduais ou municipais, será obrigatoriamente representada:*

(a) por quaisquer dos diretores, individualmente, salvo o Diretor de Distribuição que deverá assinar em conjunto com outro diretor ou com 1 (um) procurador ; ou
(b) conjuntamente por 2 (dois) procuradores, quando assim for designado no respectivo instrumento público de mandato e de acordo com os poderes que nele contiverem.

***Parágrafo 1º**. As procurações outorgadas em nome da Companhia serão sempre realizadas por qualquer membro da Diretoria, individualmente, salvo o Diretor de Distribuição que deverá assinar em conjunto com outro diretor ou com 1 (um) procurador, devendo especificar os poderes conferidos e ter um prazo máximo de validade de 01 (um) ano, exceto para as procurações outorgadas a advogados para fins judiciais e administrativos, as quais poderão ter prazo superior ou indeterminado e prever o seu substabelecimento, desde que com reserva de iguais poderes.*
***Parágrafo 2º**. Os mandatários "ad negotia" da Companhia serão nomeados por procuração pública, subscrita por qualquer membro da Diretoria, com prazo de validade não superior a 1 (um) ano.*

JUCESP
11 01 19

Parágrafo 3º. *Na ausência de determinação de período de validade nas procurações outorgadas pela Companhia, presumir-se-á que as mesmas foram outorgadas pelo prazo de 01 (um) ano.*

Parágrafo 4º. *As emissões de CRA's e de CRI's, que venham a ter o regime fiduciário instituído com a consequente criação do patrimônio separado, não dependem de qualquer aprovação societária específica, cabendo apenas a assinatura dos diretores e/ou dos procuradores da Companhia, conforme regra de representação constante do caput do Artigo 21 acima."*

(v) Renumerar os Artigos e consolidar o Estatuto Social da Companhia para refletir as alterações ora aprovadas, passando esse a viger de acordo com a versão que se constitui no Anexo I da presente, que, rubricada pela mesa, integra esta ata para todos os fins de direito e foi por todos os presentes aprovada.

6. ENCERRAMENTO, LAVRATURA, APROVAÇÃO E ASSINATURA: Nada mais havendo a tratar e nenhum dos presentes querendo fazer uso da palavra, o Sr. Presidente declarou encerrada a Assembleia, lavrou-se a presente ata, que lida e achada conforme, foi por todos os presentes, aprovada e assinada. Por fim os presentes autorizaram a administração da Companhia a publicar, a presente ata, em forma sumária, com a omissão das assinaturas dos acionistas, e tomar todas as medidas necessárias à efetivação das deliberações ora aprovadas.

7. TOTALIDADE DOS ACIONISTAS PRESENTES: TRUE ONE PARTICIPAÇÕES S.A. e CADÊNCIA PARTICIPAÇÕES LTDA.

Nada mais havendo a ser tratado, foi suspensa a assembleia para a lavratura da presente Ata, que vai assinada pelo Presidente da mesa e pelo Secretário, após o que, lida e achada conforme, foi por todos os presentes assinada.

JUCESP
11 01 19

Mesa:

FERNANDO CESAR BRASILEIRO
Presidente da Mesa

RODRIGO HENRIQUE BOTANI
Secretário

Totalidade dos Acionistas Presentes:

TRUE ONE PARTICIPAÇÕES S.A.

CADÊNCIA PARTICIPAÇÕES LTDA.

JUCESP
11 JAN 2019
SEDE
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, CIÊNCIA, TECNOLOGIA E INOVAÇÃO
JUCESP
CENTRAL DE REGISTRO SEM O NÚMERO
FLÁVIA R. BRITTO GONÇALVES
SECRETÁRIA GERAL
5.440/19-1
JUCESP

100591503.1

JUCESP
11 01 19

ANEXO I

TRUE SECURITIZADORA S.A.
CNPJ/MF 12.130.744/0001-00
NIRE 35.300.444.957

ANEXO I DA ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 28 DE DEZEMBRO DE 2018.

"ESTATUTO SOCIAL DA
TRUE SECURITIZADORA S.A.

CAPITULO I
DENOMINAÇÃO, SEDE, PRAZO DE DURAÇÃO E OBJETO SOCIAL

Artigo 1º. A **TRUE SECURITIZADORA S.A.** é uma sociedade por ações, com prazo de duração indeterminado, regida pelo disposto no presente Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis, em especial a Lei n. 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterações posteriores ("Lei n. 6.404/76").

Artigo 2º. A Companhia tem sua sede e foro na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP: 04.506-000, podendo por deliberação do Conselho de Administração, abrir, manter ou encerrar filiais, escritórios ou representações em qualquer parte do território nacional ou no exterior.

100591503.1

JUCESP
11 01 19

Artigo 3º. A Companhia tem por objeto social (i) securitização de créditos oriundos de operações imobiliárias e securitização de direitos creditórios do agronegócio, assim compreendida a compra, venda e prestação de garantias em créditos hipotecários e imobiliários, bem como em direitos creditórios do agronegócio; (ii) a aquisição de créditos imobiliários, direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários; (iii) a emissão, colocação e distribuição no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI's") e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA's"), podendo realizar a emissão e colocação de outros títulos e/ou valores mobiliários; (iv) a prestação de serviços e realização de outros negócios relacionados ao mercado secundário de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio, especialmente à securitização de tais créditos imobiliários e direitos creditórios do agronegócio, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, da Lei nº. 11.076, de 30 de dezembro de 2004 e outras disposições legais aplicáveis; (v) a realização de operações de hedge em mercados derivativos visando à cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio.

CAPÍTULO II
CAPITAL SOCIAL E AÇÕES

Artigo 4º. O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, é de R$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), dividido em 400.000 (quatrocentas mil) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Parágrafo Único. A propriedade das ações será comprovada pela inscrição do nome do acionista no livro de "Registro de Ações Nominativas".

Artigo 5º. Cada ação ordinária confere ao seu titular o direito de 01 (um) voto nas Assembleias Gerais de acionistas, cujas deliberações serão tomadas na forma da legislação aplicável, respeitado o disposto no artigo 9º deste Estatuto Social.

JUCESP
11 01 19

CAPÍTULO III
ASSEMBLEIA GERAL DE ACIONISTAS

Artigo 6º. As Assembleias Gerais de acionistas realizar-se-ão ordinariamente uma vez por ano, nos 04 (quatro) primeiros meses subsequentes ao encerramento de cada exercício social.

Artigo 7º. As Assembleias Gerais Extraordinárias serão realizadas sempre que necessário, quando os interesses sociais assim o exigirem, ou quando as disposições do presente Estatuto Social ou da legislação aplicável exigirem deliberação dos acionistas.

Artigo 8º. As Assembleias Gerais de acionistas, Ordinárias ou Extraordinárias, serão convocadas, conforme previsto no art. 123 da Lei n.º 6.404/76, pelo Presidente do Conselho de Administração ou, no seu impedimento, por outro membro do Conselho. As Assembleias Gerais de acionistas serão presididas pelo Presidente do Conselho de Administração que, por sua vez, deverá indicar, dentre os presentes, o Secretário, que poderá ou não ser acionista da Companhia.

Artigo 9º. Sem prejuízo das matérias previstas em lei, a Assembleia Geral tem poderes para decidir todos os negócios relativos ao objeto da Companhia e tomar as resoluções que julgar convenientes à sua defesa e desenvolvimento.

Parágrafo Único. As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas pelo voto afirmativo da maioria dos acionistas presentes com direito a voto, exceto nos casos em que a lei, este Estatuto Social e/ou, caso existam, os acordos de acionistas registrados nos livros da Companhia prevejam quórum maior de aprovação.

JUCESP
11 01 19

CAPÍTULO IV
ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA

Artigo 10. A administração da Companhia será exercida pelo Conselho de Administração e pela Diretoria, órgãos que terão as atribuições conferidas por lei e pelo presente Estatuto Social, estando os Diretores dispensados de oferecer garantia para o exercício de suas funções.

Parágrafo 1º. Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria serão investidos em seus respectivos cargos mediante a assinatura dos termos de posse lavrados no livro mantido pela Companhia para esse fim e permanecerão em seus respectivos cargos até a posse de seus sucessores.

Parágrafo 2º. A Assembleia Geral de acionistas deverá estabelecer a remuneração dos administradores da Companhia. A remuneração pode ser fixada de forma individual para cada administrador ou de forma global, sendo neste caso distribuída conforme deliberação do Conselho de Administração.

SEÇÃO I
Conselho de Administração

Artigo 11. O Conselho de Administração será composto por, no mínimo 03 (três) e, no máximo, 05 (cinco) membros, eleitos pela Assembleia Geral de acionistas, e por esta destituíveis a qualquer tempo, para um mandato de 03 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo 1º. A Assembleia Geral nomeará, dentre os Conselheiros eleitos, o Presidente e o Vice Presidente do Conselho de Administração.

JUCESP
11 01 19

Parágrafo 2º. A Assembleia Geral poderá eleger suplentes para os membros do Conselho de Administração.

Parágrafo 3º. Em caso de vacância do cargo de Conselheiro, caberá ao Conselho de Administração escolher o substituto, que servirá até a próxima Assembleia Geral.

Artigo 12. O Conselho de Administração reunir-se-á, ordinariamente, uma vez a cada ano, nos 04 (quatro) primeiros meses subsequentes ao encerramento de cada exercício social, e extraordinariamente, sempre que necessário e quando convocado por qualquer um dos membros do Conselho de Administração, com a presença de, no mínimo, a maioria de seus membros.

Parágrafo 1º. As convocações serão realizadas mediante notificação escrita, por carta, correio eletrônico, telegrama ou fac-símile, que deverá conter, além do local, data e horário da respectiva reunião, a ordem do dia, bem como toda a documentação necessária para análise das matérias objeto de discussão, se for o caso.

Parágrafo 2º. As reuniões do Conselho de Administração serão convocadas com no mínimo 07 (sete) dias de antecedência, salvo em caso de urgência, quando a convocação, devidamente justificada, será feita com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência à reunião.

Parágrafo 3º. Independentemente das formalidades de convocação previstas nos parágrafos anteriores, será considerada regular a reunião a que comparecerem todos os membros do Conselho de Administração.

Parágrafo 4º. Os membros do Conselho de Administração poderão participar das reuniões por intermédio de conferência telefônica, vídeo-conferência ou por qualquer outro meio de comunicação eletrônico, sendo considerados presentes à reunião e

JUCESP
11 01 19

devendo confirmar seu voto através de declaração por escrito encaminhada ao Presidente do Conselho de Administração por carta, fac-símile ou correio eletrônico logo após o término da reunião. Uma vez recebida a declaração, o Presidente do Conselho de Administração ficará investido de plenos poderes para assinar a ata da reunião em nome do conselheiro.

Artigo 13. O Conselho de Administração se instalará, funcionará e deliberará validamente pelo voto favorável da maioria absoluta de seus membros presentes.

Parágrafo Único. Em caso de empate, fica a deliberação prejudicada, cabendo à reunião seguinte do Conselho de Administração dirimir o impasse, persistindo o empate, caberá ao Presidente do Conselho de Administração o voto de qualidade ou, conforme o caso, ao membro do Conselho de Administração que o estiver substituindo.

Artigo 14. Compete ao Conselho de Administração deliberar acerca das seguintes matérias relativamente à Companhia, sem prejuízo de outras definidas por lei:

(a) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;

(b) eleger e destituir os Diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições e remunerações individuais, respeitados os limites globais fixados pela Assembleia Geral;

(c) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar a qualquer tempo os livros e documentos da Companhia, bem como solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração ou sobre quaisquer outros atos;

(d) convocar a Assembleia Geral, quando julgar conveniente;

(e) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria;

(f) escolher e destituir os auditores independentes;

(g) aprovar a constituição de qualquer subsidiária ou afiliada da Companhia;

JUCESP
11 01 19

(h) aprovar qualquer alteração das estruturas jurídicas e/ou tributárias da Companhia;

(i) realizar o rateio da remuneração dos Administradores, observada a remuneração global, estabelecida pela Assembleia Geral e fixar as gratificações de Conselheiros, Diretores e funcionários, quando entender de concedê-las;

(j) aprovar a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio pela Companhia sem a constituição de patrimônio separado;

(k) deliberar sobre os limites globais para as emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, ambos sem constituição de patrimônio separado; e

(l) aprovar, declarar e pagar dividendos intermediários, especialmente semestrais e/ou trimestrais e/ou mensais, a conta de lucros acumulados ou de reserva de lucros existentes, sob qualquer das modalidades facultadas pelo artigo 204 da Lei nº 6.404/76, bem como o pagamento ou crédito de juros sobre o capital próprio, nos termos da legislação aplicável.

SEÇÃO II
Diretoria

Artigo 15. A Diretoria será composta por, no mínimo 02 (dois) e, no máximo, 05 (cinco) membros, acionistas ou não, residentes no país, eleitos pelo Conselho de Administração, e por este destituíveis a qualquer tempo, para um mandato de 03 (três) anos, permitida a reeleição, sendo 1 (um) designado Diretor Presidente; 1 (um) Diretor de Estruturação e Operações; 1 (um) Diretor de Distribuição e os demais Diretores sem designação específica.

JUCESP
11 01 19

Parágrafo Único. Ocorrendo vacância do cargo de Diretor, ou impedimento do titular, caberá ao Conselho de Administração eleger novo Diretor ou designar o substituto, que permanecerá no cargo pelo prazo de gestão remanescente do Diretor substituído.

Artigo 16. Compete à Diretoria a representação da Companhia, ativa e passivamente, bem como a prática de todos os atos necessários ou convenientes à administração dos negócios sociais, respeitados os limites previstos em lei, no presente Estatuto Social ou instituídos pelo Conselho de Administração.

Parágrafo Único. Competirá à Diretoria ou aos procuradores por esta constituída, nos termos do Estatuto Social, deliberar sobre as emissões e seus limites globais de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio com a constituição de patrimônio separado.

Artigo 17. Compete ao Diretor Presidente da Companhia, entre outras atribuições:

(a) dirigir, coordenar e supervisionar as atividades dos demais Diretores;

(b) atribuir aos demais Diretores funções e atribuições não especificadas neste Estatuto Social; e

(c) coordenar os trabalhos de preparação das demonstrações financeiras e o relatório anual da administração da Companhia, bem como a sua apresentação ao Conselho de Administração e aos Acionistas.

Artigo 18. Compete ao Diretor de Estruturação e Operações, entre outras atribuições:

(a) definir a estrutura e o modelo de cada emissão de CRA's e de CRI's pela Companhia, quanto ao tipo, valor e demais condições;

(b) implementar a estrutura de todas as emissões de CRA's e de CRI's pela Companhia, observadas as disposições na legislação aplicável;

JUCESP
11 01 19

(c) auxiliar na coordenação de todos os prestadores de serviço a serem contratados para a implementação de CRA's e de CRI's a serem emitidos pela Companhia;

(d) coordenar, em conjunto com os respectivos participantes das emissões de CRA's e de CRI's, das auditorias a serem realizadas, caso aplicável;

(e) praticar eventuais outros atos relacionados às atividades de estruturação e emissão que se façam necessários;

(f) acompanhar os CRA's e de CRI's emitidos pela Companhia até a data de vencimento, inclusive coordenando o trabalho dos agentes fiduciários e demais prestadores de serviços relacionados à emissão; e

(g) administrar o patrimônio separado de cada uma dos CRA's e dos CRI's emitidos pela Companhia até o seu vencimento.

Artigo 19. Compete ao Diretor de Distribuição da Companhia, entre outras atribuições:

(a) identificar, desenvolver e gerenciar o relacionamento com novos investidores, ofertando e negociando CRA's e CRI's de emissão da Companhia, dentro dos perfis e estratégias previamente acordados com a Companhia;

(b) gerenciar o relacionamento com os atuais investidores dos CRA's e dos CRI's de emissão da Companhia;

(c) cumprir com as todas as obrigações constantes na Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, incluindo as obrigações: (i) constantes sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente, prestando as informações adequadas sobre os CRA's e os CRI's que a Companhia distribua; e (b) de atender a padrões mínimos de informações aos investidores, determinados pela legislação, regulação e autorregulação aplicáveis, visando esclarecer, no mínimo, os riscos relacionados ao investimento;

JUCESP
11 01 19

(d) cumprir com todas as obrigações constantes da Instrução CVM nº 301, de 16 de abril de 1999, incluindo as normas que dispõem sobre a identificação, o cadastro, o registro, as operações, a comunicação, os limites e a responsabilidade administrativa referentes aos crimes de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, devendo desenvolver e adotar procedimentos formais de "conheça seu cliente" (*Know Your Client* – "KYC") compatíveis com o porte, volume de transações, natureza e complexidade dos CRA's e dos CRI's a serem ofertados pela Companhia, com o objetivo de contribuir para o aprimoramento das melhores práticas que dispõem sobre a prevenção aos crimes de lavagem de dinheiro ou ocultação de bens, direitos e valores, buscando o monitoramento contínuo das transações, de modo a o a identificar aquelas que são suspeitas e/ou incompatíveis com o patrimônio e/ou renda de cada investidor;

(e) cumprir com todas as obrigações constantes da Instrução CVM nº 505 de 27 de setembro de 2011, incluindo normas de cadastro de clientes, de conduta e de pagamento e recebimento de valores aplicáveis à intermediação de operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados de valores mobiliários; e

(f) desenvolver política interna de capacitação da equipe envolvida na atividade de distribuição dos CRA's e dos CRI's da Companhia, que preveja, no mínimo: (i) o cumprimento de todas as normas legais e regulamentares aplicáveis; (ii) políticas de investimentos pessoais e de segurança da informação; e (iii) procedimentos aplicados para KYC adequado, bem como às demais normas aplicadas à atividade de distribuição de CRA's e de CRI's; e cumprir com todas as obrigações relacionadas com a distribuição de CRA e de CRI, previstas na Instrução CVM 414/04 e na Instrução CVM 600/18.

Artigo 20. O Conselho de Administração designará, dentre os Diretores da Companhia, aquele(s) que exercerá(ão) as funções de Diretor de Relações com

JUCESP
11 01 19

Investidores. São funções do Diretor de Relações com Investidores, entre outras atribuições previstas neste Estatuto ou em outros normativos editados pela Comissão de Valores Mobiliários:

(a) prestar quaisquer informações ao público investidor e a Comissão de Valores Mobiliários; e

(b) manter atualizado o registro de Companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários;

Artigo 21. Observadas as disposições contidas no presente Estatuto Social, a representação da Companhia em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, perante terceiros e repartições públicas federais, estaduais ou municipais, será obrigatoriamente representada:

(a) por quaisquer dos diretores, individualmente, salvo o Diretor de Distribuição que deverá assinar em conjunto com outro diretor ou com 1 (um) procurador; ou

(b) conjuntamente por 2 (dois) procuradores, quando assim for designado no respectivo instrumento público de mandato e de acordo com os poderes que nele contiverem.

Parágrafo 1º. As procurações outorgadas em nome da Companhia serão sempre realizadas por qualquer membro da Diretoria, individualmente, salvo o Diretor de Distribuição que deverá assinar em conjunto com outro diretor ou com 1 (um) procurador, devendo especificar os poderes conferidos e ter um prazo máximo de validade de 01 (um) ano, exceto para as procurações outorgadas a advogados para fins judiciais e administrativos, as quais poderão ter prazo superior ou indeterminado e prever o seu substabelecimento, desde que com reserva de iguais poderes.

JUCESP
11 01 19

Parágrafo 2º. Os mandatários "ad negotia" da Companhia serão nomeados por procuração pública, subscrita por qualquer membro da Diretoria, com prazo de validade não superior a 1 (um) ano.

Parágrafo 3º. Na ausência de determinação de período de validade nas procurações outorgadas pela Companhia, presumir-se-á que as mesmas foram outorgadas pelo prazo de 01 (um) ano.

Parágrafo 4º. As emissões de CRA's e de CRI's, que venham a ter o regime fiduciário instituído com a consequente criação do patrimônio separado, não dependem de qualquer aprovação societária específica, cabendo apenas a assinatura dos diretores e/ou dos procuradores da Companhia, conforme regra de representação constante do caput do Artigo 21 acima.

Artigo 22. São expressamente vedados, sendo nulos e inoperantes em relação à Companhia, os atos de qualquer Diretor, procurador ou funcionário da Companhia que a envolverem em obrigações relativas a negócios ou operações estranhas ao objeto social, tais como fianças, avais, endossos ou quaisquer outras garantias em favor de terceiros, salvo quando expressamente autorizados pela Assembleia Geral de acionistas ou pelo Conselho de Administração, conforme o caso.

Artigo 23. As reuniões da Diretoria serão convocadas por qualquer dos Diretores, sempre que o interesse social assim exigir, sendo as deliberações tomadas por maioria de voto dos presentes, tendo o Diretor Presidente o voto qualificado em caso de empate.

CAPÍTULO V
CONSELHO FISCAL

JUCESP
11 01 19

Artigo 24. A Companhia terá um Conselho Fiscal de funcionamento não permanente, que exercerá as atribuições impostas por lei e que somente será instalado mediante solicitação de acionistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das ações com direito a voto ou 5% (cinco por cento) das ações sem direito a voto.

Artigo 25. O Conselho Fiscal, quando instalado, será composto por, no mínimo, 03 (três) e, no máximo, 05 (cinco) membros, e por igual número de suplentes, eleitos pela Assembleia Geral de acionistas, sendo permitida a reeleição, com as atribuições e prazos de mandato previstos em lei.

Parágrafo Único. A Assembleia Geral de acionistas que deliberar sobre a instalação do Conselho Fiscal fixará a remuneração de seus membros.

CAPÍTULO VI
EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 26. O exercício social terá duração de 01 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano, ocasião em que o balanço e as demais demonstrações financeiras deverão ser preparados.

Parágrafo 1º. A Companhia distribuirá como dividendo obrigatório, em cada exercício social, 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, nos termos do art. 202 da Lei 6.404/76.

Parágrafo 2º. O saldo remanescente, depois de atendidas as disposições legais, terá a destinação determinada pela Assembleia Geral de acionistas, observada a legislação aplicável.

JUCESP
11 01 19

Parágrafo 3º. A Companhia poderá, a qualquer tempo, levantar balancetes em cumprimento a requisitos legais ou para atender a interesses societários, inclusive para a distribuição de dividendos intermediários ou antecipados, que, caso distribuídos, poderão ser imputados ao dividendo mínimo obrigatório, acima referido.

Parágrafo 4º. Observadas as disposições legais pertinentes, a Companhia poderá pagar a seus acionistas, por deliberação da Assembleia Geral, juros sobre o capital próprio, os quais poderão ser imputados a título de dividendo obrigatório.

CAPÍTULO VII
DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E EXTINÇÃO

Artigo 27. A Companhia entrará em dissolução, liquidação e extinção nos casos previstos em lei, ou em virtude de deliberação da Assembleia Geral, e se extinguirá pelo encerramento da liquidação.

Parágrafo Único. O Conselho de Administração nomeará o liquidante, e as formas e diretrizes que deverão ser seguidas pelo mesmo, fixando, se for o caso, seus honorários.

CAPÍTULO VIII
FORO

Artigo 28. Fica eleito o Foro Central da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia de qualquer outro, por mais especial ou privilegiado que seja, como o único competente a conhecer e julgar qualquer questão ou causa que, direta ou indiretamente, derivem da celebração deste Estatuto Social ou da aplicação de seus preceitos.

BRINQUEDOS BANDEIRANTE S.A.

C.N.P.J. (M.F.) Nº 61.068.557/0001-59 - NIRE Nº 35.300.039.246

Edital de Convocação de Assembleia Geral Extraordinária

Ficam convocados os senhores acionistas de **Brinquedos Bandeirante S/A** a se reunirem em Assembleia Geral Extraordinária, a se realizar no dia 21 de janeiro de 2019, às 10:00 horas, em sua sede social, na Avenida Vila Ema, 2208/58, São Paulo, SP, a fim de deliberarem sobre a seguinte ordem do dia: a) Reforma do Estatuto Social; b) Eleição de nova Diretoria; c) Outros assuntos de interesse social. São Paulo, 09 de janeiro de 2019.

Cyro de Souza Nogueira Junior - Diretor Administrativo Financeiro

True One Participações S.A.

Companhia Aberta - CNPJ/MF 29.267.914/0001-03 - NIRE 35.300.515.153

Extrato da Ata de Assembleia Geral Extraordinária de 27.09.2018

Data, hora, local: 27.09.2018, 17:30hs, na sede social, Avenida Santo Amaro, 48, 1º andar, conjunto 12, São Paulo/SP. **Presença:** Totalidade dos acionistas. **Mesa:** Presidente: Fernando Cesar Brasileiro; Secretário: Rodrigo Henrique Botani. **Deliberações aprovadas:** (a) a destinação e pagamentos de dividendos aos seus acionistas no montante de R$ 687.386,27. **Encerramento:** Nada mais, lavrou-se a ata. **Acionistas: Ápice Consultoria Financeira e Participações Ltda., Fincapital Participações S.A.**. JUCESP nº 5.301/19-1 em 11.01.2019. Flávia Regina Britto Gonçalves - Secretária Geral.

LAZAM-MDS Corretora e Administradora de Seguros S.A.

CNPJ/MF Nº. 48.114.367/0001-62 - NIRE 35.300.335.228

Ata da Assembleia Geral Extraordinárias

1. Data, Hora e Local: 11/12/18, às 10 hs, na sede social da Companhia, em SP/SP, na Avenida das Nações Unidas, nº 8501, Lado A do 26º andar, Edifício Eldorado Business Tower. **2. Presença:** Acionistas representando a totalidade do capital social, conforme assinaturas no Livro de Presença de Acionistas, na conformidade do art. 124, §4º, da Lei nº 6.404/76. **3. Mesa:** Presidente: José Manuel Queirós Dias da Fonseca, Secretário: Ariel Yantchikis Couto. **4. Ordem do Dia: a)** Tomar conhecimento da renúncia apresentada pelos membros do Conselho de Administração: **Carlos Francisco de Miranda Guedes Bianchi de Aguiar**, detentor do cartão de cidadão nº 03168072; e **Jacqueline Legrand,** Passaporte nº 04REI96766; **b)** eleição de novos membros do Conselho de Administração; **5. Resumo das Deliberações.** A Assembleia Geral, por decisão unânime, em face da renúncia do Carlos Francisco de Miranda Guedes Bianchi de Aguiar e da Jacqueline Legrand, aprovou a eleição do **Ricardo Botelho Barbosa Pinto dos Santos,** cartão de cidadão nº 10121309 válido até 05/08/2019 emitido pelas competentes entidades da República Portuguesa, morador em Rua Estevão da Gama, nº 52, 4405-639, Vila Nova de Gaia, Portugal e **José Diogo Carneiro de Araújo e Silva,** cartão de cidadão nº 10809973 válido até 05/06/2028 emitido pelas competentes entidades da República Portuguesa, morador na Rua das Motas nº 164, 5150-520, Porto Portugal, como membros do Conselho de Administração da Companhia com mandato até a Assembleia Geral Ordinária de 2019. Em decorrência da eleição de **Ricardo Botelho Barbosa Pinto dos Santos e José Diogo Carneiro de Araújo e Silva,** o Conselho de Administração passa a ser composto dos seguintes membros: **José Manuel Queirós Dias da Fonseca,** portugués, casado, administrador, portador do bilhete de identidade nº 3.438.301, emitido em 04/04/1997, por Lisboa, residente na Avenida da República, nº 779, 10B, Matosinhos, Portugal, **Ricardo Botelho Barbosa Pinto dos Santos,** portugués, casado, gestor de empresas, cartão de cidadão nº 10121309 válido até 05/08/2019 emitido pelas competentes entidades da República Portuguesa, morador em Rua Estevão da Gama, nº 52, 4405-639, Vila Nova de Gaia, Portugal e **José Diogo Carneiro de Araújo e Silva,** portugués, casado, gestor de empresas, cartão de cidadão nº 10809973 válido até 05/06/2028 emitido pelas competentes entidades da República Portuguesa, morador na Rua das Motas nº 164, 5150-520, Porto, Portugal. **6. Desimpedimento:** Para fins do artigo 147, caput, da Lei nº 6.404/76, a declaração de desimpedimento dos membros do Conselho de Administração ora eleitos, estão arquivados na sede da Companhia. **7. Encerramento:** Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião da qual se lavrou a presente ata que, lida e achada conforme, foi aprovada pelos presentes que a subscrevem. José Manuel Queirós Dias da Fonseca - Presidente da Mesa; Secretário: Ariel Yantchikis Couto. **Acionistas:** MDS Corretor de Seguros S.A. e MDS, SGPS, S.A. São Paulo, 11/12/18. Presidente da Mesa: José Manuel Queirós Dias da Fonseca; Secretário: Ariel Yantchikis Couto. Jucesp nº 1.849/19-0 em 04/01/2019. Flávia Regina Britto Gonçalves - Secretária Geral.

SEPEX SP - APROVAÇÃO PROPOSTA ORÇAMENTARIA 2019

OBS Despesa Orçamentaria 01 de novembro 2018 a 31 de outubro 2019

RECEITAS	Renda Patrimonial	Associativa- Assistencial	Cont. Sindical	Total
RECEITAS	72.000,00	493.245,89	80.000,00	625.245,89
TORAL DAS RECEITAS	*72.000,00*	*493.245,89*	*60.000,00*	*625.245,89*
DESPESAS	**Renda Patrimonial**	**Associativa- Assistencial**	**Cont. Sindical**	**Total**
ADMINISTRATIVAS				
Despesas Administrativas	-	135.534,62	-	-
Sub Total Administrativas	-	**135.534,62**	-	**135.534,62**
MARKETING-PROJETOS-EVENTOS				
Assessoria Comunicação Marketing e Projetos	-	-	3.600,00	-
Sub Total Marketing	-	-	**3.600,00**	**3.600,00**
COORDENAÇÃO TÉCNICA	-	-	3.000,00	**3.000,00**
Sub Total Cordenação Tecnica	-	-	**3.000,00**	**3.000,00**
FEDERAÇÃO, SINDICATO E ASS. DE CLASSE	-	7.000,00	-	**7.000,00**
Sub Total Federação	-	**7.000,00**	-	**7.000,00**
PESSOAL				
Salarios- Encargos- Férias- 13º- VR-VT	-	406.561,27	-	**406.561,27**
Sub total Pessoal	-	**406.561,27**	-	**406.561,27**
FINANCEIRAS				
Tarifas Bancarias Doc cobranças IR-IOF-s/aplicações	-	27.600,00	-	**27.600,00**
Sub Total despesas Financeiras	-	**27.600,00**	-	**27.600,00**
TRIBUTÁRIAS				-
IR imposto retido na fonte	-	180,00	-	**180,00**
TFE	-	170,00	-	**170,00**
Sub Total Despesas Tributarias	-	**350,00**	-	**350,00**
APLICAÇÃO DE CAPITAL				-
Imobilizado	-	-	-	-
Juridico	-	-	41.600,00	**41.600,00**
Outras	-	-	-	-
Sub total Aplicação de capital	-	-	**41.600,00**	**41.600,00**
TOTAL DAS DESPESAS	-	*577.045,89*	*48.200,00*	*625.245,89*

Aprovado em Assembléia Ordinária em 05 de dezembro de 2018

São Paulo, 05 de dezembro de 2018

Luiz Fernando Rodovalho - Presidente **Jose Duarte Batista** - Diretor Administrativo

Leandro Mauro Formigone - Diretor Financeiro **Catia Regina Teimabo P.Figueiredo** - CRC -1SP221268

Serviço de Atendimento ao Assinante

De segunda à sexta-feira das 8h as 18h.

(11) 5095-5335

São Paulo e Grande SP

DCI Diário Comércio Indústria & Serviços

Ápice Securitizadora S.A.

CNPJ/MF 12.130.744/0001-00 - NIRE 35.300.444.957

Extrato da Ata da Assembleia Geral Extraordinária Realizada em 28 de Dezembro de 2018.

Data, Hora, Local: 28.12.2018, 11hs, na sede, Avenida Santo Amaro, 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, São Paulo/SP. **Presença:** Totalidade dos acionistas. **Mesa:** Fernando Cesar Brasileiro - Presidente, Rodrigo Henrique Botani - Secretário. **Deliberações Aprovadas**: (i) Alterar a denominação social para "**True Securitizadora S.A.**" e alterar o Artigo 1º do Estatuto Social: **"*A True Securitizadora S.A. é uma sociedade por ações, com prazo de duração indeterminado, regida pelo disposto no presente Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis, em especial a Lei nº 6.404/76, com as alterações posteriores.*"** (ii) Alterar o objeto social para: (i) securitização de créditos oriundos de operações imobiliárias e securitização de direitos creditórios do agronegócio, assim compreendida a compra, venda e prestação de garantias em créditos imobiliários, bem como em direitos creditórios do agronegócio; (ii) a aquisição de créditos imobiliários, direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários; (iii) a emissão, colocação e distribuição no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs") e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRAs"), podendo realizar a emissão e colocação de outros títulos e/ou valores mobiliários; (iv) a prestação de serviços e realização de outros negócios relacionados ao mercado secundário de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio, especialmente a securitização de tais créditos imobiliários e direitos creditórios do agronegócio, nos termos da Lei nº 9.514/97, da Lei nº 11.076/04 e outras disposições legais aplicáveis; (v) a realização de operações de hedge em mercados derivativos visando à cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio; e (vi) a realização de operações de garantias em créditos hipotecários e imobiliários, bem como em direitos creditórios do agronegócio; **(ii) a aquisição de créditos imobiliários, direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários; (iii) a emissão, colocação e distribuição no mercado financeiro de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs") e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRAs"), podendo realizar a emissão e colocação de outros títulos e/ou valores mobiliários; (iv) a prestação de serviços e realização de outros negócios relacionados ao mercado secundário de créditos imobiliários e direitos creditórios do agronegócio, especialmente a securitização de tais créditos imobiliários e direitos creditórios do agronegócio, nos termos da Lei nº 9.514/97, da Lei nº 11.076/04 e outras disposições legais aplicáveis; (v) a realização de operações de hedge em mercados derivativos visando à cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio; e (vi) a realização de operações de garantias em créditos hipotecários e imobiliários, bem como em direitos creditórios do agronegócio**; (iii) a emissão, colocação e distribuição no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs") e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRAs"), podendo realizar a emissão e colocação de outros títulos e/ou valores mobiliários; (iv) a prestação de serviços e realização de outros negócios relacionados ao mercado secundário de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio, especialmente a securitização de tais créditos imobiliários e direitos creditórios do agronegócio, nos termos da Lei nº 9.514/97, Lei nº 11.076/04 e outras disposições legais aplicáveis; (v) a realização de operações de hedge em mercados derivativos visando à cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio; (vi) a realização de operações de garantias em créditos hipotecários e imobiliários, bem como em direitos creditórios do agronegócio; (vii) a participação em outras sociedades; (viii) a prestação de serviços de gestão de ativos e de consultoria financeira; e (ix) a realização de outras atividades correlacionadas ao seu objeto social, conforme assinaturas no Livro de Presença de Acionistas, na conformidade do art. 124, §4º, da Lei nº 6.404/76. **3. Mesa:** Presidente: José Manuel Queirós Dias da Fonseca, Secretário: Ariel Yantchikis Couto. **4. Ordem do Dia: a)** Tomar conhecimento da renúncia apresentada pelos membros do Conselho de Administração: **Carlos Francisco de Miranda Guedes Bianchi de Aguiar**, detentor do cartão de cidadão nº 03168072; e **Jacqueline Legrand,** Passaporte nº 04REI96766; **b)** eleição de novos membros do Conselho de Administração; **5. Resumo das Deliberações.** A Assembleia Geral, por decisão unânime, em face da renúncia do Carlos Francisco de Miranda Guedes Bianchi de Aguiar e da Jacqueline Legrand, aprovou a eleição do **Ricardo Botelho Barbosa Pinto dos Santos,** cartão de cidadão nº 10121309 válido até 05/08/2019 emitido pelas competentes entidades da República Portuguesa, morador em Rua Estevão da Gama, nº 52, 4405-639, Vila Nova de Gaia, Portugal e **José Diogo Carneiro de Araújo e Silva,** cartão de cidadão nº 10809973 válido até 05/06/2028 emitido pelas competentes entidades da República Portuguesa, morador na Rua das Motas nº 164, 5150-520, Porto Portugal, como membros do Conselho de Administração da Companhia com mandato até a Assembleia Geral Ordinária de 2019. Em decorrência da eleição de **Ricardo Botelho Barbosa Pinto dos Santos e José Diogo Carneiro de Araújo e Silva,** o Conselho de Administração passa a ser composto dos seguintes membros: **José Manuel Queirós Dias da Fonseca,** portugués, casado, administrador, portador do bilhete de identidade nº 3.438.301, emitido em 04/04/1997, por Lisboa, residente na Avenida da República, nº 779, 10B, Matosinhos, Portugal, **Ricardo Botelho Barbosa Pinto dos Santos,** portugués, casado, gestor de empresas, cartão de cidadão nº 10121309 válido até 05/08/2019 emitido pelas competentes entidades da República Portuguesa, morador em Rua Estevão da Gama, nº 52, 4405-639, Vila Nova de Gaia, Portugal e **José Diogo Carneiro de Araújo e Silva,** portugués, casado, gestor de empresas, cartão de cidadão nº 10809973 válido até 05/06/2028 emitido pelas competentes entidades da República Portuguesa, morador na Rua das Motas nº 164, 5150-520, Porto, Portugal. **6. Desimpedimento:** Para fins do artigo 147, caput, da Lei nº 6.404/76, a declaração de desimpedimento dos membros do Conselho de Administração ora eleitos, estão arquivados na sede da Companhia. **7. Encerramento:** Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião da qual se lavrou a presente ata que, lida e achada conforme, foi aprovada pelos presentes que a subscrevem. José Manuel Queirós Dias da Fonseca - Presidente da Mesa; Secretário: Ariel Yantchikis Couto. **Acionistas:** MDS Corretor de Seguros S.A. e MDS, SGPS, S.A. São Paulo, 11/12/18. Presidente da Mesa: José Manuel Queirós Dias da Fonseca; Secretário: Ariel Yantchikis Couto. Jucesp nº 1.849/19-0 em 04/01/2019. Flávia Regina Britto Gonçalves - Secretária Geral.

Data, Hora, Local: 28.12.2018, 11hs, na sede, Avenida Santo Amaro, 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, São Paulo/SP. **Presença:** Totalidade dos acionistas. **Mesa:** Fernando Cesar Brasileiro - Presidente, Rodrigo Henrique Botani - Secretário. **Deliberações Aprovadas**: (i) Alterar a denominação social para "**True Securitizadora S.A.**" e alterar o Artigo 1º do Estatuto Social: **"*A True Securitizadora S.A. é uma sociedade por ações, com prazo de duração indeterminado, regida pelo disposto no presente Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis, em especial a Lei nº 6.404/76, com as alterações posteriores.*"** (ii) Alterar o objeto social para: (i) securitização de créditos oriundos de operações imobiliárias e securitização de direitos creditórios do agronegócio, assim compreendida a compra, venda e prestação de garantias em créditos imobiliários, bem como em direitos creditórios do agronegócio; (ii) a aquisição de créditos imobiliários, direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários; (iii) a emissão, colocação e distribuição no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs") e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRAs"), podendo realizar a emissão e colocação de outros títulos e/ou valores mobiliários; (iv) a prestação de serviços e realização de outros negócios relacionados ao mercado secundário de créditos imobiliários e direitos creditórios do agronegócio, especialmente a securitização de tais créditos imobiliários e direitos creditórios do agronegócio, nos termos da Lei nº 9.514/97, Lei nº 11.076/04 e outras disposições legais aplicáveis; (v) a realização de operações de hedge em mercados derivativos visando à cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio; (vi) a realização de operações de garantias em créditos hipotecários e imobiliários, bem como em direitos creditórios do agronegócio; (vii) a participação em outras sociedades; (viii) a prestação de serviços de gestão de ativos e de consultoria financeira; e (ix) a realização de outras atividades correlacionadas ao seu objeto social, conforme assinaturas no Livro de Presença de Acionistas, na conformidade do art. 124, §4º, da Lei nº 6.404/76. **3. Mesa:** Presidente: José Manuel Queirós Dias da Fonseca, Secretário: Ariel Yantchikis Couto. **4. Ordem do Dia: a)** Tomar conhecimento da renúncia apresentada pelos membros do Conselho de Administração: **Carlos Francisco de Miranda Guedes Bianchi de Aguiar**, detentor do cartão de cidadão nº 03168072; e **Jacqueline Legrand,** Passaporte nº 04REI96766; **b)** eleição de novos membros do Conselho de Administração; **5. Resumo das Deliberações.** A Assembleia Geral, por decisão unânime, em face da renúncia do Carlos Francisco de Miranda Guedes Bianchi de Aguiar e da Jacqueline Legrand, aprovou a eleição do **Ricardo Botelho Barbosa Pinto dos Santos,** cartão de cidadão nº 10121309 válido até 05/08/2019 emitido pelas competentes entidades da República Portuguesa, morador em Rua Estevão da Gama, nº 52, 4405-639, Vila Nova de Gaia, Portugal e **José Diogo Carneiro de Araújo e Silva,** cartão de cidadão nº 10809973 válido até 05/06/2028 emitido pelas competentes entidades da República Portuguesa, morador na Rua das Motas nº 164, 5150-520, Porto Portugal, como membros do Conselho de Administração da Companhia com mandato até a Assembleia Geral Ordinária de 2019. Em decorrência da eleição de **Ricardo Botelho Barbosa Pinto dos Santos e José Diogo Carneiro de Araújo e Silva,** o Conselho de Administração passa a ser composto dos seguintes membros: **José Manuel Queirós Dias da Fonseca,** portugués, casado, administrador, portador do bilhete de identidade nº 3.438.301, emitido em 04/04/1997, por Lisboa, residente na Avenida da República, nº 779, 10B, Matosinhos, Portugal, **Ricardo Botelho Barbosa Pinto dos Santos,** portugués, casado, gestor de empresas, cartão de cidadão nº 10121309 válido até 05/08/2019 emitido pelas competentes entidades da República Portuguesa, morador em Rua Estevão da Gama, nº 52, 4405-639, Vila Nova de Gaia, Portugal e **José Diogo Carneiro de Araújo e Silva,** portugués, casado, gestor de empresas, cartão de cidadão nº 10809973 válido até 05/06/2028 emitido pelas competentes entidades da República Portuguesa, morador na Rua das Motas nº 164, 5150-520, Porto, Portugal. **6. Desimpedimento:** Para fins do artigo 147, caput, da Lei nº 6.404/76, a declaração de desimpedimento dos membros do Conselho de Administração ora eleitos, estão arquivados na sede da Companhia. **7. Encerramento:** Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião da qual se lavrou a presente ata que, lida e achada conforme, foi aprovada pelos presentes que a subscrevem. José Manuel Queirós Dias da Fonseca - Presidente da Mesa; Secretário: Ariel Yantchikis Couto. **Acionistas:** MDS Corretor de Seguros S.A. e MDS, SGPS, S.A. São Paulo, 11/12/18. Presidente da Mesa: José Manuel Queirós Dias da Fonseca; Secretário: Ariel Yantchikis Couto. Jucesp nº 1.849/19-0 em 04/01/2019. Flávia Regina Britto Gonçalves - Secretária Geral.

Art. 2º. A Companhia tem sua sede e foro na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, em São Paulo/SP, CEP: 04.506-000, podendo por deliberação do Conselho de Administração, abrir, manter ou encerrar filiais, escritórios ou representações em qualquer parte do território nacional ou no exterior. **Artigo 3º.** A Companhia tem por objeto social (i) securitização de créditos oriundos de operações imobiliárias e securitização de direitos creditórios do agronegócio, assim compreendida a compra, venda e prestação de garantias em créditos hipotecários e

Ápice Securitizadora S.A.

CNPJ/MF 12.130.744/0001-00 - NIRE 35.300.444.957

Extrato da Ata da Assembleia Geral Extraordinária Realizada em 28 de Dezembro de 2018.

Data, Hora, Local: 28.12.2018, 11hs, na sede, Avenida Santo Amaro, 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, São Paulo/SP. **Presença:** Totalidade dos acionistas. **Mesa:** Fernando Cesar Brasileiro - Presidente, Rodrigo Henrique Botani - Secretário. **Deliberações Aprovadas**: (i) Alterar a denominação social para **True Securitizadora S.A.** e alterar o Artigo 1º do Estatuto Social: "*A True Securitizadora S.A. é uma sociedade por ações, com prazo de duração indeterminado, regida pelo disposto no presente Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis, em especial a Lei nº 6.404/76, conforme alterações posteriores.*" (ii) Alterar o objeto social para: (i) securitização de créditos oriundos de operações imobiliárias e securitização de direitos creditórios do agronegócio, assim compreendida a compra, venda e prestação de garantias em créditos hipotecários e imobiliários, bem como em direitos creditórios do agronegócio; (ii) a aquisição de créditos imobiliários, direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários; (iii) a emissão, colocação e distribuição no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI's") e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA's"), podendo realizar a emissão e colocação de outros títulos e/ou valores mobiliários; (iv) a prestação de serviços e realização de outros negócios relacionados ao mercado secundário de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio, especialmente à securitização de tais créditos imobiliários e direitos creditórios do agronegócio, nos termos da Lei nº 9.514/97, Lei nº 11.076/04 e outras disposições legais aplicáveis; (v) a realização de operações de hedge em mercados derivativos visando à cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio. Alterar o Artigo 3º do Estatuto Social: "*Artigo 3º. A Companhia tem por objeto social (i) securitização de créditos oriundos de operações imobiliárias e securitização de direitos creditórios do agronegócio, assim compreendida a compra, venda e prestação de garantias em créditos hipotecários e imobiliários, bem como em direitos creditórios do agronegócio; (ii) a aquisição de créditos imobiliários, direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários; (iii) a emissão, colocação e distribuição no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI's") e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA's"), podendo realizar a emissão e colocação de outros títulos e/ou valores mobiliários; (iv) a prestação de serviços e realização de outros negócios relacionados ao mercado secundário de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio, especialmente à securitização de tais créditos imobiliários e direitos creditórios do agronegócio, nos termos da Lei nº 9.514/97, Lei nº 11.076/04 e outras disposições legais aplicáveis; (v) a realização de operações de hedge em mercados derivativos visando à cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio.*" e (iii) Criar os cargos de Diretor de Estruturação e Operações e de Diretor de Distribuição, esse último nos termos das INCVM nº 600/18, 539/13, 505/11 e 301/99, alterando os Artigos 15, 18 e 19 do Estatuto Social: "*Artigo 15. A Diretoria será composta por, no mínimo 02 e, no máximo, 05 membros, acionistas ou não, residentes no país, eleitos pelo Conselho de Administração, e por este destituíveis a qualquer tempo, para um mandato de 03 anos, permitida a reeleição, sendo 1 um deles designado Diretor Presidente; 1 Diretor de Estruturação e Operações; e 1 Diretor de Distribuição e os demais Diretores sem designação específica. **§ Único**. Ocorrendo vacância do cargo de Diretor, ou impedimento do titular, caberá ao Conselho de Administração eleger novo Diretor ou designar o substituto, que permanecerá no cargo pelo prazo de gestão remanescente do Diretor substituído.*" "*Artigo 18. Compete ao Diretor de Estruturação e Operações, entre outras atribuições: (a) definir a estrutura e o modelo de cada emissão de CRA's e de CRI's pela Companhia, quanto ao tipo, valor e demais condições; (b) implementar a estrutura de todas as emissões de CRA's e de CRI's pela Companhia, observadas as disposições na legislação aplicável; (c) auxiliar na coordenação de todos os prestadores de serviço a serem contratados para a implementação de CRA's e de CRI's a serem emitidos pela Companhia; (d) coordenar, em conjunto com os respectivos participantes das emissões de CRA's e de CRI's, das auditorias a serem realizadas, caso aplicável; (e) praticar eventuais outros atos relacionados às atividades de estruturação e emissão que se façam necessários; (f) acompanhar os CRA's e de CRI's emitidos pela Companhia até a data de vencimento, inclusive coordenando o trabalho dos agentes fiduciários e demais prestadores de serviços relacionados à emissão; e (g) administrar o patrimônio separado de cada uma dos CRA's e dos CRI's emitidos pela Companhia até o seu vencimento.*" "*Artigo 19. Compete ao Diretor de Distribuição da Companhia, entre outras atribuições: (a) identificar, desenvolver e gerenciar o relacionamento com novos investidores, ofertando e negociando CRA's e CRI's de emissão da Companhia, dentro dos perfis e estratégias previamente acordados com a Companhia; (b) gerenciar o relacionamento com os atuais investidores dos CRA's e dos CRI's de emissão da Companhia; (c) cumprir com as todas as obrigações constantes na Instrução CVM nº 539, de 13.11.2013, incluindo as obrigações: (i) constantes sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente, prestando as informações adequadas sobre os CRA's e os CRI's que a Companhia distribua; e (b) de atender a padrões mínimos de informações aos investidores, determinados pela legislação, regulação e autorregulação aplicáveis, visando esclarecer, no mínimo, os riscos relacionados ao investimento; (d) cumprir com todas as obrigações constantes da Instrução CVM nº 301, de 16.04.1999, incluindo as normas que dispõem sobre a identificação, o cadastro, o registro, as operações, a comunicação, os limites e a responsabilidade administrativa referentes aos crimes de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, devendo desenvolver e adotar procedimentos formais de "conheça seu cliente" (Know Your Client – "KYC") compatíveis com o porte, volume de transações, natureza e complexidade dos CRA's e dos CRI's a serem ofertados pela Companhia, com o objetivo de contribuir para o aprimoramento das melhores práticas que dispõem sobre a prevenção aos crimes de lavagem de dinheiro ou ocultação de bens, direitos e valores, buscando o monitoramento contínuo das transações, de modo a o a identificar aquelas que são suspeitas e/ou incompatíveis com o patrimônio e/ou renda de cada investidor; (e) cumprir com todas as obrigações constantes da Instrução CVM nº 505 de 27.09.2011, incluindo normas de cadastro de clientes, de conduta e de pagamento e recebimento de valores aplicáveis à intermediação de operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados de valores mobiliários; e (f) desenvolver política interna de capacitação da equipe envolvida na atividade de distribuição dos CRA's e dos CRI's da Companhia, que preveja, no mínimo: (i) o cumprimento de todas as normas legais e regulamentares aplicáveis; (ii) políticas de investimentos pessoais e de segurança da informação; e (iii) procedimentos aplicados para KYC adequado, bem como às demais normas aplicadas à atividade de distribuição de CRA's e de CRI's; e cumprir com todas as obrigações relacionadas com a distribuição de CRA e de CRA, previstas na Instrução CVM 414/04 e na Instrução CVM 600/18.*" (iv) Alterar a forma de representação da Companhia, em função da criação dos novos cargos de diretores, bem como permitir que a Companhia emita CRA's e CRI's, que venham a ter o regime fiduciário instituído com a consequente criação do patrimônio separado, sem a necessidade de aprovação societária específica, alterando o Artigo 21 do Estatuto Social: "*Artigo 21. Ressalvadas as disposições específicas contidas no presente Estatuto Social, a representação da Companhia em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, perante terceiros e repartições públicas federais, estaduais ou municipais, será obrigatoriamente representada: (a) por quaisquer dos diretores, individualmente, salvo o Diretor de Distribuição que deverá assinar em conjunto com outro diretor ou com 1 procurador; ou (b) conjuntamente por 2 procuradores, quando assim for designado no respectivo instrumento público de mandato e de acordo com os poderes que nele contiverem. Todas as procurações outorgadas em nome da Companhia serão sempre realizadas por qualquer membro da Diretoria, individualmente, salvo o Diretor de Distribuição que deverá assinar em conjunto com outro diretor ou com 1 procurador, devendo especificar os poderes conferidos e ter um prazo máximo de validade de 01 ano, exceto para as procurações outorgadas a advogados para fins judiciais e administrativos, as quais poderão ter prazo superior ou indeterminado e prever o seu substabelecimento, desde que com reserva de poderes.* **§ 2º.** *Os mandatários "ad negotia" da Companhia serão nomeados por procuração pública, subscrita por qualquer membro da Diretoria, com prazo de validade não superior a 1 ano.* **§ 3º.** *Na ausência de determinação de período de validade nas procurações outorgadas pela Companhia, presumir-se-á que as mesmas foram outorgadas pelo prazo de 01 ano.* **§ 4º.** *As emissões de CRA's e de CRI's, que venham a ter o regime fiduciário instituído com a consequente criação do patrimônio separado, não dependem de qualquer aprovação societária específica, cabendo apenas a assinatura dos diretores e/ou dos procuradores da Companhia, conforme regra de representação constante do caput do Artigo 21 acima.*" (v) Renumerar os Artigos e consolidar o Estatuto Social. Nada mais. JUCESP nº 5.440/19-1 em 11.01.2019. Flávia Regina Britto Gonçalves - Secretária Geral. **Anexo I - Estatuto Social - Capítulo I - Denominação, Sede, Prazo de Duração e Objeto Social: Artigo 1º.** A **True Securitizadora S.A.** é uma sociedade por ações, com prazo de duração indeterminado, regida pelo disposto no presente Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis, em especial a Lei nº 6.404/76, conforme alterações posteriores. **Artigo 2º.** A Companhia tem sua sede e foro na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, em São Paulo/SP, CEP: 04.506-000, podendo por deliberação do Conselho de Administração, abrir, manter ou encerrar filiais, escritórios ou representações em qualquer parte do território nacional ou no exterior. **Artigo 3º.** A Companhia tem por objeto social (i) securitização de créditos oriundos de operações imobiliárias e securitização de direitos creditórios do agronegócio, assim compreendida a compra, venda e prestação de garantias em créditos hipotecários e imobiliários, bem como em direitos creditórios do agronegócio; (ii) a aquisição de créditos imobiliários, direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários; (iii) a emissão, colocação e distribuição no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI's") e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA's"), podendo realizar a emissão e colocação de outros títulos e/ou valores mobiliários; (iv) a prestação de serviços e realização de outros negócios relacionados ao mercado secundário de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio, especialmente à securitização de tais créditos imobiliários e direitos creditórios do agronegócio, nos termos da Lei nº 9.514/97, Lei nº 11.076/04 e outras disposições legais aplicáveis; (v) a realização de operações de hedge em mercados derivativos visando à cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio. **Capítulo II - Capital Social e Ações**: **Artigo 4º**. O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, é de R$ 400.000,00, dividido em 400.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. **§ Único**. A propriedade das ações será comprovada pela inscrição do nome do acionista no livro de "Registro de Ações Nominativas". **Artigo 5º**. Cada ação ordinária confere ao seu titular o direito de 01 voto nas Assembleias Gerais de acionistas, cujas deliberações serão tomadas na forma da legislação aplicável, respeitado o disposto no artigo 29º deste Estatuto Social. **Capítulo III - Assembleia Geral de Acionistas: Artigo 6º.** As Assembleias Gerais de acionistas realizar-se-ão ordinariamente uma vez por ano, nos 04 primeiros meses subsequentes ao encerramento de cada exercício social. **Artigo 7º.** As Assembleias Gerais Extraordinárias serão realizadas sempre que necessário, quando os interesses sociais assim o exigirem, ou quando as disposições do presente Estatuto Social ou da legislação aplicável exigirem deliberação dos acionistas. **Artigo 8º**. As Assembleias Gerais de acionistas, Ordinárias ou Extraordinárias, serão convocadas, conforme previsto no artigo 123, Lei nº 6.404/76, pelo Presidente do Conselho de Administração ou, no seu impedimento, por outro membro do Conselho. As Assembleias Gerais de acionistas serão presididas pelo Presidente do Conselho de Administração que, por sua vez, deverá indicar, dentre os presentes, o Secretário, que poderá ou não ser acionista da Companhia. **Artigo 9º**. Sem prejuízo das matérias previstas em lei, a Assembleia Geral tem poderes para decidir todos os negócios relativos ao objeto da Companhia e tomar as resoluções que julgar convenientes à sua defesa e desenvolvimento. **§ Único**. As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas pelo voto afirmativo da maioria dos acionistas presentes com direito a voto, exceto nos casos em que a lei, este Estatuto Social e/ou, caso existam, os acordos de acionistas registrados nos livros da Companhia prevejam quórum maior de aprovação. **Capítulo IV - Administração da Companhia: Artigo 10**. A administração da Companhia será exercida pelo Conselho de Administração e pela Diretoria, órgãos que terão as atribuições conferidas por lei e pelo presente Estatuto Social, estando os Diretores dispensados de oferecer garantia para o exercício de suas funções. **§ 1º**. Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria serão investidos em seus respectivos cargos mediante a assinatura dos termos de posse lavrados no livro mantido pela Companhia para esse fim e permanecerão em seus respectivos cargos até a posse de seus sucessores. **§ 2º**. A Assembleia Geral de acionistas deverá estabelecer a remuneração dos administradores da Companhia. A remuneração pode ser fixada de forma individual para cada administrador ou de forma global, sendo neste caso distribuída conforme deliberação do Conselho de Administração. **SEÇÃO I - Conselho de Administração: Artigo 11**. O Conselho de Administração será composto por, no mínimo 03 e, no máximo, 05 membros, eleitos pela Assembleia Geral de acionistas, e por esta destituíveis a qualquer tempo, para um mandato de 03 anos, sendo permitida a reeleição. **§ 1º**. A Assembleia Geral nomeará, dentre os Conselheiros eleitos, o Presidente e o Vice Presidente do Conselho de Administração. **§ 2º**. A Assembleia Geral poderá eleger suplentes para os membros do Conselho de Administração. **§ 3º**. Em caso de vacância do cargo de Conselheiro, caberá ao Conselho de Administração escolher o substituto, que servirá até a próxima Assembleia Geral. **Artigo 12**. O Conselho de Administração reunir-se-á, ordinariamente, uma vez a cada ano, nos 04 primeiros meses subsequentes ao encerramento de cada exercício social, e extraordinariamente, sempre que necessário e quando convocado por qualquer um dos membros do Conselho de Administração, com a presença de, no mínimo, a maioria de seus membros. **§ 1º**. As convocações serão realizadas mediante notificação escrita, por carta, correio eletrônico, telegrama ou fac-símile, que deverá conter, além do local, data e horário da respectiva reunião, a ordem do dia, bem como toda a documentação necessária para análise das matérias objeto de discussão, se for o caso. **§ 2º**. As reuniões do Conselho de Administração serão convocadas com no mínimo 07 dias de antecedência, salvo em caso de urgência, quando a convocação, devidamente justificada, será feita com 48 hs de antecedência à reunião. **§ 3º**. Independentemente das formalidades de convocação previstas nos parágrafos anteriores, será considerada regular a reunião a que comparecerem todos os membros do Conselho de Administração. **§ 4º**. Os membros do Conselho de Administração poderão participar das reuniões por intermédio de conferência telefônica, vídeo-conferência ou por qualquer outro meio de comunicação eletrônico, sendo considerados presentes à reunião e devendo confirmar seu voto através de declaração por escrito encaminhada ao Presidente do Conselho de Administração por carta, fac-símile ou correio eletrônico logo após o término da reunião. Uma vez recebida a declaração, o Presidente do Conselho de Administração ficará investido de plenos poderes para assinar a ata da reunião em nome do conselheiro. **Artigo 13**. O Conselho de Administração se instalará, funcionará e deliberará validamente pelo voto favorável da maioria absoluta de seus membros presentes. **§ Único**. Em caso de empate, fica a deliberação prejudicada, cabendo à reunião seguinte do Conselho de Administração dirimir o impasse, persistindo o empate, caberá ao Presidente do Conselho de Administração o voto de qualidade ou, conforme o caso, ao membro do Conselho de Administração que o estiver substituindo. **Artigo 14**. Compete ao Conselho de Administração deliberar acerca das seguintes matérias relativamente à Companhia, sem prejuízo de outras definidas por lei: (a) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia; (b) eleger e destituir os Diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições e remunerações individuais, respeitados os limites globais fixados pela Assembleia Geral; (c) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar a qualquer tempo os livros e documentos da Companhia, bem como solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração ou sobre quaisquer outros atos; (d) convocar a Assembleia Geral, quando julgar conveniente; (e) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria; (f) escolher e destituir os auditores independentes; (g) aprovar a constituição de qualquer subsidiária ou afiliada da Companhia; (h) aprovar qualquer alteração das estruturas jurídicas e/ou tributárias da Companhia; (i) realizar o rateio da remuneração dos Administradores, observada a remuneração global, estabelecida pela Assembleia Geral e fixar as gratificações de Conselheiros, Diretores e funcionários, quando entender de concedê-las; (j) aprovar a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio pela Companhia sem a constituição de patrimônio separado; (k) deliberar sobre os limites globais para as emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, ambos sem constituição de patrimônio separado; e (l) aprovar, declarar e pagar dividendos intermediários, especialmente semestrais e/ou trimestrais e/ou mensais, a conta de lucros acumulados ou de reserva de lucros existentes, sob qualquer das modalidades facultadas pelo artigo 204 da Lei nº 6.404/76, bem como o pagamento ou crédito de juros sobre o capital próprio, nos termos da legislação aplicável. **SEÇÃO II - Diretoria: Artigo 15**. A Diretoria será composta por, no mínimo 02 e, no máximo, 05 membros, acionistas ou não, residentes no país, eleitos pelo Conselho de Administração, e por este destituíveis a qualquer tempo, para um mandato de 03 anos, permitida a reeleição, sendo 1 designado Diretor Presidente; 1 Diretor de Estruturação e Operações; 1 Diretor de Distribuição e os demais Diretores sem designação específica. **§ Único**. Ocorrendo vacância do cargo de Diretor, ou impedimento do titular, caberá ao Conselho de Administração eleger novo Diretor ou designar o substituto, que permanecerá no cargo pelo prazo de gestão remanescente do Diretor substituído. **Artigo 16**. Compete à Diretoria a representação da Companhia, ativa e passivamente, bem como a prática de todos os atos necessários ou convenientes à administração dos negócios sociais, respeitados os limites previstos em lei, no presente Estatuto Social ou instituídos pelo Conselho de Administração. **§ Único**. Competirá à Diretoria ou aos procuradores por esta constituída, nos termos do Estatuto Social, deliberar sobre as emissões e seus limites globais de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio com a constituição de patrimônio separado. **Artigo 17**. Compete ao Diretor Presidente da Companhia, entre outras atribuições: (a) dirigir, coordenar e supervisionar as atividades dos demais Diretores; (b) atribuir aos demais Diretores funções e atribuições não especificadas neste Estatuto Social; e (c) coordenar os trabalhos de preparação das demonstrações financeiras e o relatório anual da administração da Companhia, bem como a sua apresentação ao Conselho de Administração e aos Acionistas. **Artigo 18**. Compete ao Diretor de Estruturação e Operações, entre outras atribuições: (a) definir a estrutura e o modelo de cada emissão de CRA's e de CRI's pela Companhia, quanto ao tipo, valor e demais condições; (b) implementar a estrutura de todas as emissões de CRA's e de CRI's pela Companhia, observadas as disposições na legislação aplicável; (c) auxiliar na coordenação de todos os prestadores de serviço a serem contratados para a implementação de CRA's e de CRI's a serem emitidos pela Companhia; (d) coordenar, em conjunto com os respectivos participantes das emissões de CRA's e de CRI's, das auditorias a serem realizadas, caso aplicável; (e) praticar eventuais outros atos relacionados às atividades de estruturação e emissão que se façam necessários; (f) acompanhar os CRA's e de CRI's emitidos pela Companhia até a data de vencimento, inclusive coordenando o trabalho dos agentes fiduciários e demais prestadores de serviços relacionados à emissão; e (g) administrar o patrimônio separado de cada uma dos CRA's e dos CRI's emitidos pela Companhia até o seu vencimento. **Artigo 19**. Compete ao Diretor de Distribuição da Companhia, entre outras atribuições: (a) identificar, desenvolver e gerenciar o relacionamento com novos investidores, ofertando e negociando CRA's e CRI's de emissão da Companhia, dentro dos perfis e estratégias previamente acordados com a Companhia; (b) gerenciar o relacionamento com os atuais investidores dos CRA's e dos CRI's de emissão da Companhia; (c) cumprir com as todas as obrigações constantes na Instrução CVM nº 539, de 13.11.2013, incluindo as obrigações: (i) constantes sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente, prestando as informações adequadas sobre os CRA's e os CRI's que a Companhia distribua; e (b) de atender a padrões mínimos de informações aos investidores, determinados pela legislação, regulação e autorregulação aplicáveis, visando esclarecer, no mínimo, os riscos relacionados ao investimento; (d) cumprir com todas as obrigações constantes da Instrução CVM nº 301, de 16.04.1999, incluindo as normas que dispõem sobre a identificação, o cadastro, o registro, as operações, a comunicação, os limites e a responsabilidade administrativa referentes aos crimes de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, devendo desenvolver e adotar procedimentos formais de "conheça seu cliente" (*Know Your Client* – "KYC") compatíveis com o porte, volume de transações, natureza e complexidade dos CRA's e dos CRI's a serem ofertados pela Companhia, com o objetivo de contribuir para o aprimoramento das melhores práticas que dispõem sobre a prevenção aos crimes de lavagem de dinheiro ou ocultação de bens, direitos e valores, buscando o monitoramento contínuo das transações, de modo a o a identificar aquelas que são suspeitas e/ou incompatíveis com o patrimônio e/ou renda de cada investidor; (e) cumprir com todas as obrigações constantes da Instrução CVM nº 505 de 27.09.2011, incluindo normas de cadastro de clientes, de conduta e de pagamento e recebimento de valores aplicáveis à intermediação de operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados de valores mobiliários; e (f) desenvolver política interna de capacitação da equipe envolvida na atividade de distribuição dos CRA's e dos CRI's da Companhia, que preveja, no mínimo: (i) o cumprimento de todas as normas legais e regulamentares aplicáveis; (ii) políticas de investimentos pessoais e de segurança da informação; e (iii) procedimentos aplicados para KYC adequado, bem como às demais normas aplicadas à atividade de distribuição de CRA's e de CRI's; e cumprir com todas as obrigações relacionadas com a distribuição de CRA e de CRI, previstas na Instrução CVM 414/04 e na Instrução CVM 600/18. **Artigo 20**. O Diretor de Relações com Investidores, a ser designado, dentre os Diretores da Companhia, aquele(s) que exercerá(ão) as funções de Diretor de Relações com Investidores. São funções do Diretor de Relações com Investidores, entre outras atribuições previstas neste Estatuto ou em outros normativos editados pela Comissão de Valores Mobiliários: (a) prestar quaisquer informações ao público investidor e a Comissão de Valores Mobiliários; e (b) manter atualizados o registro de Companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários; **Artigo 21**. Observadas as disposições contidas no presente Estatuto Social, a representação da Companhia em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, perante terceiros e repartições públicas federais, estaduais ou municipais, será obrigatoriamente representada: (a) por quaisquer dos diretores, individualmente, salvo o Diretor de Distribuição que deverá assinar em conjunto com outro diretor ou com 1 procurador; ou (b) conjuntamente por 2 procuradores, quando assim for designado no respectivo instrumento público de mandato e de acordo com os poderes que nele contiverem. **§ 1º**. As procurações outorgadas em nome da Companhia serão sempre realizadas por qualquer membro da Diretoria, individualmente, salvo o Diretor de Distribuição que deverá assinar em conjunto com outro diretor ou com 1 procurador, devendo especificar os poderes conferidos e ter um prazo máximo de validade de 01 ano, exceto para as procurações outorgadas a advogados para fins judiciais e administrativos, as quais poderão ter prazo superior ou indeterminado e prever o seu substabelecimento, desde que com reserva de poderes. **§ 2º**. Os mandatários "ad negotia" da Companhia serão nomeados por procuração pública, subscrita por qualquer membro da Diretoria, com prazo de validade não superior a 1 ano. **§ 3º**. Na ausência de determinação de período de validade nas procurações outorgadas pela Companhia, presumir-se-á que as mesmas foram outorgadas pelo prazo de 01 ano. **§ 4º**. As emissões de CRA's e de CRI's, que venham a ter o regime fiduciário instituído com a consequente criação do patrimônio separado, não dependem de qualquer aprovação societária específica, cabendo apenas a assinatura dos diretores e/ou dos procuradores da Companhia, conforme regra de representação constante do caput do Artigo 21 acima. **Artigo 22**. São expressamente vedados, sendo nulos e inoperantes em relação à Companhia, os atos de qualquer Diretor, procurador ou funcionário que a envolverem em obrigações relativas a negócios ou operações estranhas ao objeto social, tais como fianças, avais, endossos ou quaisquer outras garantias em favor de terceiros, salvo quando expressamente autorizados pela Assembleia Geral de acionistas ou pelo Conselho de Administração, conforme o caso. **Artigo 23**. As reuniões da Diretoria serão convocadas por qualquer dos Diretores, sempre que o interesse social assim exigir, sendo as deliberações tomadas por maioria de voto dos presentes, tendo o Diretor Presidente o voto qualificado em caso de empate. **Capítulo V - Conselho Fiscal**: **Artigo 24**. A Companhia terá um Conselho Fiscal de funcionamento não permanente, que exercerá as atribuições impostas por lei e que somente será instalado mediante solicitação de acionistas que representem, no mínimo, 10% das ações com direito a voto ou 5% das ações sem direito a voto. **Artigo 25**. O Conselho Fiscal, quando instalado, será composto por, no mínimo, 03 e, no máximo, 05 membros, e por igual número de suplentes, eleitos pela Assembleia Geral de acionistas, sendo permitida a reeleição, com as atribuições e prazos de mandato previstos em lei. **§ Único**. A Assembleia Geral de acionistas que deliberar sobre a instalação do Conselho Fiscal fixará a remuneração de seus membros. **Capítulo VI - Exercício Social e Demonstrações Financeiras: Artigo 26**. O exercício social terá duração de 01 ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano, ocasião em que o balanço e as demais demonstrações financeiras deverão ser preparados. **§ 1º**. A Companhia distribuirá como dividendo obrigatório, em cada exercício social, 25% do lucro líquido do exercício, nos termos do artigo 202, Lei 6.404/76. **§ 2º**. O saldo remanescente, depois de atendidas as disposições legais, terá a destinação determinada pela Assembleia Geral de acionistas, observada a legislação aplicável. **§ 3º**. A Companhia poderá, a qualquer tempo, levantar balancetes em cumprimento a requisitos legais ou para atender a interesses societários, inclusive para a distribuição de dividendos intermediários ou antecipados, que, caso distribuídos, poderão ser imputados ao dividendo mínimo obrigatório, acima referido. **§ 4º**. Observadas as disposições legais pertinentes, a Companhia poderá pagar a seus acionistas, por deliberação da Assembleia Geral, juros sobre o capital próprio, os quais poderão ser imputados a título de dividendo obrigatório. **Capítulo VII - Dissolução, Liquidação e Extinção: Artigo 27**. A Companhia entrará em dissolução, liquidação e extinção nos casos previstos em lei, ou em virtude de deliberação da Assembleia Geral, e se extinguirá pelo encerramento da liquidação. **§ Único**. O Conselho de Administração nomeará o liquidante, e as formas e diretrizes que deverão ser seguidas pelo mesmo, fixando, se for o caso, seus honorários. **Capítulo VIII - Foro: Artigo 28**. Fica eleito o Foro Central em São Paulo/SP, com renúncia de qualquer outro, por mais especial ou privilegiado que seja, como o único competente a conhecer e julgar qualquer questão ou causa que, direta ou indiretamente, derivem da celebração deste Estatuto Social ou da aplicação de seus preceitos.

autoridade certificadora oficial
imprensaoficial
GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO
documento assinado digitalmente

ANEXO III

DECLARAÇÃO DA EMISSORA NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

TRUE SECURITIZADORA S.A., companhia aberta com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 12.130.744/0001-00, inscrita na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 22.276, concedido em 25 de novembro de 2010, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de "Emissora", no âmbito da Oferta Pública de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 218ª série da 1ª Emissão ("Oferta"), **DECLARA**, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, que: **(i)** as informações prestadas são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; **(ii)** as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro da Emissora e as informações constantes do Prospecto são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; **(iii)** é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta; **(iv)** o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá todas as informações necessárias relevantes ao conhecimento, pelos Investidores, dos CRI, da Emissora, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes no âmbito da Oferta; **(v)** verificou a legalidade e a ausência de vícios na presente Oferta; e **(vi)** o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e a Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*" da 218ª Série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A..

São Paulo, 20 de agosto de 2019.

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Por:	Por:
Cargo:	Cargo:
Arley Custódio Fonseca RG: 27.946.485-X SSP/SP CPF/MF: 307.140.588-07	Fernando C. Brasileiro Diretor Presidente

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909, Torre Sul, 25º a 30º andares, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob nº 02.332.886/0011-78, neste ato representado na forma do seu Estatuto Social ("Coordenador Líder"), na qualidade de instituição intermediária líder da distribuição pública dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 218ª série da 1ª Emissão ("CRI") da **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00 (respectivamente, "Emissora" e "Emissão"), nos termos do artigo 56 da Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") e, no que aplicável, com a Instrução da CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Oferta"), vem, pela presente, **DECLARAR** que:

a) que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que **(a)** as informações fornecidas pela Emissora são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e **(b)** as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição no âmbito da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro da Emissora que integram o prospecto preliminar da Oferta ("Prospecto Preliminar") e integrarão o prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo") são ou serão suficientes, conforme o caso, permitindo aos Investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

b) O Termo de Securitização, o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores, a respeito do CRI a ser ofertado, da Emissora e suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; e

c) O Termo de Securitização, o Prospecto Preliminar foi, e o Prospecto Definitivo será, elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas são se limitando, à Instrução CVM 400 e à Instrução CVM 414.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*" da 218ª Série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A.

São Paulo, 21 de agosto de 2019.

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

Por:
Cargo: BERNARDO AMARAL BOTELHO
Diretor

Por:
Cargo: FABRICIO CUNHA DE ALMEIDA
Diretor

ANEXO V

DECLARAÇÃO DA EMISSORA NOS TERMOS DO ITEM 15 DO ANEXO III
DA INSTRUÇÃO CVM 414

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV
DECLARAÇÃO DA COMPANHIA SECURITIZADORA

TRUE SECURITIZADORA S.A., companhia aberta com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de Emissora da oferta pública de colocação dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 218ª Série da 1ª Emissão ("Emissão"), declara, para todos os fins e efeitos que **(i)** nos termos previstos pela Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor, foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como sobre quaisquer valores depositados na Conta do Patrimônio Separado, **(ii)** verificou, em conjunto com a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de coordenador líder, e com a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, sala 132, parte, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 21 de agosto de 2019.

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Por:
Cargo: Fernando C. Brasileiro
Diretor Presidente

Por:
Cargo: Arley Custódio Fonseca
RG: 27.946.485-X SSP/SP
CPF/MF: 307.140.588-07

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI

Declaração do Coordenador Líder nos termos do
Item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III
DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, 25 ao 30º andar, Torre Sul, CEP 04543-010, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 02.332.886/0011-78, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social ("Coordenador Líder"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de instituição intermediária da oferta pública de colocação dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 218ª Série da 1ª Emissão ("Emissão") da True Securitizadora S.A. ("Emissora"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com a Emissora, com a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, sala 132, parte , inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 21 de agosto de 2019.

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

Nome: BERNARDO AMARAL BOTELHO
Cargo: Diretor

Nome: BRUNO CONSTANTINO ALEXANDRE DOS SANTOS
Cargo: Diretor

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VII

Declaração do Agente Fiduciário para fins do Item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

OLIVEIRA TRUST

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, sala 132, parte, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Agente Fiduciário"), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de Agente Fiduciário no âmbito da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 218ª Série da 1ª Emissão ("Emissão") da True Securitizadora S.A. ("Emissora"), declara, para todos os fins e efeitos que, verificou em conjunto com a Emissora, com a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de coordenador líder, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 20 de agosto de 2019.

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

Por:
Cargo:
Sonia Regina Menezes
Procuradora

Por:
Cargo:
Ricardo Lucas Dara da Silva
Procurador

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VIII

Cópia da Escritura de Emissão de Debêntures

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA DÉCIMA TERCEIRA EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA DA BR PROPERTIES S.A.

CELEBRADO ENTRE

BR PROPERTIES S.A.,

na qualidade de Emissora

E

TRUE SECURITIZADORA S.A.

na qualidade de Debenturista

Datado de
21 de agosto de 2019.

JUCESP PROTOCOLO
0.878.647/19-3

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA DÉCIMA TERCEIRA EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA DA BR PROPERTIES S.A.

Pelo presente instrumento, de um lado:

BR PROPERTIES S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.495, Centro Empresarial Berrini, Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 06.977.751/0001-49, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.316.592, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Emissora" ou "Companhia");

E, de outro lado,

TRUE SECURITIZADORA S.A., companhia aberta com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Debenturista" ou "Securitizadora"); e

Sendo a Emissora e a Debenturista doravante denominados, em conjunto, como "Partes", e, individualmente, como "Parte".

As Partes vêm por meio deste, na melhor forma de direito, firmar o presente "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão da Décima Terceira Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada da BR Properties S.A.*" ("Escritura de Emissão"), de acordo com os seguintes termos e condições:

1. AUTORIZAÇÃO

1.1 A emissão das Debêntures, nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("Lei das Sociedades por Ações"), a celebração desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação (conforme definido abaixo) serão realizadas com base nas deliberações da reunião do conselho de administração da Companhia realizada em 21 de agosto de 2019 ("RCA da Companhia"), conforme previsto no artigo 59, parágrafo 1º, da Lei das Sociedades por Ações. Para fins desta Escritura de Emissão, "Documentos da Operação" significa: em conjunto, (i) esta Escritura de Emissão, (ii) a Escritura de Emissão de CCI (conforme definido abaixo), (iii) o Termo de Securitização (conforme definido abaixo), (iv) o contrato de distribuição a ser celebrado entre a Securitizadora, a Companhia e a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Contrato

de Distribuição"), (v) os prospectos preliminar e definitivo relativos a oferta dos CRI (conforme definido abaixo), (vi) os boletins de subscrição dos CRI (conforme definido abaixo), e (vii) os demais documentos relativos à emissão e oferta dos CRI.

2. REQUISITOS

2.1 A presente 13ª (décima terceira) emissão de Debêntures da Companhia ("Emissão") e a celebração desta Escritura de Emissão serão realizadas com observância aos seguintes requisitos:

I. *arquivamento e publicação da ata da RCA da Companhia*. Nos termos do artigo 62, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, a ata de RCA da Companhia será arquivada na JUCESP e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal "Valor Econômico".

II. *inscrição desta Escritura de Emissão e seus aditamentos*. Nos termos do artigo 62, inciso II e parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, esta Escritura de Emissão e seus aditamentos serão inscritos na JUCESP.

III. *Agente Fiduciário*. Não será contratado agente fiduciário para representar os direitos e interesses dos debenturistas na presente Emissão.

IV. *registro para distribuição, negociação, custódia eletrônica e liquidação*. As Debêntures não serão registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário, custódia eletrônica ou liquidação em qualquer mercado organizado; e

V. *dispensa de registro na CVM e na ANBIMA*. A Emissão não será objeto de registro perante a CVM, bem como não será registrada na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA ("ANBIMA"), uma vez que as Debêntures serão objeto de colocação privada, sem qualquer intermediação ou esforço de venda realizado por instituição integrante do sistema de distribuição perante investidores indeterminados.

3. OBJETO SOCIAL DA COMPANHIA

3.1 A Companhia tem por objeto social (i) a compra, venda e incorporação de imóveis comerciais prontos ou a construir; (ii) a administração de imóveis próprios ou de terceiros; (iii) o arrendamento, exploração comercial, locação e sublocação de imóveis comerciais próprios ou de terceiros, incluindo imóveis comerciais construídos sob medida (*built-to-suit*) pela Companhia; (iv) a prestação de serviços de consultoria de negócios; e (v) a participação em sociedades, associações, fundos de investimento imobiliário ou fundos de investimento em participações.

4. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

JUCESP
27 08 19

4.1 Os recursos líquidos obtidos pela Companhia com a Emissão serão integralmente destinados, até a Data de Vencimento, prioritariamente, para o pagamento e/ou pré pagamento, conforme o caso, ao Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 01.235.622/0001-61 ("Opportunity"), o qual não possui qualquer relacionamento societário com a Emissora, das parcelas do Preço de Aquisição, conforme abaixo definido, acrescido da atualização monetária, dos juros remuneratórios e de eventuais multas contratuais, conforme aplicável, pela Companhia, do imóvel designado Lote 1 do PAL 48.849, de 3ª categoria, situado na cidade do Rio de Janeiro, no estado do Rio de Janeiro, na Rua do Passeio, nº 38/40, Freguesia de São José, objeto das matrículas nº 51.374 a 51.548 do 7º Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro (resultantes do desmembramento do imóvel objeto da matrícula nº 50.046 do 7º Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro) ("Edifício Passeio" e "Preço de Aquisição", respectivamente), conforme descrito no Anexo III a esta Escritura de Emissão, nos termos do Capítulo II da "*Escritura de Venda e Compra com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia*" lavada no livro 7928, fls. 005/027, do 17º Ofício e Notas da Capital, estado do Rio de Janeiro ("Escritura de Venda e Compra"), sendo que eventual saldo remanescente dos recursos líquidos obtidos pela Companhia com as Debêntures serão integralmente destinados para o reembolso das parcelas vencidas e adimplidas pela Companhia.

4.1.1 O Agente Fiduciário dos CRI deverá verificar a utilização dos recursos líquidos obtidos pela Companhia com a Emissão para o reembolso das parcelas adimplidas do Preço de Aquisição, limitado ao valor indicado na coluna de "*Gastos já realizados até julho/19 (inclusive) (R$)*" da Tabela III.2 do Anexo III, que representa o valor correspondente ao somatório das parcelas vencidas e adimplidas pela Companhia, conforme previstas na Escritura de Venda e Compra, dentro do período compreendido entre 15 de dezembro de 2018 e 15 de julho de 2019.

4.1.2 Para fins da verificação da utilização dos recursos líquidos pela Companhia para fins de reembolso, nos termos da Cláusula 4.1.1 acima, a Emissora deverá encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI, a qualquer tempo até a Data de Vencimento ou até que os recursos sejam totalmente destinados pela Companhia, o que ocorrer primeiro, os competentes documentos comprobatórios, nos termos da Cláusula 4.4 abaixo.

4.2 A totalidade, ou seja, 100% (cem por cento) dos recursos obtidos pela Emissora com a Emissão será destinada ao Edifício Passeio, para pagamento do Preço de Aquisição, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, conforme previsto no Anexo III a esta Escritura de Emissão. Dessa forma, não haverá a possibilidade de alteração do percentual dos recursos obtidos pela Emissora com a Emissão.

4.3 Com relação ao cronograma constante do Anexo III a esta Escritura de Emissão, as Partes esclarecem que tal cronograma é meramente tentativo e indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, (i) não será necessário aditar esta Escritura de Emissão de Debêntures, o Termo de Securitização ou

a Escritura de Emissão de CCI; e (ii) não implica qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures, sendo certo que, ainda que ocorram eventuais ajustes no cronograma tentativo constante do Anexo III a esta Escritura de Emissão, a destinação total dos recursos pela Companhia deverá ocorrer até a Data de Vencimento, nos termos da Cláusula 4.1 acima.

4.4 Tendo em vista que as Debêntures serão subscritas pela Securitizadora e vinculadas a uma operação estruturada de securitização de créditos imobiliários, nos termos da Cláusula 5.7 abaixo, a Emissora se obriga, por meio desta Escritura de Emissão, a enviar para a Securitizadora com cópia para a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, sala 132, parte, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Agente Fiduciário dos CRI"), na qualidade de agente fiduciária dos CRI, ao longo do prazo dos CRI ou até que os recursos sejam totalmente destinados pela Companhia, o que ocorrer primeiro, o efetivo direcionamento de todo o montante obtido pela Emissora por meio da Emissão, semestralmente, até os dias 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI e até a: (i) destinação total dos recursos obtidos pela Emissora; ou (ii) Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, relatório semestral acerca da aplicação da destinação dos recursos oriundos das Debêntures na forma do Anexo IV ("Relatório Semestral"), informando o valor total destinado até a data de envio do referido relatório, e cópia dos respectivos comprovantes de pagamento das parcelas do Preço de Aquisição constantes da Escritura de Venda e Compra, incluindo, mas não se limitando, ao(s) comprovante(s) de depósito(s) de pagamento(s) ou de transferência(s) eletrônica(s) de pagamento(s) da(s) parcela(s) do Preço de Aquisição, devido(s) no período e, em caso de pagamento total da dívida, cópia do termo de quitação emitido pelo Opportunity.

4.5 Exclusivamente mediante o recebimento do Relatório Semestral e os documentos elencados acima, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, com base no Relatório Semestral, o cumprimento da destinação dos recursos assumida pela Emissora, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela Emissora, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, conforme destinação dos recursos prevista no Anexo IV a esta Escritura de Emissão de Debêntures.

4.6 A Emissora irá destinar a totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures prioritariamente para pagamento de parcelas futuras do Preço de Aquisição do Edifício Passeio a vencer a partir primeira Data de Integralização e, caso exista saldo remanescente dos recursos, para reembolso de parcelas vencidas e adimplidas do Preço de Aquisição do Edifício Passeio, até o valor indicado na coluna de "*Gastos já realizados até julho/19 (inclusive) (R$)*" da Tabela III.2 do Anexo III.

4.7 A Emissora se obriga a apresentar quaisquer documentos adicionais que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário dos CRI ou pela Securitizadora para esclarecimentos referentes à destinação de recursos prevista acima, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis de

JUCESP
27 08 19

antecedência do prazo demandado pela autoridade competente ou em prazo inferior, de modo a possibilitar o cumprimento tempestivo pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Securitizadora de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, autorreguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais.

4.8 Sem prejuízo do disposto acima o Agente Fiduciário dos CRI envidará os melhores esforços para obter toda e qualquer informação e documento necessários para verificar a aplicação dos recursos oriundos das Debêntures nos termos da Cláusula 4.1 acima.

4.9 Independentemente da ocorrência de Resgate Antecipado Facultativo Total, Amortização Antecipada Facultativa ou Aquisição Facultativa, a Emissora continuará obrigada a destinar a totalidade dos recursos líquidos obtidos pela Emissão, até a Data de Vencimento inicialmente estabelecida para as Debêntures ou até que os recursos sejam totalmente destinados pela Companhia, o que ocorrer primeiro, permanecendo obrigada a fornecer ao Agente Fiduciário dos CRI todos os documentos previstos na Cláusula 4.4 acima, caso o Agente Fiduciário dos CRI venha a ser legal e validamente exigido a comprovar a destinação dos recursos obtidos pela Emissora com a Emissão.

5. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

5.1 *Debenturista*. As Debêntures serão subscritas pela Securitizadora, no âmbito de operação de securitização de créditos imobiliários, nos termos da Cláusula 5.7 abaixo.

5.2 *Colocação e Negociação*. As Debêntures serão objeto de colocação privada junto ao Debenturista, sem que haja (i) intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários; e/ou (ii) realização de qualquer esforço de venda perante investidores indeterminados.

5.3 *Prazo de Subscrição*. Respeitado o atendimento dos requisitos a que se refere a Cláusula 2 acima, as Debêntures serão subscritas na Data de Emissão, conforme abaixo definida ("Data de Subscrição").

5.4 *Preço de Integralização*. As Debêntures serão integralizadas (i) na primeira Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário; e (ii) para as demais integralizações, pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, até a data de sua efetiva integralização ("Preço de Integralização"), devendo a Companhia, a cada data de integralização das Debêntures, atualizar o registro no livro de registro das Debêntures da Companhia.

5.4.1. *Ágio / Deságio*. As Debêntures poderão ser subscritas com ágio ou deságio, a ser definido no ato de subscrição das Debêntures, sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou deságio será o mesmo para todas as Debêntures.

JUCESP
27 08 19

5.5 *Forma de Subscrição e de Integralização*. A subscrição será realizada na Data de Subscrição, por meio de assinatura de boletim de subscrição, cujo modelo segue anexo a esta Escritura de Emissão, na forma do Anexo I. As Debêntures serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Integralização, a qualquer tempo, durante o período da oferta dos CRI, conforme ocorra a integralização dos CRI (sendo cada data, uma "Data de Integralização"), observados os termos e condições do Termo de Securitização.

5.6 *Créditos Imobiliários*: Os direitos de crédito decorrentes das Debêntures deverão ser pagos pela Emissora, acrescidos da Remuneração das Debêntures, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures ou a data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força desta Escritura de Emissão de Debêntures em relação às Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes desta Escritura de Emissão ("Créditos Imobiliários").

5.7 *Securitização*. A Securitizadora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, emitirá 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária ("CCI"), para representar integralmente as Debêntures. A CCI, representativa das Debêntures, será utilizada como lastro em operação de emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 218ª série da 1ª emissão da Securitizadora ("CRI"), a serem colocados junto a investidores no mercado de capitais, nos termos do termo de securitização a ser celebrado pela Securitizadora e Agente Fiduciário dos CRI ("Termo de Securitização") de modo que a CCI, representativa das Debêntures, ficarão vinculadas aos CRI e seu respectivo patrimônio separado. A Companhia se obriga a tomar qualquer providência necessária à viabilização da referida operação de securitização que a Securitizadora entender necessária, sendo certo, porém, que a menos que assim entendido pela Securitizadora, a estruturação de referida operação de securitização independerá de qualquer aprovação ou autorização da Companhia nesse sentido.

6. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DAS DEBÊNTURES

6.1 *Número da Emissão*. As Debêntures representam a 13ª (décima terceira) emissão de debêntures da Companhia.

6.2 *Valor Total da Emissão*. O valor total da Emissão será de R$537.600.000,00 (quinhentos e trinta e sete milhões e seiscentos mil reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo), observado o disposto na Cláusula 6.3.1 abaixo.

6.3 *Quantidade*. Serão emitidas 537.600 (quinhentas trinta e sete mil e seiscentas) Debêntures.

6.3.1 Na hipótese de, por ocasião do encerramento da oferta dos CRI, a demanda apurada junto a investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 537.600 (quinhentos trinta e sete mil e seiscentos) CRI, a quantidade de Debêntures prevista na Cláusula 6.3 acima, que conferirá lastro aos CRI, será reduzida proporcionalmente, com o consequente cancelamento das Debêntures subscritas e não integralizadas, a ser formalizado por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão, sem a necessidade de aprovação por assembleia geral de acionistas da Emissora, de Assembleia Geral de Debenturistas (conforme abaixo definida), e/ou de assembleia geral de titulares de CRI ("Assembleia Geral de Titulares de CRI"), para formalizar a quantidade de Debêntures efetivamente subscritas e integralizadas e o Valor Total da Emissão indicado na Cláusula 6.2 acima, observado o montante mínimo de 100.000 (cem mil) Debêntures, correspondente a R$100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("Montante Mínimo"), que deverão ser subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização.

6.3.1.1 Na hipótese de, por ocasião do encerramento da oferta dos CRI, serem subscritos e integralizados CRI em montante inferior à quantidade mínima de CRI indicada pelos investidores no ato de subscrição dos CRI, os respectivos CRI deverão ser resgatados pela Securitizadora e os montantes devidos, devolvidos aos respectivos investidores. Nesta hipótese, a Securitizadora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de divulgação do anúncio de enceramento da oferta dos CRI, solicitar à Companhia o resgate antecipado das Debêntures que tenham sido subscritas e integralizadas, em quantidade equivalente aos CRI que deverão ser resgatados nos termos previstos nesta Cláusula, a qual será realizada, pela Companhia, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da referida solicitação, mediante o pagamento, à vista, em moeda corrente nacional, do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures, ou da data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo resgate. A Securitizadora realizará o resgate dos respectivos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis contados do resgate das Debêntures pela Companhia, sendo que o resgate dos CRI se dará, à vista, em moeda corrente nacional, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização dos CRI, ou da data de pagamento da remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo resgate, de acordo com os procedimentos da B3.

6.3.1.2. Na hipótese de, por ocasião do encerramento da oferta dos CRI, serem subscritos e integralizados CRI em montante inferior ao Montante Mínimo, todos os CRI emitidos que não tiverem sido subscritos e integralizados serão cancelados pela Securitizadora e todos os CRI emitidos que já tiverem sido subscritos e integralizados deverão ser resgatados pela Securitizadora e os montantes devidos, devolvidos aos respectivos investidores. Nesta hipótese, a Securitizadora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de divulgação

JUCESP
27 08 19

do anúncio de encerramento da oferta dos CRI, solicitar à Companhia o resgate antecipado das Debêntures que tenham sido subscritas e integralizadas , o qual será realizado, pela Companhia, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da referida solicitação, mediante o pagamento, à vista, em moeda corrente nacional, do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures, ou da data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo resgate. A Securitizadora realizará o resgate dos respectivos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis contados do resgate das Debêntures pela Companhia, sendo que o resgate dos CRI se dará, à vista, em moeda corrente nacional, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização dos CRI, ou da data de pagamento da remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo resgate, de acordo com os procedimentos da B3.

6.4 *Valor Nominal Unitário*. As Debêntures terão valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

6.5 *Séries*. A Emissão será realizada em série única.

6.6 *Forma e Comprovação de Titularidade*. As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela averbação no livro de registro das Debêntures da Companhia.

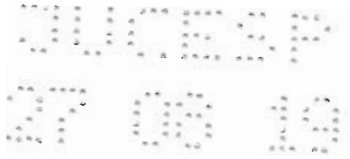
6.7 *Conversibilidade*. As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Companhia.

6.8 *Espécie*. As Debêntures serão da espécie quirografária.

6.9 *Data de Emissão*. Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 16 de agosto de 2019 ("Data de Emissão").

6.10 *Prazo e Data de Vencimento*. Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, o prazo das Debêntures será de 2.218 (dois mil, duzentos e dezoito dias) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de setembro de 2025 ("Data de Vencimento").

6.11 *Pagamento do Valor Nominal Unitário*. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, de amortização antecipada das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário será pago pela Emissora, até



a Data de Vencimento, conforme cronograma de amortização nos termos do Anexo II desta Escritura de Emissão e de acordo com a fórmula a seguir:

$$PMTi = AMi + J$$

Onde:
PMTi = Pagamento referente à parcela "*i*", calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
AMi = Conforme definido abaixo; e
J = Conforme definido abaixo.

I. o Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em 2 (duas) parcelas, conforme percentuais de amortização indicados no Anexo II desta Escritura de Emissão, sendo a primeira devida em 12 de setembro de 2024 e a segunda na Data de Vencimento, de acordo com a seguinte fórmula:

$$AM_i = VN_e \times Ta_i$$

Onde:
AMi = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
VNe = conforme definido abaixo;
Tai = i-ésima taxa de amortização informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme Anexo II desta Escritura de Emissão.

6.12 *Remuneração das Debêntures*: A remuneração das Debêntures será a seguinte:

I. *atualização monetária*: o Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente; e

II. *juros remuneratórios*: sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 105,00% (cento e cinco por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pelo segmento CETIP UTVM da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3 (Segmento CETIP UTVM)" e "B3", respectivamente), no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI" e "Remuneração das Debêntures", respectivamente), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização das Debêntures ("Data de Início da Remuneração das Debêntures") ou desde a data de pagamento de Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. Sem prejuízo dos pagamentos em

decorrência de resgate antecipado das Debêntures, de amortização antecipada das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures será paga nas datas de pagamento de Remuneração das Debêntures, conforme indicado no Anexo II, ocorrendo o primeiro pagamento em 12 de março de 2020 e o último, na Data de Vencimento. A Remuneração das Debêntures será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (FatorDI - 1)$$

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração das Debêntures devida, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

Fator DI = produtório das Taxas DI, desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures ou a data de pagamento de Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Sendo que:

n = número total de Taxas DI consideradas desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures ou a data de pagamento de Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, sendo "n" um número inteiro, observado o ajuste necessário decorrente do prêmio do primeiro período descrito no item "Observações" abaixo;

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

p = 105% (cento e cinco por cento);

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

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

Sendo que:

DI_k = Taxa DI, de ordem "k", divulgada pela B3 (Segmento CETIP UTVM), utilizada com 2 (duas) casas decimais;

DIUCESP
27 08 19

Observações:

Excepcionalmente, na data do pagamento da primeira Remuneração das Debêntures a partir da Data de Início da Remuneração das Debêntures, deverá ser capitalizado ao valor de pagamento da Remuneração das Debêntures um prêmio equivalente ao somatório da Remuneração das Debêntures de 2 (dois) Dias Úteis que antecedem a Data de Início da Remuneração das Debêntures. O cálculo deste prêmio ocorrerá de acordo com as regras de apuração da Remuneração das Debêntures acima descritas.

Para efeito de cálculo da DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração das Debêntures no dia 10 (dez), será considerada a Taxa DI divulgada ao final do dia 8 (oito), considerando que os dias decorridos entre o dia 8 (oito) e 10 (dez) são todos Dias Úteis.

O fator resultante da expressão (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento.

Efetua-se o produtório dos fatores (1 + TDIk), sendo que a cada fator acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.

Estando os fatores acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável por seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma.

Observado o disposto na Cláusula 6.12.1 abaixo, se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, 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 Companhia e/ou o Debenturista, quando da divulgação posterior da Taxa DI.

6.12.1 Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 15 (quinze) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência da Taxa DI"), ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Debêntures por proibição legal ou judicial, será utilizado seu substituto legal ou, na sua falta, será utilizada a taxa de juros média ponderada pelo volume das operações de financiamento por um dia, lastreadas em títulos públicos federais, apurados pelo Sistema

JUCESP
27 08 19

Especial de Liquidação e Custódia – SELIC ("Taxa SELIC") ou, na sua falta, será utilizado seu substituto legal. Na falta do substituto legal da Taxa SELIC, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI conforme o caso, 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 dos 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 Securitizadora, 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 de 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 8 abaixo. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração das Debêntures, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizado, para apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Companhia e/ou o Debenturista 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 às Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão.

6.12.2 Caso, (i) na Assembleia Geral de Titulares de CRI prevista acima, não haja acordo sobre a nova remuneração das Debêntures e, consequentemente dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização; ou (ii) a Companhia não concorde com o novo parâmetro de remuneração das Debêntures e, consequentemente dos CRI, estabelecido da referida Assembleia Geral de Titulares de CRI, deverá ser adotado o seguinte procedimento:

(i) a Securitizadora deverá dar publicidade das deliberações tomadas na ata da Assembleia Geral de Titulares de CRI acima mencionada, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis após a sua realização, por meio de publicação no jornal de grande circulação utilizado pela Securitizadora para divulgação de suas informações societárias, às expensas da Companhia, assim como deverá informar em até 2 (dois) Dias Úteis tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário dos CRI por meio de comunicação por escrito informando se a Companhia concordou ou não com o novo parâmetro de remuneração das Debêntures e, consequentemente dos CRI, que tenha sido aprovado;

(ii) em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da disponibilização da ata da Assembleia Geral de Titulares de CRI nos termos previstos no item "(i)" acima, os titulares de CRI que tiverem interesse no resgate dos CRI pela Securitizadora e, consequentemente, na aquisição das Debêntures pela Companhia (no prazo e valor previsto no item "(iii)" abaixo) deverão enviar notificação nesse sentido, por escrito, à Securitizadora, com cópia

JUCESP
27 08 19

para o Agente Fiduciário dos CRI, na forma prevista na Cláusula 19 do Termo de Securitização. A ausência de envio da referida notificação no prazo acima previsto será considerada como não interesse pelo titular de CRI em exercer o direito de resgate de que ora se trata;

(iii) em até 20 (vinte) Dias Úteis contados do término do prazo para manifestação dos titulares de CRI indicado no item "(ii)" acima, a Companhia se obriga a adquirir as Debêntures no montante equivalente à quantidade de CRI dos titulares de CRI que tenham se manifestado neste sentido, pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures ou da data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizado, para apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente. Os valores recebidos pelo Debenturista em virtude da aquisição acima mencionada deverão ser utilizados para resgate dos respectivos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis imediatamente subsequentes ao do recebimento de tais recursos na conta corrente de titularidade da Securitizadora (patrimônio separado relativo aos CRI) nº 33409-0, mantida na agência nº 0350 do Banco Itaú Unibanco S.A., vinculada aos CRI ("Conta Centralizadora");

(iv) as Debêntures adquiridas pela Companhia na forma do item "(iii)" acima poderão, a exclusivo critério da Companhia, ser (a) mantidas em tesouraria, ou (b) canceladas; e

(v) para fins de apuração da Remuneração das Debêntures que não tiverem sido objeto de aquisição pela Companhia, conforme o procedimento acima, será utilizado o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente.

6.13. *Repactuação Programada*. Não haverá repactuação programada.

6.14. *Resgate Antecipado Facultativo Total*. Sujeito ao atendimento das condições abaixo, a Companhia poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a partir de 15 de setembro de 2021 (inclusive), e com aviso prévio ao Debenturista, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data do evento, o resgate antecipado da totalidade (sendo vedado o resgate parcial) das Debêntures, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures aplicável, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures, ou da data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme aplicável, acrescida de prêmio calculado nos seguintes termos:

I. *prêmio das Debêntures*: o equivalente a 5,5% (cinco inteiros e cinco décimos por cento) da taxa DI apurada para prazo médio remanescente das Debêntures multiplicada pelo prazo médio remanescente das Debêntures, observado que o valor teto de 12% a.a. (doze inteiros por cento ano) para a taxa DI, conforme fórmula abaixo:

*Valor Total do Resgate = PMtrf$_i$ * Prêmio DI * VNe*

onde:

PMtrf$_i$ = Prazo médio remanescente das Debêntures, em ano (considerando o período de apuração de um ano, 252 dias úteis), calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$PM_{trfi} = \frac{\sum_{j=1}^{q}[Q_j \times VN_{qj}]}{\sum_{i=1}^{q} VN_{qj}}$$

em que:

q = Quantidade de eventos financeiros (amortização do principal) das Debêntures, considerados a partir da data do resgate antecipado;
Q_j = Prazo remanescente de cada evento financeiro j (amortização do principal) das Debêntures, dado em dias úteis, sendo prazo remanescente entendido como o número de dias úteis entre a data de resgate antecipado das Debêntures e a data do evento financeiro (amortização do principal), excluindo-se da sua contagem a data de apuração e incluindo-se a data do evento financeiro; e
VN_{qj} = Valor nominal de cada evento financeiro j (amortização do principal) das Debêntures
VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Prêmio DI = Taxa anualizada na base dias úteis num ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois dias) (du/252) calculada conforme a seguinte fórmula:

$$Prêmio\ DI = \left\{\left[\left(1 + \frac{DI_{Vértice}}{100}\right)^{\frac{1}{252}} - 1\right] \times \frac{5,5}{100} + 1\right\}^{252} - 1$$

Em que:

$DI_{Vértice}$ = é a taxa DI pré-fixada anualizada obtida junto à B3 (Segmento CETIP UTVM) em seu site de consulta de preços referenciais de mercado de derivativos (http://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-

JUCESP
27 08 19

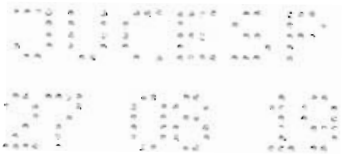
fbovespa/) para o dia útil imediatamente anterior à data em que for comunicada a intenção de realização do Resgate Antecipado Facultativo ou Amortização Antecipada Facultativa, conforme o caso, apurada para PMTrfi ou para a contagem de dias mais próxima disponível na tabela da B3 (Segmento CETIP UTVM), limitada a 12% a.a. (doze por cento ano).

6.15. *Amortização Antecipada Facultativa*. A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, realizar a partir de 15 de setembro de 2021 (inclusive), e com aviso prévio ao Debenturista, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data do evento, amortizações antecipadas sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, mediante o pagamento de parcela do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, a serem amortizadas, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures, ou da data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, acrescida de prêmio calculado nos termos das Cláusulas 6.14 acima.

6.16. *Aquisição Facultativa*. Exceto pela hipótese prevista na Cláusula 6.12.2 acima, a Companhia não poderá adquirir Debêntures em Circulação. Para fins desta Escritura de Emissão, "Debêntures em Circulação" significa: para fins de constituição de quórum todas as Debêntures subscritas e integralizadas e não resgatadas, excluídas as Debêntures mantidas em tesouraria e, ainda, adicionalmente, excluídas as Debêntures pertencentes, direta ou indiretamente, (i) à Companhia; (ii) a qualquer controladora (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) da Companhia ("Controladora"), a qualquer controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) pela Companhia ("Controlada") e/ou a qualquer coligada de qualquer das pessoas indicadas no item anterior; ou (iii) a qualquer diretor, conselheiro, cônjuge, companheiro ou parente até o 3º (terceiro) grau de qualquer das pessoas referidas nos itens anteriores.

6.17. *Direito ao Recebimento dos Pagamentos*. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido ao Debenturista nos termos desta Escritura de Emissão aqueles que forem Debenturistas no encerramento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.

6.18. *Local de Pagamento*. Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia, nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, serão realizados pela Companhia na Conta Centralizadora.



6.19. *Prorrogação dos Prazos*. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão até o 1° (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos. Para fins desta Escritura de Emissão, "Dia Útil" significa todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

6.20 *Encargos Moratórios*. Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Companhia ao Debenturista nos termos desta Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração das Debêntures aplicável sobre todos e quaisquer valores em atraso, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento da Remuneração das Debêntures, até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios").

6.21. *Decadência dos Direitos aos Acréscimos*. O não comparecimento do Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer obrigações pecuniárias nas datas previstas nesta Escritura de Emissão ou em qualquer comunicação realizada ou aviso publicado nos termos desta Escritura de Emissão não lhe dará o direito a qualquer acréscimo no período relativo ao atraso no recebimento, assegurados, todavia, os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou pagamento, no caso de impontualidade no pagamento.

6.22. *Tributos*. A Companhia será responsável pelo custo de todos os tributos (inclusive na fonte), incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos na forma desta Escritura de Emissão, bem como com os custos de eventual majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI ("Tributos"). Todos os Tributos que incidam sobre os pagamentos feitos pela Companhia em virtude das Debêntures ou pela Securitizadora em virtude dos CRI serão suportados pela Companhia, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre os mesmos, de forma que o Debenturista e os titulares dos CRI sempre recebam o valor programado líquido de Tributos ou qualquer forma de retenção. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer impostos, taxas, contribuições ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta Escritura de Emissão ou no Termo de Securitização, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta Escritura de Emissão ou no Termo de Securitização, a Companhia será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos. Nesta situação, a Companhia deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que o Debenturista e os titulares dos CRI recebam os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma

retenção ou dedução fosse realizada. Os CRI lastreados nos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI e, na forma prevista acima, a Companhia será responsável sobre eventual majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI. Ademais, a Emissora, reconhecendo a sua obrigação prevista nesta cláusula, se obriga ainda a indenizar o titular das Debêntures em caso de quaisquer prejuízos (incluindo honorários advocatícios, juros moratórios e multa), excluídos danos indiretos e lucros cessantes, se aplicável, decorrentes de eventuais autuações de órgãos competentes relacionados ao não recolhimento dos tributos incidentes sobre pagamentos ou reembolsos devidos aos titulares das Debêntures.

6.23. *Vencimento Antecipado*. As Debêntures e todas as obrigações decorrentes das Debêntures serão consideradas antecipadamente vencidas, tornando-se exigível da Emissora o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures aplicável, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures ou da data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 6.23.1 e 6.23.2 abaixo (cada evento, um "Evento de Inadimplemento").

6.23.1. 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 Companhia, de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures prevista nesta Escritura de Emissão, não sanado no prazo de 1 (um) Dia Útil contado do respectivo inadimplemento;

II. invalidade, nulidade, inexequibilidade ou ineficácia desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, declarada em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa ou em decisão interlocutória;

III. questionamento judicial, pela Companhia, por qualquer Controladora da Companhia (se aplicável), por qualquer Controlada, de qualquer disposição desta Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação;

IV. cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Companhia, de qualquer de suas obrigações, nos termos desta Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação;

JUCESP
27 08 19

V. (a) liquidação, dissolução ou extinção da Companhia e/ou de qualquer Controlada Relevante, exceto (i) se a liquidação, dissolução e/ou extinção decorrer de uma operação societária que não constitua um Evento de Inadimplemento, nos termos do item IX da Cláusula 6.23.2 abaixo; (b) decretação de falência da Companhia e/ou de qualquer Controlada Relevante; (c) pedido de autofalência formulado pela Companhia e/ou por qualquer Controlada Relevante; (d) pedido de falência da Companhia e/ou de qualquer Controlada Relevante, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; ou (e) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial da Companhia e/ou de qualquer Controlada Relevante, independentemente do deferimento ou homologação do respectivo pedido;

Para fins desta Escritura de Emissão:

"Controlada Relevante" significa, a qualquer tempo, uma Controlada (a) cujos ativos detidos por tal Controlada corresponda (direta ou indiretamente) a um percentual igual ou superior a 15% (quinze por cento) dos ativos totais consolidados da Emissora (incluindo todas as demais controladas da Companhia) conforme últimas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia divulgadas, nos termos das práticas contábeis adotadas no Brasil; ou (b) que represente 15% (quinze por cento) da receita da Companhia, conforme últimas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia divulgadas, nos termos das práticas contábeis adotadas no Brasil.

VI. transformação da forma societária da Companhia de sociedade por ações para sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

VII. vencimento antecipado de qualquer dívida ou obrigação pecuniária da Companhia e/ou de qualquer Controlada Relevante (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA"), ou seu equivalente em outras moedas;

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

IX. descumprimento das obrigações relativas à destinação dos recursos decorrentes da integralização das Debêntures previstas na Cláusula 4 acima; e

X. existência de qualquer decisão judicial favorável a qualquer pessoa que não aquelas indicadas no inciso III acima, acerca da validade, eficácia ou exequibilidade desta Escritura de Emissão, do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Securitizadora e a instituição custodiante, nos termos do qual será emitida CCI, pela Securitizadora ("Escritura de Emissão de CCI") e/ou do Termo de Securitização, que não tenha seus efeitos suspensos no prazo de 10 (dez) Dias Úteis.

6.23.2. Constituem Eventos de Inadimplemento que podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o disposto na Cláusula 6.23.3 abaixo, qualquer dos eventos previstos em lei e/ou qualquer dos seguintes Eventos de Inadimplemento:

I. inadimplemento, pela Companhia, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão, não sanado no prazo de 5 (cinco) 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. inadimplemento, pela Companhia, de qualquer obrigação pecuniária prevista nos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do recebimento da comunicação a respeito do descumprimento;

III. aquisição do controle acionário (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto da Companhia, desde que (i) em qualquer caso, ocorra o rebaixamento do *rating* da emissão dos CRI, no prazo de 90 (noventa) dias corridos contados da aquisição do controle direto da Companhia, e (ii) o referido rebaixamento seja no todo ou em parte relacionado diretamente à mudança do controle direto da Companhia. Fica autorizado, desde já, a possibilidade dispersão de capital da Companhia com a consequente extinção da existência de um controlador ou bloco de controle;

IV. comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Companhia, nesta Escritura de Emissão ou em qualquer outro Documento da Operação é falsa, enganosa, incorreta, inconsistente ou incompleta;

V. existência de qualquer decisão judicial e/ou de qualquer decisão arbitral não sujeita a recurso, contra a Companhia e/ou contra qualquer Controlada Relevante, que implique no pagamento de valor, individual ou agregado, igual ou superior a **(a)** R$100.000.000,00 (cem milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas, atualizado anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA; ou **(b)** 2,0% (dois inteiros por cento) do patrimônio líquido da Companhia indicado nas últimas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia divulgadas, dentre os

itens "a" e "b" acima o menor, observado que, enquanto existirem dívidas da Companhia cujo valor atribuído ao evento previsto nesta alínea seja inferior a R$100.000.000,00 (cem milhões de reais), prevalece, para fins desta cláusula, o valor de R$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas, atualizado anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, desde que não pagos pela Companhia nos prazos estabelecidos nas respectivas decisões;

VI. existência de decreto ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição determinando a desapropriação, confisco ou expropriação de ativo(s) de propriedade da Companhia e/ou de qualquer Controlada Relevante e/ou da posse, direta ou indireta, da Companhia e/ou de qualquer Controlada Relevante, em valor individual ou agregado, considerando cada período de 12 (doze) meses a partir da Data de Emissão, igual ou superior a R$100.000.000,00 (cem milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas;

VII. 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 Companhia e/ou por qualquer Controlada Relevante, exceto por aquelas cuja ausência não tenha um Efeito Adverso Relevante (conforme definido abaixo);

VIII. não observância, pela Companhia, do índice financeiro decorrente do quociente da divisão da Dívida Líquida (conforme definido abaixo) pelas Propriedades para Investimento (conforme definido abaixo), que deverá ser igual ou inferior a 0,5 (cinco décimos) ("Índice Financeiro"), a ser apurado pela Companhia e verificado pelo Auditor Independente (conforme abaixo definido), trimestralmente, e acompanhado pelo Debenturista, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento, pelo Debenturista, do cálculo do Índice Financeiro acompanhado das informações a que se refere a Cláusula 7.1 abaixo, inciso I, alínea (a), tendo por base as Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Companhia e/ou as Demonstrações Financeiras Consolidadas Revisadas da Companhia, conforme o caso, a partir, inclusive, das Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Companhia relativas a 31 de dezembro de 2019;

Para fins desta Escritura de Emissão:

- "Dívida Líquida" significa, com base nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia, o valor equivalente à Dívida Total, menos (a) o valor em caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM; e (b) valores relativos à variação cambial relativa ao principal de notes perpétuas emitidas no exterior;

JUCESP
27 08 19

- "Dívida Total" significa, com base nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia, (a) toda dívida por dinheiro emprestado, incluindo, sem limitação, contratos de empréstimo, cédulas de crédito bancário, títulos de crédito, desconto de contas a receber e valores mobiliários representativos de dívida; (b) todas as obrigações decorrentes de preço de aquisição diferido de ativos ou serviços, incluindo obrigações sob qualquer venda condicional ou outro contrato com retenção de propriedade com relação ao ativo adquirido; (c) todas as obrigações constantes de contratos de câmbio (incluindo, sem limitação, adiantamentos sobre contrato de câmbio (ACCs) e contratos para adiantamentos sobre cambiais entregues (ACEs)), e todas as obrigações sob conta garantida/cheque especial ou operações financeiras para fornecimento (*compror/vendor*) ou outros documentos similares; (d) todas as obrigações, contingentes ou não, em relação a qualquer securitização de quaisquer produtos, recebíveis ou outro ativo; (e) todas as obrigações caracterizadas como arrendamento mercantil ou arrendamento financeiro e obrigações similares sob arrendamento mercantil ou arrendamento financeiro sintético; (f) todas as obrigações, contingentes ou não, em relação a aceites, cartas de crédito, apólices de seguro de garantias financeiras ou extensões de crédito similares; (g) todas as obrigações de resgatar, retirar, liquidar ou, de qualquer forma, realizar qualquer pagamento, em relação ao capital social; (h) todas as obrigações líquidas em relação a qualquer contrato de proteção relativo a taxa de juros, preço de *commodities* ou moeda, ou contratos de *swap*, *cap*, *collar* ou similares relativos a taxa de juros, preço de commodities ou moeda, ou qualquer outro contrato de derivativos para transferir ou mitigar riscos de variação de taxa de juros, preço de *commodities* ou moeda, de forma geral ou sob contingências específicas (mas sem considerar o valor de referência (*notional*) a estes relacionados); (i) qualquer Dívida referida nas alíneas "(a)" a "(h)" acima ou na alínea "(j)" abaixo de terceiro que não seja a Companhia e/ou suas Controladas que seja garantida pela Companhia e/ou por qualquer Controlada Relevante; e (j) qualquer Dívida referida nas alíneas anteriores garantida por (ou pela qual o titular de tal Dívida tenha um direito existente, contingente ou não, garantido por) qualquer Ônus sobre um ativo da Companhia e/ou de qualquer Controlada Relevante, ainda que a Companhia e/ou tal Controlada Relevante não tenha assumido ou se tornado responsável pelo pagamento de tal Dívida (e, em relação a esta, o valor da Dívida sob esta alínea "(j)" será limitado ao valor de tal ativo);

- "Propriedades para Investimento" significa, com base nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia, a rubrica propriedades para investimento; e

- "Ônus" significa qualquer hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima.

JUCESP
27 08 19

IX. cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária, envolvendo a Companhia e/ou qualquer Controlada Relevante, exceto:

(a) exclusivamente no caso de cisão, fusão ou incorporação da Companhia, se tiver sido assegurado ao Debenturista (conforme orientação dos respectivos titulares de CRI que assim desejarem), durante o prazo mínimo de 6 (seis) meses contados da data de publicação das atas dos atos societários relativos à operação, o resgate das Debêntures de que forem titulares, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures, ou da data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento; ou

(b) pela incorporação, pela Companhia (de modo que a Companhia seja a incorporadora), de qualquer Controlada Relevante ou de ações de emissão de qualquer Controlada Relevante; ou

(c) pela cisão de Controlada Relevante com versão da parcela ou da totalidade do acervo cindido para a Companhia; ou

(d) por qualquer cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária realizada exclusivamente entre Controladas Relevantes;

X. redução de capital social da Companhia, exceto se realizada com o objetivo de absorver prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações;

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

XII. alteração do objeto social da Companhia 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 Companhia ou da respectiva Controlada Relevante;

XIII. protesto de títulos contra a Companhia e/ou contra qualquer Controlada Relevante (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$20.000.000,00 (vinte 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 ao Debenturista que o(s) protesto(s) foi(ram) cancelado(s) ou suspenso(s);

JUCESP
27 08 19

XIV. inadimplemento pela Companhia e/ou por qualquer Controlada Relevante (ainda que na condição de garantidora), de qualquer dívida ou obrigação pecuniária, da Companhia e/ou de qualquer Controlada Relevante (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a **(a)** R$100.000.000,00 (cem milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas, atualizado anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA; ou **(b)** 2,0% (dois inteiros por cento) do patrimônio líquido da Companhia indicado nas últimas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia divulgadas, dentre os itens "a" e "b" acima o menor, observado que, enquanto existirem dívidas da Companhia cujo valor atribuído ao evento previsto nesta alínea seja inferior a R$100.000.000,00 (cem milhões de reais), prevalece, para fins desta cláusula, o valor de R$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas; e

XV. cancelamento do registro de emissor de valores mobiliários da Companhia perante a CVM.

6.23.3. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 6.23.2 acima, a Securitizadora deverá convocar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento sua ocorrência, Assembleia Geral de Titulares de CRI, a se realizar no prazo mínimo previsto no Termo de Securitização. Caso a referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI delibere (observados os quóruns previstos no Termo de Securitização) pelo vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, deverá formalizar uma ata de assembleia geral de Debenturista aprovando a declaração do vencimento antecipado de todas as obrigações da Companhia constantes desta Escritura de Emissão.

6.23.3.1. Por outro lado, caso a Assembleia Geral de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 6.23.3 acima (i) não seja instalada em segunda convocação, ou (ii) seja instalada mas não haja deliberação dos titulares de CRI (observados os quóruns previstos no Termo de Securitização) sobre o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, o Debenturista deverá formalizar uma ata de assembleia geral de Debenturista consignando a não declaração do vencimento antecipado de todas as obrigações da Companhia constantes desta Escritura de Emissão.

6.23.4. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Companhia obriga-se a resgatar a totalidade das Debêntures, com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures aplicável, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures ou da data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data da declaração do vencimento antecipado mediante comunicação por escrito a ser enviada pelo Debenturista

JUCESP
27 08 19

à Companhia, nos termos da Cláusula 10 abaixo, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios.

6.23.5. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures, na medida em que forem sendo recebidos, deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou, se possível, quitação do saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as obrigações decorrentes das Debêntures, tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem, de tal forma que, uma vez quitados os valores referentes ao primeiro item, os recursos sejam alocados para o item imediatamente seguinte, e assim sucessivamente: (i) quaisquer valores devidos pela Companhia nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação (incluindo a remuneração e as despesas incorridas pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário dos CRI), que não sejam os valores a que se referem os itens "(ii)" e "(iii)" abaixo; (ii) Encargos Moratórios e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes das Debêntures; (iii) Remuneração das Debêntures aplicável; e (iv) Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso. A Companhia permanecerá responsável pelo saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos de Remuneração das Debêntures aplicável, Encargos Moratórios e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures enquanto não forem pagas, sendo considerada dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.

6.24. *Publicidade*. Sem prejuízo das publicações exigidas na forma da lei, todos os atos e decisões relativos às Debêntures que, de qualquer forma, vierem a envolver, direta ou indiretamente, o interesse do Debenturista, deverão ser comunicados por meio de carta, com aviso de recebimento, enviada pela Companhia ao Debenturista, nos termos da Cláusula 10 abaixo.

7 OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA COMPANHIA

7.1 Companhia está adicionalmente obrigada a:

I. disponibilizar em sua página na Internet e na página da CVM na Internet e fornecer ao Debenturista:

(a) na data em que ocorrer primeiro entre o decurso de 3 (três) meses contados da data de término de cada exercício social ou a data da efetiva divulgação, cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia auditadas por auditor independente registrado na CVM, dentre Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, Ernst & Young Auditores Independentes, KPMG Auditores Independentes e PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes ("Auditor Independente"), relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com a

JUCESP
27 08 19

Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM ("Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Companhia");

(b) na data em que ocorrer primeiro entre o decurso de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de término de cada trimestre de seu exercício social (exceto pelo último trimestre de seu exercício social) e a data da efetiva divulgação, cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia com revisão limitada pelo Auditor Independente, relativas ao respectivo trimestre, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM ("Demonstrações Financeiras Consolidadas Revisadas da Companhia", sendo as Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Companhia e as Demonstrações Financeiras Consolidadas Revisadas da Companhia, quando referidas indistintamente, "Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia"); e

(c) nos mesmos prazos previstos para o envio dessas informações à CVM, cópia das informações periódicas e eventuais previstas na Instrução da CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada;

II. fornecer ao Debenturista:

(a) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados das datas a que se refere o inciso I acima, alíneas "(a)" e "(b)", relatório específico de apuração do Índice Financeiro, elaborado pela Companhia, acompanhado da memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias à verificação do Índice Financeiro devidamente auditados ou revisados, conforme o caso, sob pena de impossibilidade de acompanhamento do Índice Financeiro pelo Debenturista, podendo este solicitar à Companhia e/ou aos Auditores Independentes todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;

(b) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados das datas a que se refere o inciso I acima, alíneas "(a)" e "(b)", declaração firmada por representantes legais da Companhia, na forma de seu estatuto social, atestando (i) a veracidade e ausência de vícios do Índice Financeiro; (ii) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; (iii) a não ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento e a inexistência de descumprimento de obrigações da Companhia perante o Debenturista; (iv) o cumprimento da obrigação de manutenção do registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM; e (v) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Companhia;

(c) no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data em que forem realizados, avisos ao Debenturista;

(d) no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data de ocorrência (i) de qualquer inadimplemento, pela Companhia, de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão; e/ou (ii) de qualquer Evento de Inadimplemento;

(e) no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data de recebimento, envio de cópia de qualquer correspondência ou notificação, judicial ou extrajudicial, recebida pela Companhia relacionada (i) a qualquer inadimplemento, pela Companhia, de qualquer

JUCESP
27 08 19

obrigação prevista nesta Escritura de Emissão e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação; e/ou (ii) a um Evento de Inadimplemento;

(f) no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data de ciência, informações a respeito da ocorrência de qualquer evento ou situação que cause (i) qualquer efeito adverso relevante na situação (financeira ou de outra natureza), nos negócios, nos bens, nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas da Companhia e/ou de qualquer Controlada; e/ou (ii) qualquer efeito adverso na capacidade da Companhia de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão ("Efeito Adverso Relevante");

(g) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação, informações e/ou documentos que venham a ser solicitados pelo Debenturista;

(h) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva celebração, cópia eletrônica (PDF) do protocolo de apresentação desta Escritura de Emissão e de seus aditamentos perante a JUCESP;

(i) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva inscrição na JUCESP, uma via original desta Escritura de Emissão e de seus aditamentos;

(j) no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de utilização dos recursos líquidos obtidos com a Emissão, declaração firmada por representantes legais da Companhia e acerca da utilização dos recursos líquidos obtidos com a Emissão nos termos da Cláusula 4 acima; e

(k) no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência do prazo demandado pela autoridade competente ou em prazo inferior, apresentar quaisquer documentos adicionais que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário dos CRI ou pelo Debenturista para esclarecimentos referentes à destinação de recursos prevista nesta Escritura de Emissão, de modo a possibilitar o cumprimento tempestivo pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pelo Debenturista de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, autorreguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais;

III. manter atualizado o registro de emissor de valores mobiliários da Companhia perante a CVM;

IV. cumprir, e fazer com que as Controladas Relevantes cumpram, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial ou cujo descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante;

V. manter, e fazer com que as Controladas Relevantes mantenham, sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aquelas que estejam em processo tempestivo de renovação, nos termos da legislação aplicável, e/ou cuja ausência não possa causar um Efeito Adverso Relevante;

VI. manter, e fazer com que as Controladas Relevantes mantenham, seguro adequado para seus bens e ativos relevantes, conforme práticas correntes de mercado;

VII. manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações necessárias à celebração desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas;

VIII. contratar e manter contratados, às suas expensas, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, incluindo o Auditor Independente;

IX. realizar o recolhimento de todos os tributos que incidam ou venham a incidir sobre as Debêntures e os CRI que sejam de responsabilidade da Companhia conforme previsto nesta Escritura de Emissão e nos Documentos da Operação;

X. notificar, na mesma data, a convocação, pela Companhia, de qualquer Assembleia Geral de Debenturista;

XI. convocar, no prazo de até 1 (um) Dia Útil, assembleia geral de Debenturista para deliberar sobre qualquer das matérias que sejam do interesse do Debenturista;

XII. comparecer, por meio de seus representantes, às assembleias gerais de Debenturistas, sempre que solicitada;

XIII. guardar, pelo prazo de 5 (cinco) anos contados da presente data, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a documentação relativa à Emissão, nos termos previstos na legislação;

XIV. cumprir a legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, conforme aplicável, bem como a legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo, procedendo todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais (exceto por aquelas determinações questionadas de boa fé nas esferas judiciais e/ou administrativas), bem como adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social ("Leis Ambientais e Trabalhistas");

XV. cumprir, e fazer com que seus empregados agindo em seu nome, cumpram a Lei nº 12.846, de 1 de agosto de 2013, Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998 e a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act 2010* ("Legislação Anticorrupção"), na medida em que (a) mantém de política própria para estabelecer procedimentos rigorosos de verificação de conformidade com a Legislação Anticorrupção; (b) envida melhores esforços para que seus respectivos diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Companhia e/ou de suas afiliadas, conforme o caso, observem os dispositivos da Legislação Anticorrupção; (c) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública,

JUCESP
27 08 19

nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (d) dá conhecimento de tais normas aos profissionais que venham a se relacionar com a Companhia e previamente ao início de sua atuação, conforme os limites estabelecidos em referida política; (e) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI que poderá tomar todas as providências que o Debenturista entender necessárias; (f) realizará eventuais pagamentos devidos ao Debenturista na forma prevista nesta Escritura de Emissão; e (g) quando assim aplicáveis, cumpre todas as leis, regulamentos e políticas anticorrupção a que estão submetidas, bem como as determinações e regras emanadas por qualquer órgão ou entidade governamental a que estejam sujeitas, que tenham por finalidade o combate ou a mitigação dos riscos relacionados a práticas corruptas, atos lesivos, infrações ou crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o Sistema Financeiro Nacional, o Mercado de Capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos da Legislação Anticorrupção;

XVI. assegurar que os recursos líquidos obtidos com a Emissão não sejam empregados pela Companhia, seus diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Companhia (i) para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa a atividade política; (ii) para o pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros; (iii) em ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como ter aprovado ou aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer "agente público" (incluindo qualquer agente público ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável; (iv) em quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (v) em qualquer pagamento ou tomar qualquer ação que viole qualquer Legislação Anticorrupção; ou (vi) em um ato de corrupção, pagamento de propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciado o pagamento de qualquer valor indevido;

XVII. não praticar qualquer ato em desacordo com o estatuto social e com esta Escritura de Emissão, em especial os que comprometam o pontual e integral cumprimento das obrigações principais e acessórias assumidas perante o Debenturista; e

XVIII. cumprir todas as obrigações principais e acessórias assumidas nos termos desta Escritura de Emissão, inclusive com relação à destinação dos recursos, nos termos da Cláusula 4 acima.

JUCESP
27 08 19

8. ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

8.1. O Debenturista poderá, a qualquer tempo, realizar assembleia geral, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberar sobre matéria de interesse do Debenturista.

8.2. Após a emissão dos CRI, somente após orientação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, poderá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso (i) a assembleia geral de titulares dos CRI não seja instalada ou (ii) ainda que instalada a assembleia geral de titulares dos CRI, não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora, na qualidade de Debenturista, qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação. Fica desde já, certo e ajustado, que a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI e/ou titulares dos CRI (estes últimos observado o disposto no Termo de Securitização), poderão convocar a Companhia para comparecer em determinadas assembleias gerais, conforme Cláusula 12.7 do Termo de Securitização.

8.3. As assembleias gerais de Debenturista poderão ser convocadas pela Companhia ou pelo Debenturista. Caso a assembleia geral de Debenturista seja convocada pelo Debenturista, sendo necessária a presença da Companhia, esta deverá ser notificada na forma da Cláusula 10 abaixo.

8.4. A convocação da assembleia geral de Debenturista deverá ser realizada nos termos da Cláusula 6.24 acima, com antecedência de, no mínimo, 20 (vinte) dias para a primeira convocação e de, no mínimo, 8 (oito) dias para a segunda convocação, e, em qualquer hipótese, não poderá ocorrer antes da Assembleia Geral de Titulares dos CRI. Não se admite que a segunda convocação da assembleia geral de Debenturista seja enviada conjuntamente com a primeira convocação. Fica dispensada a convocação no caso da presença do Debenturista.

8.5. As assembleias gerais de Debenturista instalar-se-ão com a presença do Debenturista. Nos termos do artigo 71, parágrafo 3°, da Lei das Sociedades por Ações, a assembleia geral de Debenturistas instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Debenturistas que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais uma das Debêntures em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer quórum. Instalada a Assembleia Geral de Debenturistas, os titulares de Debêntures em Circulação poderão deliberar pela suspensão dos trabalhos para retomada da Assembleia Geral de Debenturista em data posterior, desde que a suspensão seja aprovada pelo mesmo quórum estabelecido para deliberação da matéria que ficará suspensa até a retomada dos trabalhos, observado o disposto no artigo 129 da Lei das Sociedades por Ações. Em caso de suspensão dos trabalhos para deliberação em data posterior, as matérias já deliberadas até a suspensão da assembleia geral de Debenturistas instalada não poderão ser votadas novamente quando da retomada dos trabalhos. As deliberações já tomadas serão, para todos os fins de direito, atos jurídicos perfeitos. As

matérias não votadas até a suspensão dos trabalhos não serão consideradas deliberadas e não produzirão efeitos até a data da sua efetiva deliberação.

8.6. A presidência das assembleias gerais de Debenturista caberá ao Debenturista.

8.7. Nas deliberações das assembleias gerais de Debenturista, a cada uma das Debêntures em Circulação caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, Debenturista ou não. Todas as deliberações a serem tomadas em assembleia geral de Debenturista dependerão de aprovação do Debenturista.

8.8. As deliberações tomadas pelo Debenturista, no âmbito de sua competência legal, serão válidas e eficazes perante a Companhia.

8.9. Fica desde já certo e ajustado que esta Escritura de Emissão e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, sem a necessidade de aprovação pelos Debenturistas, nas hipóteses previstas na Cláusula 11.4 abaixo.

8.10. Aplica-se às assembleias gerais de Debenturista, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações, sobre a assembleia geral de acionistas.

8.11. Para os fins desta Escritura de Emissão, todas as decisões a serem tomadas pela Debenturista dependerão da manifestação prévia dos titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral, salvo se disposto de modo diverso, conforme previsto nos Documentos da Operação, respeitadas as disposições de convocação, quórum e outras previstas no Termo de Securitização.

9. DESPESAS DA EMISSÃO

9.1. *Despesas da Companhia*: As despesas abaixo listadas ("Despesas"), se incorridas, serão arcadas exclusivamente, diretamente e/ou indiretamente, pela Companhia, sendo que os pagamentos deverão ser efetivados diretamente pela Companhia ou pela Securitizadora, quando houver inadimplemento pela Companhia, com recursos do Patrimônio Separado, e reembolsados pela Companhia dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, juntamente com os respectivos comprovantes:

I. remuneração do escriturador dos CRI, no montante de R$2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais) em parcelas anuais, a ser paga até o 1° (primeiro) Dia Útil a contar da primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento. O valor da referida remuneração já está acrescido dos tributos incidentes;

II. remuneração do banco liquidante dos CRI, no montante de R$2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais) em parcelas anuais, a ser paga até o 1° (primeiro) Dia Útil a contar da primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos anos subsequentes,

atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento. O valor da referida remuneração já está acrescido dos tributos incidentes;

III. remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:

(i) pela estruturação da emissão dos CRI, será devida parcela única no valor de R$60.000,00 (sessenta mil reais), a ser paga à Securitizadora ou a quem esta indicar até o 1° (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI;

(ii) pela administração da carteira fiduciária, em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como diante do disposto na Lei n° 9.514 e nos atos e instruções emanados da CVM, que estabelecem as obrigações da Securitizadora, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas mensais no valor de R$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), devendo a primeira parcela a ser paga à Securitizadora no 1° (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais, na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, atualizadas 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. A remuneração para a Securitizadora será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso esta ainda esteja atuando, a qual será calculada *pro rata die*. O montante relacionado à administração da carteira fiduciária terá um acréscimo equivalente a 100% (cem por cento) durante a ocorrência de eventual reestruturação dos termos e condições da emissão das Debêntures e/ou no caso da ocorrência de um Evento de Inadimplemento das Debêntures e, consequentemente, de Resgate Antecipado dos CRI;

(iii) adicionalmente a despesa prevista no item "(ii)" acima, será devido à Securitizadora, o valor de R$300,00 (trezentos reais) por cada data de integralização dos CRI (exceto para a primeira data);

(iv) pelo acompanhamento do Índice Financeiro o valor de R$1.500,00 (mil e quinhentos reais) por data de verificação, devendo a primeira parcela a ser paga à Securitizadora no 1° (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais, na mesma data das verificações dos Índices Financeiros até o resgate total dos CRI, atualizadas 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

(v) as despesas mencionadas nas alíneas "(i)" a "(iv)" acima serão acrescidas do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e de quaisquer outros tributos que venham a incidir

JUCESP
27 06 19

sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

IV. remuneração da instituição custodiante, pelos serviços prestados nos termos da Escritura de Emissão de CCI, nos seguintes termos:

(i) pela implantação e registro da CCI, será devida parcela única no valor de R$2.000,00 (dois mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI;

(ii) pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, serão devidas parcelas anuais no valor de R$1.500,00 (mil e quinhentos reais), devendo a primeira ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do do Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("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 até as datas de pagamento seguintes, calculada pro rata die, se necessário;

(iii) por eventual aditamento da Escritura de Emissão de CCI será devida parcela única de R$2.000,00 (dois mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data da efetivação da alteração no sistema da B3 (Segmento CETIP UTVM), exceto por adiamento decorrente do ajuste da quantidade e montante total das Debêntures, atualizadas 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 até as datas de pagamento seguintes, calculada *pro rata die*, se necessário;

(iv) a remuneração citada acima não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de instituição custodiante, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Companhia ou mediante reembolso à Securitizadora caso este tenha arcado com os recursos do Patrimônio Separado dos CRI, após prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral, notificações, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações e envio de documentos; e

(v) os valores indicados nos itens "(i)" a "(iii)" acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

V. remuneração do Agente Fiduciário, pelos serviços prestados no Termo de Securitização, nos seguintes termos:

(i) (a) a título de implantação, será devida, ao Agente Fiduciário, parcela única

de R$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), a ser paga em até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira Data de Integralização dos CRI, (b) pelos serviços prestados durante a vigência dos CRI, serão devidas parcelas anuais no valor de R$13.000,00 (treze mil reais), sendo a primeira devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão; e (b) parcelas de R$ 1.000,00 (mil reais) por cada verificação da destinação dos recursos, sendo esta devida até a aplicação integral dos recursos oriundos das Debêntures em observância à destinação dos recursos, atualizadas anualmente, pela variação acumulada positiva 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, calculada pro rata die, se necessário. A remuneração do Agente Fiduciário será devida mesmo após o vencimento final das Debêntures, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. A primeira parcela será devida ainda que os CRI não sejam integralizados, a título de estruturação e implantação. Adicionalmente, serão devidas as horas extraordinárias do Agente Fiduciário definidas no Termo de Securitização;

(ii) O referido valor será acrescido do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e

(iii) a remuneração do Agente Fiduciário não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário, em valores razoáveis de mercado e devidamente comprovadas, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão arcadas pela Companhia, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas das cópias dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Companhia ou mediante reembolso à Securitizadora caso este tenha arcado com os recursos do Patrimônio Separado dos CRI, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: publicações em geral; custos incorridos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI;

VI. remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor inicial de R$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais) por ano por cada auditoria a ser realizada, podendo este valor ser ajustado em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria, acrescido da remuneração da contratação de terceiros no valor inicial de R$ 1.080,00 (mil e oitenta reais) por ano para a elaboração dos relatórios exigidos pela

JUCESP
27 08 19

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 poderá ser 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 remuneração devida ao coordenador líder nos termos previstos no Contrato de Distribuição;

VIII. averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem como as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação;

IX. todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, conforme previsto no Termo de Securitização;

X. honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, agência de rating, bem como as despesas razoáveis e devidamente comprovadas, com eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais, incluindo sucumbência, incorridas, de forma justificada, para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado;

XI. emolumentos e demais despesas de análise, registro e manutenção da B3 ou da B3 (Segmento CETIP UTVM) relativos à CCI, aos CRI e à Oferta;

XII. custos relacionados à assembleia geral dos titulares de CRI que sejam realizadas exclusivamente por ações ou omissões da Companhia;

XIII. despesas razoáveis e comprovadas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, incluindo: (i) a remuneração dos prestadores de serviços, (ii) as despesas com sistema de processamento de dados, (iii) as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral, (iv) as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, (v) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas, (vi) as despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias, e (vii) quaisquer outras despesas relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua

JUCESP
27 08 19

administração, nos termos previstos no Termo de Securitização;

XIV. as perdas, danos diretos (sendo excluídos os danos indiretos e/ou lucros cessantes), obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos diretos (sendo excluídos os danos indiretos e/ou lucros cessantes), obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Securitizadora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão administrativa ou judicial transitada em julgado;

XV. despesas com registros e movimentação perante a CVM, a ANBIMA, B3, juntas comerciais e cartórios de Registro de Títulos e Documentos e de Registro Geral de Imóveis, conforme o caso, da documentação societária da Securitizadora relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;

XVI. quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora, exclusivamente com relação à Emissão, e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização; e

XVII. as despesas com a contratação da agência de classificação de risco para elaboração do relatório de classificação de risco da Oferta e para atualização do relatório de classificação de risco da Oferta deverão ser arcadas direta e exclusivamente pela Companhia.

9.2. Despesas do Patrimônio Separado: Serão arcadas pelo Patrimônio Separado quaisquer Despesas (i) de responsabilidade da Companhia que não sejam pagas tempestivamente pela Companhia, sem prejuízo do direito de regresso contra a Companhia; ou (ii) que não são devidas pela Companhia. Caso a Companhia não efetue o pagamento das Despesas previstas na Cláusula 9.1 acima, tais Despesas deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado e reembolsadas pela Companhia dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI poderão cobrar tal pagamento da Companhia com as penalidades previstas na Cláusula 9.2.1 abaixo ou solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra a Companhia. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma desta Cláusula 9.2 serão acrescidas à dívida da Companhia no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida no Termo de Securitização.

9.2.1 No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das Despesas pela Companhia os débitos em atraso ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, a (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; (ii) multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento); e

DUCESP
27 08 19

(iii) atualização monetária pelo IGP-M, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do respectivo pagamento.

9.2.2 Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da assembleia geral dos titulares de CRI, a Securitizadora, 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 Companhia.

9.3. No caso de destituição da Securitizadora nas condições previstas no Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares de CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário pela Companhia, na ausência desta, pelos titulares dos CRI, sem prejuízo do direito de regresso destes contra a Companhia, na data da respectiva aprovação.

9.4. O Patrimônio Separado, caso a Companhia não o faça, ressarcirá a Securitizadora e o Agente Fiduciário de todas as despesas efetivamente incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como(a) 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; (b) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (c) despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou motoboy), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, conference call; e (d) publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como locação de imóvel e contratação de colaboradores para realização de Assembleias, todas estas voltadas à proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realizar o Crédito Imobiliário. O ressarcimento a que se refere esta Cláusula será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a efetivação da despesa em questão.

9.5. Em qualquer Reestruturação (conforme definida na Cláusula 9.7.1 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 de Titulares de CRI, será devida, pela Companhia à Securitizadora, uma remuneração adicional, equivalente a R$500,00 (quinhentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades, corrigidos a partir da primeira Data de Integralização dos CRI pela variação acumulada do IGP-M no período anterior, sendo que tal valor de remuneração adicional estará limitado a, no máximo R$10.000,00 (dez mil reais). A Companhia também 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 as partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista nesta Cláusula 9.8 ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora também será arcado pela Companhia.

9.7.1. Entende-se por "Reestruturação" a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou covenants operacionais ou financeiros; (ii) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias, exceto aqueles já previstos nos Documentos da Operação; e (iii) ao vencimento antecipado das Debêntures e o consequente resgate antecipado dos CRI.

10. DECLARAÇÕES DA COMPANHIA

10.1. A Companhia, neste ato, na Data de Emissão e na Data de Subscrição, declara que:

I. a Companhia e as Controladas Relevantes são sociedades devidamente organizadas, constituídas e existentes sob a forma de sociedade por ações ou sociedade limitada, conforme o caso, de acordo com as leis brasileiras, estão devidamente autorizadas a desempenharem as atividades descritas em seus respectivos objetos sociais, e, no caso da Companhia, com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM;

II. está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas e à realização da Emissão, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;

III. os representantes legais da Companhia que assinam esta Escritura de Emissão têm, conforme o caso, poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome da Companhia, as obrigações aqui e ali previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

IV. esta Escritura de Emissão e os demais Documentos da Operação e as obrigações aqui e ali previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da Companhia, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;

V. a celebração, os termos e condições desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas e, conforme o caso, a realização da Emissão (a) não infringem o estatuto social da Companhia; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Companhia seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não resultarão em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Companhia seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; ou (ii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (d) não resultarão na criação de qualquer Ônus; (e) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Companhia e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (f) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Companhia e/ou qualquer de seus ativos;

VI. está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação, e não ocorreu e não existe, na presente data, qualquer Evento de Inadimplemento;

VII. não foi citada, intimada, notificada ou de qualquer outra forma cientificada do descumprimento de qualquer disposição contratual ou legal ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral;

VIII. tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, e a forma de cálculo da Remuneração das Debêntures foi acordada por livre vontade da Companhia, em observância ao princípio da boa-fé;

IX. os documentos e informações fornecidos ao Debenturista são verdadeiros, consistentes, corretos e suficientes, estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre as Debêntures;

X. as Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia relativas aos exercícios financeiros encerrados em 31 de dezembro de 2016, 2017 e 2018, e ao período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2019, representam corretamente sua posição patrimonial e financeira nas datas a que se referem e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis vigentes nos períodos a que se referem, os quais foram aplicados de maneira consistente nos períodos envolvidos. Desde 30 de junho de 2019 não houve qualquer impacto adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais em questão, não houve qualquer operação envolvendo a Companhia fora do curso normal de seus negócios e que seja relevante para a Companhia, e não houve aumento substancial do endividamento da Companhia;

XI. está, assim como as Controladas Relevantes, cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas respectivas atividades, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais disposições legais e regulamentares ambientais que sejam igualmente relevantes para a execução de suas atividades, exceto por aqueles cujo descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante e/ou por aqueles que estejam sendo questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, e estão adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente;

XII. está, assim como as Controladas Relevantes, em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e cujo descumprimento não tenha um Efeito Adverso Relevante;

XIII. possui, assim como as Controladas Relevantes, válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades exceto por aquelas que

estejam em processo tempestivo de renovação e/ou cuja ausência não tenha um Efeito Adverso Relevante;

XIV. cumpre e faz cumprir seus empregados agindo em seu nome, a Legislação Anticorrupção, na medida em que (a) mantém política própria para estabelecer procedimentos rigorosos de verificação de conformidade com a Legislação Anticorrupção; (b) envida melhores esforços para que seus respectivos diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Companhia e/ou de suas afiliadas, conforme o caso, observem os dispositivos da Legislação Anticorrupção; (c) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (d) dá conhecimento de tais normas aos profissionais que venham a se relacionar com a Companhia previamente ao início de sua atuação, conforme os limites estabelecidos em referida política; (e) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI que poderá tomar todas as providências que o Debenturista entender necessárias; (f) realizará eventuais pagamentos devidos ao Debenturista na forma prevista nesta Escritura de Emissão; e (g) quando assim aplicáveis, cumpre todas as leis, regulamentos e políticas anticorrupção a que estão submetidas, bem como as determinações e regras emanadas por qualquer órgão ou entidade governamental a que estejam sujeitas, que tenham por finalidade o combate ou a mitigação dos riscos relacionados a práticas corruptas, atos lesivos, infrações ou crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o Sistema Financeiro Nacional, o Mercado de Capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos da Legislação Anticorrupção;

XV. possui, assim como as Controladas Relevantes, justo título de todos os seus bens, exceto por aquelas cuja ausência não tenha um Efeito Adverso Relevante;

XVI. mantém, assim como as Controladas Relevantes, seus bens adequadamente segurados, conforme razoavelmente esperado e de acordo com as práticas correntes de mercado;

XVII. inexiste, inclusive em relação às Controladas Relevantes, (a) descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, (i) que tenha um Efeito Adverso Relevante; ou (ii) visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar esta Escritura de Emissão e/ou qualquer dos demais Documentos da Operação; e

XVIII. o registro de emissor de valores mobiliários da Companhia está atualizado perante a CVM;

JUCESP
27 08 19

10.2. A Companhia obriga-se a notificar, na mesma data em que tomar conhecimento, o Debenturista caso qualquer das declarações prestadas nos termos da Cláusula 12.1 acima seja falsa e/ou incorreta em qualquer das datas em que foi prestada.

11. COMUNICAÇÕES

11.1. Todas as comunicações realizadas nos termos desta Escritura de Emissão devem ser sempre realizadas por escrito, para o endereço abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio. A alteração do endereço abaixo deverá ser comunicada ao Debenturista pela Companhia.

I. **para a Companhia**:
BR Properties S.A.
Avenida das Nações Unidas, nº 12.495, Centro Empresarial Berrini
Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181
CEP 04578-000 - São Paulo, SP
At.: Sr. André Bergstein
Telefone: (11) 3201-1013
Correio Eletrônico: andre.bergstein@brpr.com.br

Com cópia para
At.: Vanessa Rizzon
Correio Eletrônico: juridico@brpr.com.br

II. **para a Debenturista**:
True Securitizadora S.A.
Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi
São Paulo – SP, CEP 01506-000
At.: Sr. Arley Custódio Fonseca
Telefone: (11) 3071-4475
Correio Eletrônico: middle@truesecuritizadora.com.br / juridico@truesecuritizadora.com.br

III. **para o Agente Fiduciário dos CRI**:
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte
São Paulo – SP, CEP 04.534-004
At.: Sr. Antonio Amaro e Sra.Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Telefone: (21) 3514-0000
Correio Eletrônico: ger1.agente@oliveiratrust.com.br

JUCESP
27 08 19

12. DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. As obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

12.2. Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as partes, devendo ser levada a arquivamento perante a JUCESP, nos termos da Cláusula 2.1, II acima.

12.3. A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura de Emissão não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

12.4. Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão após a emissão das Debêntures, além de ser formalizada por meio de aditamento e cumprir os requisitos previstos na Cláusula 2.1. acima, dependerá de prévia aprovação dos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas, sendo certo, todavia que, esta Escritura de Emissão poderá ser alterada, independentemente de Assembleia Geral de Debenturistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: (i) de modificações já permitidas expressamente nos documentos da Emissão, (ii) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares ou exigências da CVM, da ANBIMA, da B3, da B3 (Segmento Cetip UTVM) ou da JUCESP, (iii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, ou ainda (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone; desde que tais alterações (a) não gerem novos custos ou despesas aos Debenturistas, e (b) não prejudiquem a validade, eficácia ou exequibilidade desta Escritura de Emissão.

12.5. Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

12.6. As partes reconhecem esta Escritura de Emissão e as Debêntures como títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 784, incisos I e III, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil").

12.7. Para os fins desta Escritura de Emissão, as partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 538, 806 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de

declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão.

13. LEI DE REGÊNCIA

13.1. Esta Escritura de Emissão é regida pelas leis da República Federativa do Brasil.

14. FORO

14.1. Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão.

Estando assim certas e ajustadas, as partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam esta Escritura de Emissão em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que também a assinam.

São Paulo, 21 de agosto de 2019.

(As assinaturas seguem na página seguinte.)

JUCESP
27 08 19

Página de Assinatura do Instrumento Particular de Escritura da Décima Terceira Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada da BR Properties S.A.

BR PROPERTIES S.A.

Nome: André Bergstein
Cargo: Diretor

Nome: Martin Andrés Jaco
Cargo: Diretor

JUCESP
27 08 19

Página de Assinatura do Instrumento Particular de Escritura da Décima Terceira Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada da BR Properties S.A.

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Nome: KARINE SIMONE BINCOLETTO
Cargo: R.G 33.317.575-X SSP/SP
CPF/MF: 350.460.308-96

Nome: Rodrigo Henrique Botani
Cargo: RG: 20.522.998-6
CPF: 224.171.886-21

Testemunhas:

Nome: Vanessa Rizzon
Id.: Advogada
CPF: OAB/SP 188.260

Nome:
Id.:
CPF: Gabriel Barcelos de Oliveira
RG: 43.734.205-0
CPF: 343.757.418-30

JUCESP
27 AGO 2019
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
DESENTRAVE
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
ED003052-1/000
JUCESP

Anexo I

Modelo de Boletim de Subscrição das Debêntures

BOLETIM Nº [•] DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES DA 13ª (DÉCIMA TERCEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA DA BR PROPERTIES S.A.

EMISSORA	C.N.P.J.
BR PROPERTIES S.A.	06.977.751/0001-49

LOGRADOURO	BAIRRO
Avenida das Nações Unidas, nº 12.495, Centro Empresarial Berrini, Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar, Escritório 181	Brooklin Novo

CEP	CIDADE	U.F.
04.578-000	São Paulo	SP

CARACTERÍSTICAS

Emissão de 537.600 (quinhentas trinta e sete mil e seiscentas) debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, para colocação privada, da BR Properties S.A. ("Debêntures", "Emissão" e "Companhia", respectivamente), cujas características estão definidas no "*Instrumento Particular de Escritura da 13ª (décima terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, da BR Properties S.A.*", datado de 21 de agosto de 2019, ("Escritura de Emissão"). A Emissão das Debêntures foi aprovada pela Reunião do Conselho de Administração da Companhia de 21 de agosto de 2019, cuja ata será arquivada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal "Valor Econômico", nos termos do artigo 62, inciso I, e 289 da Lei das S.A.

DEBÊNTURES SUBSCRITAS

QTDE. SUBSCRITA	VALOR NOMINAL UNITÁRIO (R$)	VALOR TOTAL SUBSCRITO (R$)
537.600 Debêntures	1.000,00	R$537.600.000,00

JUCESP
27 08 19

FORMA DE PAGAMENTO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

☐	**Em conta corrente Banco nº Agência nº**
☐	**Moeda corrente nacional.**

As Debêntures serão integralizadas pelo seu Preço de Integralização, conforme definido na Cláusula 5.4 da Escritura de Emissão, sendo que as Debêntures deverão ser integralizadas nas mesmas datas de subscrição e integralização dos CRI correspondentes, em conta corrente da Companhia a ser por ela oportunamente indicada.

A Escritura de Emissão está disponível no seguinte endereço: Avenida das Nações Unidas, nº 12.495, Centro Empresarial Berrini, Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar, Escritório 181, Brooklin Novo, CEP 04.578-000, cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

Declaro, para todos os fins, que estou de acordo com as condições expressas no presente Boletim, bem como declaro ter obtido exemplar da Escritura de Emissão. São Paulo, [=] de [=] de [=] **SUBSCRITOR** **True Securitizadora S.A.** _____ Nome: [●] Cargo: [●]	**CNPJ** 12.130.744/0001-00

RECIBO

Recebemos do subscritor a importância ou créditos no valor de R$[●] ([●])	**BR PROPERTIES S.A.** _____ Nome: [●] Cargo: [●]

1ª via – Companhia 2ª via – Subscritor

JUCESP
27 08 19

Anexo II

Cronograma de Pagamento das Debêntures

Datas de Pagamento				
#	Data de Pagamento (já considera Dias Úteis)	Remuneração	Amortização	Taxa de Amortização (TAi)
1	12/03/2020	Sim	Não	0,0000%
2	11/09/2020	Sim	Não	0,0000%
3	11/03/2021	Sim	Não	0,0000%
4	13/09/2021	Sim	Não	0,0000%
5	11/03/2022	Sim	Não	0,0000%
6	13/09/2022	Sim	Não	0,0000%
7	13/03/2023	Sim	Não	0,0000%
8	13/09/2023	Sim	Não	0,0000%
9	13/03/2024	Sim	Não	0,0000%
10	12/09/2024	Sim	Sim	50,0000%
11	13/03/2025	Sim	Não	0,0000%
12	11/09/2025	Sim	Sim	100,0000%

Anexo III

Tabela III.1 (Identificação do Edifício Passeio)

Empreendimento Imobiliário	Endereço	Matrícula	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários
Edifício Passeio	Rua do Passeio, 38/40 - Rio de Janeiro/RJ	51.374 a 51.548 - 7º RGI Rio de Janeiro/RJ (resultante do desmembramento da matrícula 50.046 - 7º RGI Rio de Janeiro/RJ)	Sim[1]

Tabela III.2 (Forma de Utilização dos Recursos das Debêntures no Edifício Passeio)

Empreendimento Imobiliário	Uso dos Recursos	Orçamento Total previsto (R$)[2]	Gastos já realizados até julho/19 (inclusive) (R$)[3]	Gastos necessários a partir de agosto/19 (inclusive) (R$)[4]	Valor estimado de recursos obtidos com a emissão das Debêntures a serem alocados **conforme cronograma constante da Tabela III.3 abaixo** (R$)	Percentual do valor estimado de recursos das Debêntures
Edifício Passeio	Aquisição	R$540.729.623,93	R$46.301.697,06	R$494.427.926,86	R$537.600.000,00	100,00%

Tabela III.3 (Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos das Debêntures no Edifício Passeio)

(2º semestre / 2019 até 2º semestre / 2022)

Empreendimento Imobiliário	Uso dos Recursos		2º semestre / 2019	1º semestre / 2020	2º semestre / 2020	1º semestre / 2021	2º semestre / 2021	1º semestre / 2022	2º semestre / 2022
Edifício Passeio	Aquisição	Orçamento	R$0,00	R$537.600.000,00	R$0,00	R$0,00	R$0,00	R$0,00	R$0,00
		Destinação	R$0,00	R$537.600.000,00	R$0,00	R$0,00	R$0,00	R$0,00	R$0,00

[1] A Emissora destinou parte dos recursos obtidos com a sua 11ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, para colocação privada, as quais serviram de lastro para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 169ª série da 1ª emissão da True Securitizadora S.A. (atual denominação social da Apice Securitizadora S.A.), exclusivamente para fins de **reforma** deste imóvel ("Debêntures da 11ª Emissão"). A totalidade dos recursos obtidos pela Emissora com a Emissão das Debêntures será utilizada para **pagamento do Preço de Aquisição** deste imóvel. Dessa forma, nenhum recurso da presente emissão de Debêntures será destinado para reforma deste imóvel ou refinanciar qualquer reforma deste imóvel, assim como nenhum recurso da emissão das Debêntures da 11ª Emissão foi utilizado para pagamento do preço de aquisição deste imóvel.

[2] O montante indicado nesta coluna representa o somatório dos valores previstos nas colunas "Gastos já realizados até julho/19 (inclusive) (R$)" e "Gastos necessários a partir de agosto/19 (inclusive) (R$)", ou seja, representa o somatório das parcelas já adimplidas, pela Companhia, do Preço de Aquisição com o saldo devedor das parcelas a vencer do Preço de Aquisição. Neste sentido, os montantes previstos nas colunas "Gastos já realizados até julho/19 (inclusive) (R$)" e "Gastos necessários a partir de agosto/19 (inclusive) (R$)" representam a situação atual de pagamento do Preço de Aquisição na data de assinatura desta Escritura de Emissão de Debêntures. Dessa forma, a partir desta data, durante a distribuição pública dos CRI até o seu encerramento e até que a Companhia realize a destinação dos recursos obtidos com as Debêntures, a Companhia já poderá ter realizado o pagamento de novas parcelas do Preço de Aquisição, na forma prevista na Escritura de Compra e Venda, de forma que, neste caso, os montantes relativos ao pagamento das novas parcelas do Preço de Aquisição poderão ser comprovados, para fins de destinação de recursos, como reembolso das parcelas já vencidas e adimplidas pela Companhia.

[3] O montante indicado nesta coluna é referente ao somatório dos valores pagos pela Emissora em decorrência das parcelas mensais e sucessivas vencidas entre 15 de dezembro de 2018 e 15 de julho de 2019, nos termos previstos na Escritura de Venda e Compra.

[4] O montante indicado nesta coluna é referente ao saldo devedor do Preço de Aquisição, nos termos da Escritura de Compra e Venda, calculado na data de assinatura desta Escritura de Emissão. Neste sentido, o montante indicado nesta coluna pode, eventualmente, ser acrescido em decorrência da atualização monetária incidente sobre o Preço de Aquisição, nos termos da Escritura de Compra e Venda.

JUCESP
27 08 19

(1° semestre / 2023 até 2° semestre / 2025)

Empreendimento Imobiliário	Uso dos Recursos		1° semestre / 2023	2° semestre / 2023	1° semestre / 2024	2° semestre / 2024	1° semestre / 2025	2° semestre / 2025
Edifício Passeio	Aquisição	Orçamento	R$0,00	R$0,00	R$0,00	R$0,00	R$0,00	R$0,00
		Destinação	R$0,00	R$0,00	R$0,00	R$0,00	R$0,00	R$0,00

O CRONOGRAMA APRESENTADO NAS TABELAS ACIMA NÃO CONSTITUI OBRIGAÇÃO DA EMISSORA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES, VALORES OU DATAS INDICADOS.

Com relação ao cronograma tentativo constante da Tabela 3 acima, tal cronograma é meramente tentativo e indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, **(i)** não será necessário aditar esta Escritura de Emissão de Debêntures, o Termo de Securitização ou a Escritura de Emissão de CCI; e **(ii)** não implica qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures

JUCESP
27 06 19

Anexo IV

Modelo de Relatório Semestral

RELATÓRIO SEMESTRAL ACERCA DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS DA EMISSÃO

Período de: [•] à [•].

A BR Properties S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.495, Centro Empresarial Berrini, Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 06.977.751/0001-49, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.316.592, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Emissora" ou "Companhia") em cumprimento ao disposto na Cláusula 4.4 do "Instrumento Particular de Escritura da Décima Terceira Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, Em Série Única, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada da BR Properties S.A." celebrado pela Emissora, vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 218ª Série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A. ("Escritura de Emissão de Debêntures"), DECLARA que:

(i) os recursos recebidos em virtude da integralização das Debêntures emitidas no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures foram utilizados, no período de [•] a [•], para a finalidade prevista no Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme descrito na tabela abaixo, nos termos dos comprovantes de destinação dos recursos anexos ao presente relatório; e

(ii) neste ato, de forma irrevogável e irretratável, que as informações e os eventuais documentos apresentados são verídicos e representam o direcionamento dos recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

Valor pago da parcela do Preço de Aquisição do Edifício Passeio no semestre:	[•]
Valor remanescente para destinação dos recursos:	[•]

Saldo Remanescente do Preço de Aquisição:	[•]
Percentual da totalidade dos recursos já utilizados pela Emissora:	[•]

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas neste Relatório Semestral terão o significado previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.

São Paulo, [•] de [•] de 2019.

BR Properties S.A.

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

(iii)

ANEXO IX

Cópia da Escritura de Emissão de CCI

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIO, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, SOB A FORMA ESCRITURAL E OUTRAS AVENÇAS

CELEBRADO POR

TRUE SECURITIZADORA S.A.
na qualidade de Emissora,

Datado de
21 de agosto de 2019.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIO, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, SOB A FORMA ESCRITURAL E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" (adiante designado simplesmente como "Escritura de Emissão de CCI"), firmado nos termos do artigo 18 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor ("Lei nº 10.931"):

TRUE SECURITIZADORA S.A., companhia aberta com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Emissora");

Termos iniciados por letra maiúscula utilizados nesta Escritura de Emissão de CCI que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no "*Instrumento Particular de Escritura da Décima Terceira Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada da BR Properties S.A.*", celebrada em 21 de agosto de 2019 ("Escritura de Emissão de Debêntures") pela BR Properties S.A. ("Devedora") e pela Emissora.

CONSIDERANDO QUE:

(a) em 16 de agosto de 2019 de 2019 ("Data de Emissão das Debêntures"), a Devedora emitiu 537.600 (quinhentas trinta e sete mil e seiscentas) debêntures ("Debêntures"), não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para colocação privada, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R$537.600.000,00 (quinhentos e trinta e sete milhões e seiscentos mil reais), nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, cujos recursos serão destinados pela Devedora, conforme previsto na Cláusula 4 da Escritura de Emissão de Debêntures;

(b) as Debêntures serão objeto de colocação privada e a Emissora subscreveu a totalidade das Debêntures, passando a ser titular dos direitos de crédito decorrentes das Debêntures, com valor de principal de R$537.600.000,00 (quinhentos e trinta e sete milhões e seiscentos mil reais), calculado na Data de Emissão das Debêntures, que deverão ser pagos pela Devedora, acrescidos da Remuneração das Debêntures, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures ou a data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures em relação às Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures ("Créditos Imobiliários");

(c) a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, deseja emitir 1 (uma) cédula de crédito imobiliário para representar tais Créditos Imobiliários ("CCI"), por meio da presente Escritura de Emissão de CCI, a qual será custodiada pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, por meio de sua filial da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, sala 132, parte, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato, representada na forma de seu Estatuto Social ("Instituição Custodiante"),

conforme disposto na Lei nº 10.931;

(d) a Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nos termos da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor ("Instrução CVM 414"), e tem por objeto social a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários, na forma do artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor; e

(e) a Emissora pretende vincular os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos certificados de recebíveis imobiliários da 218ª série da 1ª emissão da Emissora ("CRI"), os quais serão ofertados por meio de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM 414 e da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, ("Instrução CVM 400" e "Oferta", respectivamente);

ISTO POSTO, a Emissora celebra a presente Escritura de Emissão de CCI, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO DA ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI

1.1. Representação dos Créditos Imobiliários: Pela presente Escritura de Emissão de CCI, a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures, emite a CCI, cujos principais termos e condições estão no Anexo I e, para este efeito, vincula os Créditos Imobiliários, de sua titularidade por força das Debêntures, à CCI ora emitida.

CLÁUSULA SEGUNDA – CARACTERÍSTICAS DA CCI

2.1. Valor Total da CCI: O valor total dos Créditos Imobiliários, em 16 de agosto de 2019, será de R$537.600.000,00 (quinhentos e trinta e sete milhões e seiscentos mil reais), que corresponderão a 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários na Data de Emissão das Debêntures.

2.2. Quantidade: É emitida 1 (uma) CCI, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários.

2.3. Prazos e Datas de Vencimento: Os prazos e as datas de vencimento estão especificados no Anexo I a presente Escritura de Emissão de CCI.

2.4. Condição da Emissão e Custódia: A CCI é integral e será emitida sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, e a presente Escritura de Emissão de CCI será custodiada junto à Instituição Custodiante.

2.4.1. A Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações da CCI no sistema de negociação da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), bem como (i) pela guarda (custódia física) de 1 (uma) via original da presente Escritura de Emissão de CCI; (ii) por assegurar à Emissora o acesso às informações sobre o registro da CCI; (iii) por responsabilizar-se, na data do registro da CCI, pela adequação e formalização do registro da CCI; (iv) por prestar os serviços de registro da CCI e custódia da Escritura de Emissão de CCI, que inclui o acompanhamento das condições e retirada da CCI.

2.4.2. A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao futuro e eventual titular, pleno e fiduciário, da CCI, representativa da totalidade dos Créditos

Imobiliários ("Titular da CCI"), assumindo apenas a obrigação de acompanhar, a titularidade da CCI ora emitida, nos termos (i) da carta de confirmação de titularidade emitida pela B3 a ser enviada pelo Titular da CCI à Instituição Custodiante, e (ii) das Cláusulas 2.6.3. e 4.2. abaixo. Qualquer imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pela câmara de liquidação e custódia onde a CCI estiver depositada não gerará nenhum ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

2.4.3. Caso a Escritura de Emissão das Debêntures e a presente Escritura de Emissão sejam aditadas, caberá à Instituição Custodiante, mediante o recebimento de via original do aditamento à Escritura de Emissão de CCI, devidamente assinada pelas partes, dos documentos formalizando as alterações, realizar a alteração do registro da CCI.

2.5. Número e Série: A presente emissão é realizada em série única, pela CCI número "001" e série única.

2.6 Sistema de Negociação: Para fins de negociação, a CCI será registrada no segmento CETIP UTVM da B3 ("B3 (Segmento CETIP UTVM)").

2.6.1. Toda e qualquer transferência da CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada por meio do sistema de negociação da B3 (Segmento CETIP UTVM), ou de qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, que seja autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e venha a ser contratada para a negociação da CCI.

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

2.7. Pagamento do Valor Nominal Unitário: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, de amortização antecipada das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o Valor Nominal Unitário será pago pela Devedora, até a Data de Vencimento, conforme cronograma de amortização nos termos do Anexo A desta Escritura de Emissão de CCI.

2.8. Pagamento da Remuneração: Os Créditos Imobiliários e, por consequência, a CCI, não serão atualizados monetariamente. A remuneração dos Créditos Imobiliários e, por consequência, da CCI, será calculada nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures, conforme cronograma nos termos do Anexo A desta Escritura de Emissão de CCI.

2.9. Local e Forma de Pagamento: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, deverão ser pagos pela Devedora, em favor do Titular da CCI, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, na conta corrente de titularidade da Securitizadora (patrimônio separado relativo aos CRI) nº 33409-0, mantida na agência nº 0350 do Banco Itaú Unibanco S.A., vinculada aos CRI ("Conta Centralizadora").

2.10. Encargos Moratórios: Os encargos moratórios são aqueles descritos no Anexo I.

2.11. Multas e Penalidades: As multas e penalidades dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI,

são aquelas relativas ás Debêntures, conforme discriminadas na Escritura de Emissão das Debêntures.

2.12. Imóvel vinculado aos Créditos Imobiliários: O imóvel vinculado aos Créditos Imobiliários é aquele descrito no Anexo B.

2.13. Documentos Comprobatórios: A Instituição Custodiante será responsável pela custódia de 1 (uma) via original desta Escritura de Emissão de CCI, conforme previsto no item (i) da Cláusula 2.4.1 acima.

2.14. Dívida Líquida e Certa: Os Créditos Imobiliários constituem dívida líquida e certa da Devedora, sendo que a falta de pagamento dos Créditos Imobiliários no prazo acordado ensejará sua cobrança pela Emissora e eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do disposto nos artigos 784 e 815 e seguintes da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor ("Código de Processo Civil").

2.15. Compensação: Os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários não são passíveis de compensação com eventuais créditos da Devedora e o não pagamento dos Créditos Imobiliários no prazo acordado ensejará a sua cobrança pela Emissora e eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos dos artigos 784 e 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

CLÁUSULA TERCEIRA – GARANTIAS

3.1. Emissão sem Garantia Real Imobiliária: A CCI será emitida, nos termos do § 3º do art. 18 da Lei nº 10.931, sem garantia real imobiliária ou fidejussória.

CLÁUSULA QUARTA – CESSÃO DA CCI

4.1. Exceto na forma aqui prevista, é expressamente vedado à Emissora ceder ou transferir suas obrigações decorrentes da presente Escritura de Emissão de CCI.

4.2. A cessão dos Créditos Imobiliários pela Emissora será realizada, necessariamente, sob pena de nulidade, mediante a negociação da CCI por meio de sistema de registro da B3 (Segmento CETIP UTVM).

4.3. A transferência de titularidade da CCI, nos termos previstos na Cláusula 2.6.1 acima, será comunicada pelo antigo Titular das CCI à Instituição Custodiante, mediante o envio de correspondência aos endereços constantes da Cláusula 5.7 desta Escritura de Emissão de CCI.

4.4. Após a realização da comunicação de que trata a Cláusula 4.3 acima, a Emissora, eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso, procederão com a devida notificação da Devedora para informá-las acerca da transferência da CCI.

4.5. A cessão da CCI e dos Créditos Imobiliários por ela representados abrangerá a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custos, honorários e demais encargos contratuais e legais assegurados à Emissora nos termos das Debêntures e da legislação aplicável, ficando o Titular da CCI, assim, sub-rogado em todos os direitos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI.

4.6. Não obstante as responsabilidades assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão de CCI, a Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei nº 10.931 e regulamentos da câmara de custódia e liquidação onde será registrada a CCI, poderá solicitar à Emissora a entrega da via original da Escritura de Emissão das Debêntures, bem como dos demais documentos a elas relacionados, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da

solicitação mencionada, ou em menor prazo, de forma a possibilitar o atendimento de exigência legal ou de qualquer autoridade competente nesse sentido.

4.7. É expressamente vedado à Emissora ceder ou transferir suas obrigações decorrentes da presente Escritura de Emissão de CCI.

CLÁUSULA QUINTA – DISPOSIÇÕES GERAIS

5.1. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia: A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer disposição contida nesta Escritura de Emissão de CCI não prejudicará a validade ou eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se a Emissora a envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

5.2. Caráter Irrevogável e Irretratável: A presente Escritura de Emissão de CCI é firmada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

5.3. Título Executivo: Para fins de execução dos Créditos Imobiliários, a CCI, nos termos dos artigos 784 e 815 e seguintes do Código de Processo Civil e do art. 20 da Lei nº 10.931, constitui título executivo extrajudicial, exigível pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas nesta Escritura de Emissão de CCI, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial, para a satisfação dos Créditos Imobiliários.

5.4. Custos e Despesas: São de responsabilidade da Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, todas as despesas relativas a esta Escritura de Emissão de CCI, bem como as despesas de implantação, registro, alterações, manutenção, transferência, custódia e uso do terminal da CCI pela Instituição Custodiante, e seus honorários, e ainda, as despesas relativas à manutenção da CCI nos sistemas de registro e negociação administrados pela B3, bem como as eventuais despesas de locomoção da Instituição Custodiante para obtenção das assinaturas dos representantes legais das partes nesta Escritura de Emissão de CCI, desde que efetivamente comprovados.

5.4.1. Para o registro, custódia, aditamento e manutenção desta Escritura de Emissão de CCI, e quaisquer alterações e aditamentos, a remuneração devida pela Devedora à Instituição Custodiante, será a seguinte:

(a) pela implantação e registro da CCI no ambiente da B3, será devido o valor de R$2.000,00 (dois mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira data de integralização dos CRI;

(b) pela custódia desta Escritura de Emissão de CCI será devida parcela anual de R$1.500,00 (mil e quinhentos reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira data de integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos anos subsequentes; e

(c) por eventual aditamento da Escritura de Emissão de CCI será devida parcela única de R$2.000,00 (dois mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data da efetivação da alteração no sistema da B3, exceto por adiamento decorrente do ajuste da

quantidade e montante total das Debêntures.

5.4.2. As parcelas mencionadas na Cláusula 5.4.1, item (b) e item (c), serão ajustadas anualmente pela variação acumulada do Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-M") a partir da presente data, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário.

5.4.3. Os valores mencionados na Cláusula 5.4.1 acima serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

5.4.4. Em caso de mora no pagamento de quaisquer despesas no âmbito desta Escritura de Emissão de CCI, os débitos relativos a tais despesas em atraso ficarão sujeitos a multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IGP-M, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

5.4.5. O pagamento da remuneração da Instituição Custodiante será feito mediante depósito na conta corrente a ser indicada por esta no momento oportuno, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento.

5.4.6. A remuneração da Instituição Custodiante prevista nesta cláusula não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de instituição custodiante, registradora e negociadora da CCI durante a implantação e vigência de tais serviços, as quais serão arcadas exclusivamente pela Devedora, mediante pagamento das cobranças enviadas pela Instituição Custodiante, desde que sejam, sempre que possível, previamente aprovadas pela Devedora e venham acompanhadas dos respectivos comprovantes. Tais cobranças serão emitidas diretamente em nome da Devedora ou mediante reembolso à Securitizadora caso este tenha arcado com os recursos do Patrimônio Separado dos CRI. As despesas aqui mencionadas incluem despesas referentes à emissão da CCI, tais como registro na B3, taxa de uso e manutenção da B3, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos investidores, publicações em geral, notificações, viagens, transporte, alimentação e estadias.

5.5. Veracidade da Documentação: A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma verificação de veracidade das deliberações societárias e dos atos da administração da Emissora ou ainda de qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para basear suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável. Adicionalmente, não será também obrigação da Instituição Custodiante a verificação da regular constituição e formalização do crédito, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência, nos termos da legislação aplicável vigente.

5.5.1. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento

dos requisitos formais relacionados às obrigações supra estabelecidas, nos termos da legislação aplicável. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações desta Escritura de Emissão de CCI.

5.6. O fato de qualquer das partes não exigir, a qualquer tempo, o cumprimento de qualquer dever ou obrigação ou deixar de exercer algum direito não será interpretado, em qualquer hipótese, como renúncia de qualquer direito, ou novação de qualquer obrigação, tampouco afetará o direito de exigir o cumprimento de toda e qualquer obrigação aqui contida. Nenhuma renúncia será eficaz perante as partes ou terceiros, a menos que feita por escrito e efetuada por diretor ou representante da parte devidamente autorizado para tanto.

5.7. Todos os documentos e as comunicações a serem enviados por qualquer das partes nos termos desta Escritura de Emissão de CCI deverão ser sempre feitos por escrito e/ou pelo correio eletrônico, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, e deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

(a) se para a Emissora:

TRUE SECURITIZADORA S.A.
Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi
São Paulo – SP, CEP 01506-000
At.: Sr. Arley Custódio Fonseca
Telefone: (11) 3071-4475
Correio Eletrônico: middle@truesecuritizadora.com.br / jurídico@truesecuritizadora.com.br

(b) se para a Instituição Custodiante:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, sala 132, parte
CEP 04.534-004, São Paulo – SP
At.: Sr. Antonio Amaro
Tel.: (21) 3514-0000
E-mail: ger1.agente@oliveiratrust.com.br / cci@oliveiratrust.com.br

5.7.1. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando (i) entregues nos endereços acima mencionados sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio; e (ii) por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

5.7.2. As comunicações enviadas nas formas previstas nesta Escritura de Emissão de CCI serão consideradas plenamente eficazes se entregues a empregado, preposto ou representante das Partes.

5.8. Alterações da Escritura de Emissão de CCI. Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de CCI após a emissão dos CRI dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI reunidos em assembleia geral,

conforme disposto no termo de securitização dos CRI, sendo certo, todavia, que a presente Escritura de Emissão de CCI poderá ser alterada, independentemente de assembleia geral dos titulares dos CRI, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente (i) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, inclusive em razão de exigências formuladas pela CVM, pela ANBIMA e pela B3, (ii) correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, (iii) alterações a quaisquer documentos da operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) documento(s) da operação e (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora, da Devedora ou da Instituição Custodiante, tais como alteração na razão social, endereço, desde que tais modificações (a) não representem prejuízo aos titulares de CRI, e (b) não gerem novos custos ou despesas aos titulares de CRI.

CLÁUSULA SEXTA – LEI APLICÁVEL E FORO

6.1. Esta Escritura de Emissão de CCI é regida e deverá ser interpretada de acordo com as leis da República Federativa do Brasil. Fica desde logo eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas desta Escritura de Emissão de CCI, com a exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

A Emissora firma a presente Escritura de Emissão de CCI em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, 21 de agosto de 2019.

[*O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.*]

[Página de Assinatura do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças]

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Nome: KARINE SIMONE BINCOLETTO
Cargo: R.G 33.317.575-X SSP/SP
CPF/MF: 350.460.308-96

Nome: Rodrigo Vinicius dos Santos
Cargo: RG: 35.018.142-1
CPF: 320.119.888-96

Testemunhas:

1.
Nome:
CPF: Renan Soares Naves
RG 43.635.693-4
CPF 385.157.378-17

2.
Nome:
CPF: RODRIGO RAINERI FLORIANO
RG: 47.618.426-5 SSP/SP
CPF/MF: 402.384.088-25

ANEXO I – CCI

DESCRIÇÃO DA CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				**LOCAL E DATA DE EMISSÃO DA CCI: SÃO PAULO, 16 DE AGOSTO DE 2019**			
SÉRIE	Única	NÚMERO	001	TIPO DE CCI			Integral
1. EMISSOR							
RAZÃO SOCIAL: True Securitizadora S.A.							
CNPJ: 12.130.744/0001-00							
ENDEREÇO: Avenida Santo Amaro, nº 48,							
COMPLEMENTO	1º andar, conjunto 12	*CIDADE*	São Paulo	*UF*	SP	*CEP*	04506-000
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.							
CNPJ: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar							
COMPLEMENTO	sala 132, parte	*CIDADE*	São Paulo	*UF*	SP	*CEP*	04534004
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: BR Properties S.A.							
CNPJ: 06.977.751/0001-49							
ENDEREÇO: Avenida das Nações Unidas, nº 12.495, Centro Empresarial Berrini, Torre A – Torre Nações Unidas							
COMPLEMENTO	18º andar, escritório 181	*CIDADE*	São Paulo	*UF*	SP	CEP	04578-000
4. TÍTULO							
"Instrumento Particular de Escritura da Décima Terceira Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, Em Série Única, da Espécie Quirografária, Para Colocação Privada da BR Properties S.A.", firmado pela BR Properties S.A., pela Emissora em 21 de agosto de 2019.							
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R$537.600.000,00 (quinhentos e trinta e sete milhões e seiscentos mil reais), calculado em 16 de agosto de 2019 ("Data de Emissão da CCI"), correspondente a 100% (cem por cento) do valor nominal unitário das Debêntures.							
6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL							
Conforme no Anexo B da Escritura de Emissão de CCI.							
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO							

7.1. DATA E LOCAL DE EMISSÃO	16 de agosto de 2019, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.
7.2. PRAZO TOTAL	Período compreendido entre 16 de agosto de 2019 e 11 de setembro de 2025.
7.3. VALOR DO PRINCIPAL	R$537.600.000,00 (quinhentos e trinta e sete milhões e seiscentos mil reais), na Data de Emissão desta CCI.
7.4. JUROS E ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Juros remuneratórios correspondentes a 105% (cento e cinco por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 (Segmento Cetip UTVM), no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização das Debêntures ou desde a data de pagamento de Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.
7.5. PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)	(i) Juros: conforme cronograma previsto no Anexo A; e (ii) Amortização de Principal: Duas parcelas devidas em 12 de setembro de 2024 e em 11 de setembro de 2025.
7.6. LOCAL DE PAGAMENTO	Transferência eletrônica permitida pelo Banco Central do Brasil e/ou TED (Transferência Eletrônica Direta) a ser realizada em conta corrente a ser indicada pelo Titular da CCI.
7.7. ENCARGOS	Sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória de 2% (dois por cento).
8. GARANTIA	Não há garantias reais ou fidejussórias, na Data de Emissão da CCI.

Anexo A

Cronograma de Pagamentos dos Créditos Imobiliários

Datas de Pagamento				
#	**Data de Pagamento (já considera Dias Úteis)**	**Remuneração**	**Amortização**	**Taxa de Amortização (TAi)**
1	12/03/2020	Sim	Não	0,0000%
2	11/09/2020	Sim	Não	0,0000%
3	11/03/2021	Sim	Não	0,0000%
4	13/09/2021	Sim	Não	0,0000%
5	11/03/2022	Sim	Não	0,0000%
6	13/09/2022	Sim	Não	0,0000%
7	13/03/2023	Sim	Não	0,0000%
8	13/09/2023	Sim	Não	0,0000%
9	13/03/2024	Sim	Não	0,0000%
10	12/09/2024	Sim	Sim	50,0000%
11	13/03/2025	Sim	Não	0,0000%
12	11/09/2025	Sim	Sim	100,0000%

Anexo B

Descrição do Imóvel vinculado aos Créditos Imobiliários

Proprietário	Matrícula	Endereço	Descrição
BR Properties S.A.	51.374 a 51.548 - 7º RGI Rio de Janeiro/RJ (resultante do desmembramento da matrícula 50.046 - 7º RGI Rio de Janeiro/RJ)	Rua do Passeio, nº 42, Centro, CEP 20021-290, Rio de Janeiro/RJ	Lote 1 do PAL 48.849, de 3ª categoria, situado na cidade do Rio de Janeiro, no estado do Rio de Janeiro, na Rua do Passeio, nº 38/40, Freguesia de São José. O terreno mede 13,40m de frente pela Rua do Passeio; 51,80m de fundos, por onde faz testada para a Rua Evaristo da Veiga; 398,43m à direita em 19 (dezenove) segmentos de: 45,00m mais 13,40m, mais 32,81m, mais 32,57m, mais 6,90m, mais 7,09m, mais 34,92m, mais 33,00m, mais 62,82m, este segmento fazendo testada para a Rua das Marrecas, mais 40,80m, mais 12,24m, mais 25,26m, mais 5,60m, mais 3,12m, mais 4,10m, mais 9,63m, mais 9,37m, mais 5,00m, mais 15,00m; 207,71m à esquerda, em seis segmentos de: 43,30m, mais 56,20m, mais 15,80m, mais 43,30m, mais 23,30m, mais 25,81m, resultante do desmembramento do lote 1 do PAL número 47,581, de 3ª categoria, objeto da matrícula 46630; e o terreno do imóvel situado na Rua do Passeio, número 38/40, objeto da matrícula 41004, resultando em um único lote designado por lote 1, de 3ª categoria.

ANEXO X

Cópia do Termo de Securitização

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Autorregulação ANBIMA

Agente Fiduciário

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

DA 218ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA

TRUE SECURITIZADORA

TRUE SECURITIZADORA S.A.
Companhia Aberta
CNPJ nº 12.130.744/0001-00

21 de agosto de 2019.

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito:

I. como securitizadora:

TRUE SECURITIZADORA S.A., companhia aberta com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 12.130.744/0001-00, doravante denominada simplesmente "Emissora" ou "Securitizadora"; e

II. como agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 10º da Lei nº 9.514 e da Instrução CVM nº 583:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, sala 132, parte, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 doravante denominada simplesmente como "Agente Fiduciário" ou "Instituição Custodiante", nomeado nos termos do artigo 10º da Lei 9.514 e da Instrução CVM 583, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social.

RESOLVEM celebrar este "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*" ("Termo" ou "Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo) aos CRI (conforme definido abaixo) da 218ª Série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A., de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor ("Lei nº 9.514"), a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor ("Instrução CVM 400"), a Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor ("Instrução CVM 414"), e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

1. DEFINIÇÕES

1.1. Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo deste instrumento:

"Agência de Classificação de Risco": Standard&Poor's Ratings do Brasil Ltda., sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 201, conjunto 181 e 182, Pinheiros, CEP 05426-100, inscrita no CNPJ sob o nº 02.295.585/0001-40.

"Agente Fiduciário" ou "Instituição Custodiante": tem o significado previsto no preâmbulo.

"ANBIMA": A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA.

"Anúncio de Encerramento": o anúncio de encerramento da distribuição pública dos CRI, a ser divulgado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, observado o disposto no artigo 54-A da Instrução CVM 400.

"Anúncio de Início": o anúncio de início da distribuição pública dos CRI, a ser divulgado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, observado o disposto no artigo 54-A da Instrução CVM 400.

"Assembleia de Titulares de CRI", "Assembleia Geral" ou "Assembleia": a assembleia de Titulares de CRI, realizada na forma prevista neste Termo.

"Aviso ao Mercado": o aviso ao mercado da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400, observado o disposto no artigo 54-A da Instrução CVM 400;

"BACEN": o Banco Central do Brasil.

"Banco Liquidante": Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal CEP 04.344-902, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras da Emissora.

"Boletins de Subscrição": os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo e da Oferta.

"B3": B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão;

"B3 (Segmento CETIP UTVM)": B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento CETIP UTVM.

"CCI": a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Emissora por meio da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários.

"CETIP 21": CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 (Segmento CETIP UTVM).

"Compromisso de Subscrição": tem o significado atribuído na Cláusula 3.2.3 abaixo.

"Comunicação de Amortização Antecipada Facultativa": tem o significado atribuído na Cláusula 6.2.1 abaixo.

"Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo": tem o significado atribuído na Cláusula 6.1.1 abaixo.

"Conta do Patrimônio Separado": a conta corrente de titularidade da Securitizadora (patrimônio separado relativo aos CRI) nº 33409-0, mantida na agência nº 0350 do Banco Itaú Unibanco S.A., vinculada aos CRI.

"Contrato de Distribuição": "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 218ª série da 1ª emissão da True Securitizadora S.A.*" celebrado entre a Securitizadora, a Devedora e o Coordenador Líder em 20 de agosto de 2019.

"Controle", "Controlador" ou "Controlada": tem o significado previsto no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.

"Convênio CVM-ANBIMA": Convênio CVM/ANBIMA de Procedimento Simplificado para Registro de Ofertas Públicas, regulado pela Instrução CVM 471, celebrado entre a CVM e a ANBIMA, em 20 de agosto de 2008, conforme alterado.

"Coordenador Líder": XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, 25 ao 30º andar, Torre Sul, CEP 04543-010, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78.

"Créditos Imobiliários": os direitos de crédito decorrentes das Debêntures, com valor de principal de R$537.600.000,00 (quinhentos e trinta e sete milhões e seiscentos mil reais), na Data de Emissão da CCI, que deverão ser pagos pela Devedora, acrescidos da Remuneração das Debêntures, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures ou a data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures em relação às Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures.

"CRI": os certificados de recebíveis imobiliários, integrantes da 218ª Série da 1ª Emissão da Emissora.

"CRI em Circulação": para fins de constituição de quórum todos os CRI subscritos e integralizados e não resgatados, excluídos aqueles CRI mantidos em tesouraria e, ainda, adicionalmente, excluídos os CRI pertencentes, direta ou indiretamente, (i) à Emissora ou à Devedora; (ii) a qualquer Controladora, a qualquer Controlada e/ou a qualquer coligada de qualquer das pessoas indicadas no item anterior; ou (iii) a qualquer diretor, conselheiro, cônjuge, companheiro ou parente até o 3º (terceiro) grau de qualquer das pessoas referidas nos itens anteriores.

"CVM": tem o significado previsto no preâmbulo.

"Datas de Integralização": tem o significado atribuído na Cláusula 4.1 abaixo.

"Data de Emissão da CCI": 16 de agosto de 2019.

"Data de Emissão das Debêntures": 16 de agosto de 2019.

"Data de Emissão dos CRI": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.11 abaixo.

"Data de Início da Remuneração dos CRI": tem o significado previsto na Cláusula 5.2 abaixo .

"Data de Início da Remuneração das Debêntures": a primeira data de integralização das Debêntures, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.

"Data de Vencimento": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.12 abaixo.

"Debêntures": 537.600 (quinhentas e trinta e sete mil e seiscentas) debêntures objeto da 13ª (décima terceira) emissão da Emissora, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures e seus respectivos aditamentos.

"Debenturista": significa a Emissora, durante todo o prazo de vigência deste Termo, até a integral liquidação dos valores devidos aos titulares de CRI.

"Despesas": as despesas previstas na Cláusula 13.1 abaixo.

"Devedora": BR Properties S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.495, Centro Empresarial Berrini, Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, inscrita no CNPJ sob o nº 06.977.751/0001-49.

"Dia Útil": significa para fins de cálculo, todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

"Distribuição Parcial": significa a possibilidade de conclusão da Oferta mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, na forma do artigo 30 da Instrução CVM 400, desde que haja a colocação de CRI equivalente ao Montante Mínimo, observada a possibilidade de exercício do Compromisso de Subscrição no valor de até R$480.000.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões de reais), correspondente a 480.000 (quatrocentos e oitenta mil) CRI.

"Documentos da Operação": em conjunto, (i) a Escritura de Emissão de Debêntures, (ii) a Escritura de Emissão de CCI, (iii) este Termo de Securitização, (iv) o Contrato de Distribuição, (v) o Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 218ª Série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A. ("Prospecto Preliminar") e o Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 218ª Série da 1ª Emissão da TrueSecuritizadora S.A. ("Prospecto Definitivo" e, em conjunto com o Prospecto Preliminar, "Prospectos"), (vi) os boletins de subscrição dos CRI e (vii) os demais documentos relativos à emissão e oferta dos CRI.

"Edifício Passeio": tem o significado atribuído na Cláusula 3.1.26.1.

"Efeito Adverso Relevante": qualquer evento ou situação que cause (i) qualquer efeito adverso relevante na situação (financeira ou de outra natureza), nos negócios, nos bens, nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas da Devedora e/ou de qualquer Controlada; e/ou (ii) qualquer efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

"Emissão": a presente emissão de CRI, a qual constitui a 218ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.

"Emissora" ou "Securitizadora": tem o significado previsto no preâmbulo.

"Encargos Moratórios": tem o significado atribuído na Cláusula 3.1.14 abaixo.

"Escritura de Emissão de Debêntures": "*Instrumento Particular de Escritura da Décima Terceira Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada da BR Properties S.A.*", celebrado pela Devedora e pela Emissora em 20 de agosto de 2019.

"Escritura de Emissão de CCI": "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", celebrada em 20 de agosto de 2019 pela Emissora.

"Escriturador": Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira, com sede na cidade São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.500, 3º andar, parte, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64.

"Formador de Mercado": XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com endereço na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, 25 ao 30º andar, Torre Sul, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78.

"IGP-M": O Índice Geral de Preço do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

"Instrução CVM 400": tem o significado previsto no preâmbulo.

"Instrução CVM 414": tem o significado previsto no preâmbulo.

"Instrução CVM 471": Instrução CVM nº 471, de 8 de agosto de 2008, conforme em vigor.

"Instrução CVM 583": Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme em vigor.

"Instituições Participantes da Oferta": O Coordenador Líder em conjunto com os Participantes Especiais.

"Investidores": tem o significado atribuído na Cláusula 3.3 abaixo.

"IPCA": O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

"Lei das Sociedades por Ações": Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.

"Lei nº 10.931": Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor.

"Lei nº 9.514": tem o significado previsto no preâmbulo.

"MDA": o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 (Segmento CETIP UTVM).

"Montante Mínimo": O valor de R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), equivalente a 100.000 (cem mil) CRI.

"Oferta": A presente distribuição pública de CRI, que será realizada nos termos da Instrução CVM 400 e Instrução CVM 414.

"Opção de Lote Adicional": A Emissora, conforme previamente decidido em conjunto com o Coordenador Líder e com a Devedora, poderá optar por aumentar a quantidade de CRI originalmente ofertados, em até 12% (doze por cento), nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.

"Participantes Especiais": As instituições participantes do consórcio de distribuição, exceto o Coordenador Líder.

"Patrimônio Separado": O patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI e a Conta do Patrimônio Separado, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e

destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais da Emissão.

"Pessoas Vinculadas": os investidores que sejam: (i) pessoas físicas e/ou jurídicas e/ou administradores da Devedora e/ou Emissora, de suas respectivas controladoras e/ou de suas respectivas controladas e/ou outras pessoas vinculadas à Emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores pessoas físicas e/ou jurídicas e/ou administradores do Coordenador Líder e/ou qualquer dos Participantes Especiais; (iii) empregados, operadores e demais prepostos da Emissora, da Devedora, do Coordenador Líder e/ou qualquer dos Participantes Especiais que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional diretamente envolvidos na Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços à Emissora, à Devedora, ao Coordenador Líder e/ou qualquer dos Participantes Especiais; (v) demais profissionais que mantenham, com a Emissora, a Devedora, o Coordenador Líder e/ou qualquer dos Participantes Especiais, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Emissora, pela Devedora, pelo Coordenador Líder e/ou qualquer dos Participantes Especiais ou por pessoas a elas vinculadas; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Coordenador Líder e/ou qualquer dos Participantes Especiais, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v"; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI da Instrução CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011.

"Prazo de Distribuição": tem o significado atribuído na Cláusula 3.2.3 abaixo.

"Prazo Máximo de Colocação": tem o significado atribuído na Cláusula 3.5.2 abaixo.

"Preço de Integralização": tem o significado atribuído na Cláusula 4.1 abaixo.

"Procedimento de Alocação": Procedimento realizado pelo Coordenador Líder para consolidação de todos os boletins de subscrição recebidos no âmbito da Oferta e a alocação dos CRI por ordem cronológica, sendo que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento, deverá definir, de comum acordo com a Emissora, e a Devedora: (i) o Valor Total da Emissão, (ii) se será exercida a Opção de Lote Adicional; e (iii) a quantidade total de CRI a ser emitida. A ordem cronológica de chegada dos boletins de subscrição será verificada no momento em que a subscrição for processada com sucesso pelo sistema da B3 (Segmento CETIP UTVM), seja por tela ou por arquivo eletrônico.

"RCA da Devedora": tem o significado atribuído na Cláusula 2.1.2 abaixo.

"Regime Fiduciário": o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI e a Conta do Patrimônio Separado, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.

"Relatório Semestral": relatório acerca da aplicação da destinação dos recursos oriundos das Debêntures na forma do Anexo IX.

"Remuneração dos CRI": tem o significado atribuído na Cláusula 3.1.7 abaixo.

"Remuneração das Debêntures": juros remuneratórios correspondentes a 105% (cento e cinco por cento) da variação acumulada da Taxa DI, calculado conforme fórmula prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.

"Taxa DI": taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 (Segmento Cetip UTVM), no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br).

"Taxa SELIC": a taxa de juros média ponderada pelo volume das operações de financiamento por um dia, lastreadas em títulos públicos federais, apurados pelo Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC.

"Termo" ou "Termo de Securitização": tem o significado previsto no preâmbulo.

"Titulares de CRI": São os subscritores de CRI no âmbito da Oferta ou aqueles que vierem a adquirir CRI no mercado secundário.

"Valor Nominal Unitário": tem o significado atribuído na Cláusula 3.1.5 abaixo.

"Valor Total da Emissão": tem o significado atribuído na Cláusula 3.1.4 abaixo.

1.1.1. Adicionalmente, (i) os cabeçalhos e títulos deste Termo servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; (ii) os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; (iii) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula Primeira aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (iv) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (v) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (vi) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo; (vii) todas as referências à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados; e (viii) os termos iniciados em letras maiúsculas, mas não definidos neste Termo terão os mesmos significados a eles atribuídos no respectivo documento a que fizer referência.

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

2. OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI, cujas características são descritas na Cláusula Terceira abaixo, observado o disposto na Cláusula 2.1.1 abaixo.

2.1.1. Sem prejuízo de o presente Termo vincular a Emissora e o Agente Fiduciário desde a data de sua assinatura, este Termo e a emissão dos CRI será eficaz a partir de 16 de agosto de 2019.

2.1.2. A presente Emissão e a Oferta foram aprovadas pela Diretoria da Emissora, conforme ata de Reunião da Diretoria da Securitizadora, realizada em 11 de julho de 2019, cuja ata será registrada na JUCESP. Adicionalmente, a celebração da Escritura de Emissão de Debêntures, a operação de securitização relacionada e a assinatura dos documentos relacionados à Oferta, foram aprovadas pela ata de reunião do conselho de administração da Devedora realizada em 21 de agosto de 2019, a ser registrada na JUCESP ("RCA da Devedora").

2.2. Para fins do artigo 8º da Lei nº 9.514, a Emissora declara que são vinculados ao presente Termo os Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, de sua titularidade, devidos exclusivamente pela Devedora, nos termos da CCI e da Escritura de Emissão de Debêntures.

2.3. Uma via original da Escritura de Emissão de CCI, encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931.

2.4. O Regime Fiduciário, a ser instituído pela Emissora conforme previsto neste Termo, será registrado na Instituição Custodiante da CCI, conforme previsto no artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931. Uma vez devidamente registrado o Termo de Securitização, a Instituição Custodiante prestará à Emissora declaração elaborada nos moldes do Anexo I a este Termo.

2.5. A Emissão dos CRI será realizada em conformidade com o disposto no inciso I do § 1º do artigo 5º da Instrução CVM 414, tendo em vista que a Devedora é companhia aberta.

3. CARACTERÍSTICAS E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. Características dos CRI: Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro será constituído pela CCI, conforme previsto neste Termo de Securitização, possuem as seguintes características:

3.1.1. *Emissão*: 1ª emissão de CRI da Emissora;

3.1.2. *Série*: 218ª série de CRI da Emissora;

3.1.3. *Quantidade de CRI*: serão emitidos, inicialmente, 480.000 (quatrocentos e oitenta mil) CRI, observado que a quantidade de CRI inicialmente ofertada poderá ser aumentada em virtude do exercício, total ou parcial, da Opção do Lote Adicional, observado que a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial, desde que haja colocação de CRI equivalentes ao Montante Mínimo;

3.1.4. *Valor Total da Emissão*: o valor total da emissão será de, inicialmente, R$480.000.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões de reais) ("Valor Total da Emissão"), observado que tal montante poderá ser aumentado em virtude do exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, observado que a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial, desde que haja colocação de CRI equivalentes ao Montante Mínimo;

3.1.5. *Valor Nominal Unitário*: R$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão dos CRI ("Valor Nominal Unitário");

3.1.6. *Atualização Monetária*: não haverá atualização monetária para os CRI;

3.1.7. *Juros Remuneratórios*: sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 105% (cento e cinco por cento) da variação acumulada das Taxa DI, ("Remuneração dos CRI"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou da data de pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, de acordo com a fórmula descrita na Cláusula 5 abaixo.

3.1.8. *Periodicidade de Pagamento de Amortização e Remuneração dos CRI*: (**a**) Amortização: O saldo do Valor Nominal Unitário será pago em duas parcelas, sendo o primeiro pagamento de amortização do saldo do Valor Nominal Unitário realizado em 16 de setembro de 2024 e o segundo pagamento de amortização do saldo do Valor Nominal Unitário realizado na Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado, amortização antecipada e vencimento antecipado previstas neste Termo de Securitização: e (**b**) Juros: a Remuneração dos CRI será paga nas datas de pagamento de Remuneração, conforme indicado na Tabela de Pagamento de Juros e Amortização do Anexo II, sendo o primeiro pagamento realizado em 16 de março de 2020 e o último na Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado, amortização antecipada e vencimento antecipado previstas neste Termo de Securitização;

3.1.9. *Regime Fiduciário*: o Regime Fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI e a Conta do Patrimônio Separado, na forma dos artigos 9º e 10º da Lei nº 9.514, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;

3.1.10. *Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira*: os CRI serão depositados para (i) distribuição no mercado primário, por meio do MDA, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3 (Segmento CETIP UTVM); e (ii) negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, sendo processadas a custódia, a liquidação financeira e a negociação dos CRI pela B3 – Segmento CETIP UTVM;

3.1.11. *Data de Emissão dos CRI*: 16 de agosto de 2019 ("Data de Emissão dos CRI");

3.1.12. *Prazo e Vencimento*: os CRI têm prazo de vigência de 2.222 (dois mil, duzentos e vinte e dois) dias contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 15 de setembro de 2025 ("Data de Vencimento"), ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e vencimento antecipado previstas no Termo de Securitização;

3.1.13. *Local de Emissão*: cidade de São Paulo, estado de São Paulo;

3.1.14. *Encargos Moratórios*: Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia por ela recebida e que seja devida aos Titulares de CRI, os valores a serem repassados ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso,

notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial: (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento), sobre o valor em atraso; e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, sobre o valor em atraso, os quais não poderão ser objeto de cobrança pela Emissora em face da Devedora e nem mesmo de compensação e deverão ser arcados e pagos diretamente e com recursos próprios da Emissora, ressalvados os atos de terceiros participantes na operacionalização dos pagamentos, na qual a Emissora não poderá ser responsabilizada ("Encargos Moratórios");

3.1.15. *Forma*: os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por **(a)** extrato de posição de custódia expedido pela B3 (Segmento CETIP UTVM), em nome de cada titular de CRI, quando os CRI estiverem custodiados na B3 (Segmento CETIP UTVM); ou **(b)** o extrato emitido pelo Escriturador, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3 (Segmento CETIP UTVM) em nome de cada titular de CRI, quando os CRI estiverem custodiados na B3 (Segmento CETIP UTVM);

3.1.16. *Locais de Pagamento*: os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3 (Segmento CETIP UTVM), quando os CRI estiverem custodiados na B3 (Segmento CETIP UTVM). Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados na B3 (Segmento CETIP UTVM), em qualquer data de pagamento da Remuneração dos CRI, ou de amortização do Valor Nominal Unitário ou de seu saldo, conforme o caso, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da respectiva data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Emissora;

3.1.17. *Atraso no Recebimento dos Pagamentos*: o não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente;

3.1.18. *Prorrogação dos Prazos*: considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação relativa aos CRI até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincida com dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, com exceção da Data de Vencimento;

3.1.18.1. Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo mínimo de 2 (dois) Dias Úteis entre a data do efetivo recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e a data do pagamento de suas obrigações referentes aos CRI;

3.1.19. *Pagamentos*: os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado;

3.1.20. *Ordem de Alocação dos Pagamentos*: caso, em qualquer data, o valor recebido pela Emissora a título de pagamento dos Créditos Imobiliários não seja suficiente para quitação integral dos valores

devidos aos Titulares 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 Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso; e (iv) amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, *pro rata* com base no respectivo saldo devedor;

3.1.21. *Garantia Flutuante*: os CRI não contarão com garantia flutuante da Securitizadora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações decorrentes da Emissão dos CRI;

3.1.22. *Garantias*: não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI;

3.1.23. *Imóvel vinculado aos Créditos Imobiliários*: é o imóvel descrito no Anexo VIII a este Termo;

3.1.24. *Coobrigação da Emissora*: não haverá coobrigação da Emissora para o pagamento dos CRI;

3.1.25. *Classificação Preliminar de Risco dos CRI*: a Emissão será submetida à apreciação da Agência de Classificação de Risco.

3.1.26. *Destinação de Recursos*: O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores será utilizado pela Emissora para o pagamento do valor de integralização das Debêntures, inclusive no caso de aumento do Valor Total da Emissão pelo exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional.

3.1.26.1. Os recursos líquidos obtidos pela Devedora com as Debêntures serão integralmente destinados, até a data de vencimento das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, prioritariamente, para o pagamento e/ou pré pagamento, conforme o caso, ao Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 01.235.622/0001-61 ("Opportunity"), o qual não possui qualquer relacionamento societário com a Devedora, das parcelas do Preço de Aquisição, conforme abaixo definido, acrescido da atualização monetária, dos juros remuneratórios e de eventuais multas contratuais, conforme aplicável, pela Devedora, do imóvel designado Lote 1 do PAL 48.849, de 3ª categoria, situado na cidade do Rio de Janeiro, no estado do Rio de Janeiro, na Rua do Passeio, nº 38/40, Freguesia de São José, objeto das matrículas nº 51.374 a 51.548 do 7º Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro (resultantes do desmembramento do imóvel objeto da matrícula nº 50.046 do 7º Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro) ("Edifício Passeio" e "Preço de Aquisição", respectivamente), conforme descrito no Anexo VIII ao presente Termo de Securitização, nos termos do Capítulo II da "*Escritura de Venda e Compra com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia*" lavada no livro 7928, fls. 005/027, do 17º Ofício e Notas da Capital, estado do Rio de Janeiro ("Escritura de Venda e Compra"), sendo que eventual saldo remanescente dos recursos líquidos obtidos pela Devedora com as Debêntures serão integralmente destinados para o reembolso das parcelas vencidas e adimplidas pela Devedora.

3.1.26.2. O Agente Fiduciário dos CRI deverá verificar a utilização dos recursos líquidos obtidos pela Devedora com a emissão de Debêntures para o reembolso das parcelas adimplidas do Preço de Aquisição, limitado ao valor indicado na coluna de "*Gastos já realizados até julho/19 (inclusive) (R$)*" da Tabela VIII.2 do Anexo VIII deste Termo de Securitização, que representa o valor correspondente

ao somatório das parcelas vencidas e adimplidas pela Devedora, conforme previstas na Escritura de Venda e Compra, dentro do período compreendido entre 15 de dezembro de 2018 e 15 de julho de 2019.

3.1.26.3. Para fins da verificação da utilização dos recursos líquidos pela Devedora para fins de reembolso, nos termos da Cláusula 3.1.26.2 acima, a Devedora deverá encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI, a qualquer tempo até a Data de Vencimento ou até que os recursos sejam totalmente destinados pela Devedora, o que ocorrer primeiro, os competentes documentos comprobatórios aplicáveis, nos termos da Cláusula 4.4 da Escritura de Emissão de Debêntures.

3.1.26.4. A totalidade, ou seja, 100% (cem por cento) dos recursos obtidos pela Devedora com a emissão das Debêntures será destinada ao Edifício Passeio, para pagamento do Preço de Aquisição, nos termos previstos na Escritura de Emissão e neste Termo de Securitização, conforme previsto no Anexo VIII a este Termo de Securitização. Dessa forma, não haverá a possibilidade de alteração do percentual dos recursos obtidos pela Devedora com a emissão das Debêntures.

3.1.26.5. Com relação ao cronograma tentativo constante do Anexo VIII a este Termo de Securitização, tal cronograma é meramente tentativo e indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, **(i)** não será necessário aditar a Escritura de Emissão de Debêntures, este Termo de Securitização ou a Escritura de Emissão de CCI; e **(ii)** não implica qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures, sendo certo que, ainda que ocorram eventuais ajustes no cronograma tentativo constante do Anexo VIII a este Termo de Securitização, a destinação total dos recursos pela Devedora deverá ocorrer até a data de vencimento das Debêntures, nos termos da Cláusula 3.1.26.1 acima.

3.1.26.6. Tendo em vista a obrigação do Agente Fiduciário de verificar, ao longo do prazo dos CRI ou até que os recursos sejam totalmente destinados pela Devedora, o que ocorrer primeiro, o efetivo direcionamento de todo o montante obtido pela Devedora por meio da emissão das Debêntures, a Devedora deverá encaminhar à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário, semestralmente, até os dias 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a partir da primeira Data de Integralização e até a: (i) destinação total dos recursos obtidos pela Devedora; ou (ii) Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, o Relatório Semestral, informando o valor total destinado até a data de envio do referido relatório e cópia dos respectivos comprovantes de pagamento das parcelas do Preço de Aquisição constantes da Escritura de Venda e Compra, incluindo, mas não se limitando, cópia do(s) comprovante(s) de depósito(s) de pagamento(s) ou de transferência(s) eletrônica(s) de pagamento(s) da(s) parcela(s) do Preço de Aquisição, devido(s) no período e, em caso de pagamento total da dívida cópia do termo de quitação emitido pelo Opportunity.

3.1.26.7. Exclusivamente mediante o recebimento do Relatório Semestral e os documentos elencados acima, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, com base no Relatório Semestral, o cumprimento da destinação dos recursos assumida pela Devedora, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela Devedora, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, conforme destinação dos recursos prevista no Anexo IX a este Termo.

3.1.26.8. A Devedora irá destinar a totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures prioritariamente para pagamento de parcelas futuras do Preço de Aquisição do Edifício Passeio a vencer a partir primeira Data de Integralização e, caso exista saldo remanescente dos recursos, para reembolso de parcelas vencidas e adimplidas do Preço de Aquisição do Edifício Passeio, até o valor indicado na coluna de "*Gastos já realizados até julho/19 (inclusive) (R$)*" da Tabela VIII.2 do Anexo VIII deste Termo de Securitização.

3.1.26.9. A Devedora se obriga a apresentar quaisquer documentos adicionais que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário dos CRI ou pela Securitizadora para esclarecimentos referentes à destinação de recursos prevista acima, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência do prazo demandado pela autoridade competente ou em prazo inferior, de modo a possibilitar o cumprimento tempestivo pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Securitizadora de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, autorreguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais.

3.1.26.10. Sem prejuízo do disposto acima, o Agente Fiduciário dos CRI envidará os melhores esforços para obter toda e qualquer informação e documento necessários para verificar a aplicação dos recursos oriundos das Debêntures nos termos da Cláusula 3.1.26.6 acima.

3.1.26.11. Independentemente da ocorrência de Resgate Antecipado Facultativo Total, Amortização Antecipada Facultativa ou Aquisição Facultativa das Debêntures, a Devedora continuará obrigada a destinar a totalidade dos recursos líquidos obtidos pela emissão das Debêntures, até a data de vencimento inicialmente estabelecida para as Debêntures ou até que os recursos sejam totalmente destinados pela Devedora, o que ocorrer primeiro, permanecendo obrigada a fornecer ao Agente Fiduciário dos CRI todos os documentos previstos na Cláusula 4.4 da Escritura de Emissão de Debêntures, caso o Agente Fiduciário dos CRI venha a ser legal e validamente exigido a comprovar a destinação dos recursos obtidos pela Devedora com a emissão das Debêntures.

3.1.27. *Vinculação dos Pagamentos:* Os Créditos Imobiliários, os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado e todos e quaisquer recursos a eles relativos serão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com este Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Devedora e/ou da Emissora até a data de resgate dos CRI, exceto pelos eventuais tributos sobre eles aplicáveis, e pagamento integral dos valores devidos a seus titulares. Neste sentido, os Créditos Imobiliários e os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado:

(i) constituirão, no âmbito do presente Termo de Securitização, Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;

(ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora no Patrimônio Separado até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

(iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI;

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

(v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser excutidos por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, observados os fatores de risco previstos nos Prospectos; e

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

3.2. Forma de Distribuição dos CRI: Os CRI serão objeto de distribuição pública no mercado de capitais brasileiro, nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 471 e do Convênio CVM-ANBIMA, no montante de, inicialmente, R$480.000.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões de reais), observado que tal montante poderá ser aumentado em virtude do exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, com intermediação do Coordenador Líder, sob regime de melhores esforços de colocação para o montante de R$480.000.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões de reais), sem prejuízo do Compromisso de Subscrição (conforme definido abaixo) prestado pelo Coordenador Líder, condicionado às hipóteses previstas no Contrato de Distribuição.

3.2.1. A Emissora, conforme previamente decidido em conjunto com o Coordenador Líder e com a Devedora, poderá optar por aumentar a quantidade de CRI originalmente ofertados, em até 12% (doze por cento), ou seja, em até 57.600 (cinquenta e sete mil e seiscentos) CRI, mediante exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. Os CRI eventualmente emitidos em razão do exercício da Opção de Lote Adicional serão distribuídos no regime de melhores esforços de colocação, nos termos do Contrato de Distribuição.

3.2.2. O presente Termo de Securitização será aditado, bem como os demais Documentos da Oferta que se façam necessários, para incluir as alterações referentes ao eventual exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, observado que a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial, desde que haja colocação de CRI equivalentes ao Montante Mínimo, sendo que os respectivos CRI não distribuídos serão consequentemente cancelados, dispensando-se para tanto a necessidade de aprovação dos Titulares dos CRI em Assembleia Geral.

3.2.3. O Coordenador Líder compromete-se, até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início ("Prazo de Distribuição"), a subscrever e integralizar o saldo remanescente de CRI não subscrito até o limite de R$480.000.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões reais), sem considerar os CRI eventualmente emitidos em razão do exercício da Opção de Lote Adicional ("Compromisso de Subscrição"), 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 de Distribuição 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$480.000.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões de reais). Caso o

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

3.2.4. O exercício pelo Coordenador Líder do Compromisso de Subscrição dos CRI, inclusive no que se refere ao montante acima previsto, está condicionado ao atendimento integral das condições previstas na Cláusula 6.19 e na Cláusula 6.20 do Contrato de Distribuição.

3.2.5. A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial dos CRI, na forma do artigo 30 da Instrução CVM 400, desde que haja a colocação de CRI equivalente ao Montante Mínimo, observada a possibilidade de exercício do Compromisso de Subscrição no valor de até R$480.000.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões de reais), correspondente a 480.000 (quatrocentos e oitenta mil) CRI. O Investidor poderá, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, no ato de aceitação, condicionar sua adesão à Oferta desde que haja distribuição: (i) da totalidade dos CRI ofertados; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima dos CRI originalmente objeto da Oferta, definida a critério do Investidor, observado o Montante Mínimo.

3.2.6. Na hipótese prevista no item (ii) da Cláusula 3.2.5 acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade dos CRI por ele subscritos ou quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI efetivamente distribuídos e o número de CRI originalmente ofertados, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade dos CRI por ele subscritos.

3.2.7. Caso a quantidade de CRI subscrita e integralizada seja inferior ao necessário para atingir o Valor Total da Emissão, os Documentos da Operação serão ajustados apenas para refletir a quantidade de CRI subscritos e integralizados, sendo que os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora, independentemente de deliberação de Assembleia Geral ou de consulta aos Titulares de CRI.

3.2.8. Na hipótese de, ao final do Prazo Máximo de Colocação, serem subscritos e integralizados CRI em montante inferior à quantidade mínima de CRI indicada pelos Investidores na forma dos itens (i) e/ou (ii) da Cláusula 3.2.5 acima, os respectivos CRI serão resgatados pela Emissora e os montantes devidos, devolvidos aos respectivos Investidores. Nesta hipótese, a Emissora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento, solicitar à Devedora o resgate antecipado das Debêntures que tenham sido subscritas e integralizadas, em quantidade equivalente aos CRI que deverão ser resgatados nos termos previstos nesta Cláusula, a qual será realizada, pela Devedora, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da referida solicitação, mediante o pagamento, à vista, em moeda corrente nacional, do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures, ou da data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo resgate. A Emissora realizará o resgate dos respectivos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis contados do resgate das Debêntures pela Devedora, sendo que o resgate dos CRI se dará, à vista, em moeda corrente nacional, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Remuneração dos CRI, ou da data de pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo

resgate, de acordo com os procedimentos da B3.

3.2.9. Na hipótese de, ao final do Prazo Máximo de Colocação, serem subscritos e integralizados CRI em montante inferior ao Montante Mínimo, todos os CRI emitidos que não tiverem sido subscritos e integralizados serão cancelados pela Emissora e todos os CRI emitidos que já tiverem sido subscritos e integralizados deverão ser resgatados pela Emissora e os montantes devidos, devolvidos aos respectivos Investidores. Nesta hipótese, a Emissora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento, solicitar à Devedora o resgate antecipado das Debêntures que tenham sido subscritas e integralizadas, o qual será realizado, pela Devedora, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da referida solicitação, mediante o pagamento, à vista, em moeda corrente nacional, do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada pro rata temporis desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures, ou da data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo resgate. A Emissora realizará o resgate dos respectivos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis contados do resgate das Debêntures pela Devedora, sendo que o resgate dos CRI se dará, à vista, em moeda corrente nacional, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Remuneração dos CRI, ou da data de pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo resgate, de acordo com os procedimentos da B3.

3.3. Os CRI serão distribuídos publicamente a investidores em geral, qualificados ou não, 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 ("Investidores").

3.4. Os CRI serão distribuídos publicamente aos Investidores, que poderão negociá-los livremente por meio do CETIP21, sem fixação de lotes máximos ou mínimos.

3.5. Cumpridas as Condições Precedentes do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder realizará a distribuição dos CRI aos Investidores, a partir da (i) concessão do registro da Oferta pela CVM; (ii) divulgação do Anúncio de Início; e (iii) disponibilização do Prospecto Definitivo da Oferta para os Investidores, o que ocorrer por último.

3.5.1. Anteriormente à concessão, pela CVM, do registro da Oferta, o Coordenador Líder disponibilizará ao público o Prospecto Preliminar, precedido da divulgação do Aviso ao Mercado.

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

3.6. A colocação dos CRI junto aos Investidores será realizada de acordo com os procedimentos da B3 (Segmento CETIP UTVM).

3.7. O Coordenador Líder, com a expressa anuência da Emissora, deverá elaborar plano de distribuição dos CRI, nos termos do parágrafo 3º do artigo 33 da Instrução CVM 400, no que diz respeito ao esforço de dispersão dos CRI, o qual leva em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e da Emissora, observado que o Coordenador Líder deverá assegurar: (**a**) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes; (**b**) o tratamento justo e equitativo aos Investidores; e (**c**) que os representantes de venda das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplar do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo para leitura obrigatória, e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo Coordenador Líder.

3.8. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, será aceita a participação de investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI, não será permitida a colocação de CRI perante Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo os boletins de subscrição apresentados por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400. Nesta hipótese, se o Investidor que seja Pessoa Vinculada já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação, por meio de depósito na conta do Investidor junto à Instituição Participante da Oferta utilizada para subscrição e integralização dos CRI.

3.8.1. A vedação acima não se aplica ao Formador de Mercado, nos termos da regulamentação aplicável.

3.9. Para fins de atender o que prevê o item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, o Anexo III, Anexo IV e Anexo V ao presente Termo de Securitização contêm as declarações do Coordenador Líder, da Securitizadora e do Agente Fiduciário, respectivamente.

3.10. Agência de Classificação de Risco. A Emissão dos CRI será submetida à apreciação da Agência de Classificação de Risco. A classificação de risco da emissão deverá existir durante toda a vigência dos CRI, devendo ser atualizada ou ratificada a cada período de 3 (três) meses contados a partir da Data de Emissão dos CRI, de acordo com o disposto no artigo 7, § 7º da Instrução CVM 414. A Emissora neste ato se obriga a encaminhar ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis de seu recebimento, o relatório de classificação de risco atualizado. Durante todo o prazo de vigência dos CRI, a Emissora deverá manter contratada a agência de classificação de risco, às expensas da Devedora, para a atualização da classificação de risco (*rating*) dos CRI, sendo que, em caso de substituição, a nova agência de classificação deverá ser aprovada em Assembleia Geral de Titulares de CRI.

3.11. A Emissora, conforme previamente decidido em conjunto com o Coordenador Líder e com a Devedora, poderá optar por exercer a Opção de Lote Adicional.

3.12. Formador de Mercado: A Devedora contratará o Formador de Mercado para a prestação de serviços de Formador de Mercado, por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda dos

CRI, em plataformas administradas pela B3 (Segmento CETIP UTVM), na forma e conforme as disposições da Instrução da CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada, do Manual de Normas para o Formador de Mercado (conforme alterado pela B3 (Segmento CETIP UTVM)), do Comunicado CETIP nº 111, de 6 de novembro de 2006, e alterações posteriores, e do Comunicado CETIP nº 85, de 30 de julho de 2007, com a finalidade de fomentar a liquidez dos CRI no mercado secundário.

3.13. Escrituração: O Escriturador atuará, como escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural.

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

4. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1. 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"). Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio a ser definido no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou deságio, será o mesmo para todos os CRI. A integralização dos CRI ocorrerá durante todo o Prazo Máximo de Colocação (cada uma, "Data de Integralização"), observados os eventos que ensejam o encerramento da Oferta, conforme previstos na Cláusula 6.27 do Contrato de Distribuição.

5. CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR, AMORTIZAÇÃO DOS CRI E REMUNERAÇÃO

5.1. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, de amortização antecipada das CRI ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, nos termos previstos neste Termo, o Valor Nominal Unitário será pago pela Emissora, até a Data de Vencimento, conforme cronograma de amortização nos termos do Anexo II e de acordo com a fórmula a seguir:

$$PMTi = AMi + J$$

Onde:

PMTi = Pagamento referente à parcela "*i*", calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

AMi = Conforme definido abaixo; e

J = Conforme definido abaixo.

I. o Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado em 2 (duas) parcelas, conforme percentuais de amortização indicados no Anexo II, sendo a primeira devida em 16 de setembro de 2024 e a segunda na Data de Vencimento de acordo com a seguinte fórmula:

$$AM_i = VN_e \times Ta_i$$

Onde:
AMi = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
VNe = conforme definido abaixo;
Tai = i-ésima taxa de amortização informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme Anexo II.

5.2. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à 105% (cento e cinco por cento) da variação acumulada das Taxa DI, , calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ("Data de Início da Remuneração dos CRI") ou da data de pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento.

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

$$J = VNe \times (FatorDI - 1)$$

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI devida, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

Fator DI = produtório das Taxas DI, desde a Data de Início da Remuneração dos CRI ou a data de pagamento de Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Sendo que:

n = o número total de Taxas DI consideradas desde a Data de Início da Remuneração dos CRI ou a

data de pagamento de Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, sendo "n" um número inteiro;;

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

p = 105% (cento e cinco por cento);

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

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

Sendo que:

DI_k = Taxa DI, de ordem "k", divulgada pela B3 (Segmento CETIP UTVM), utilizada com 2 (duas) casas decimais;

Observações:

Para efeito de cálculo da DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração no dia 12 (doze), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 8 (oito), considerando que os dias decorridos entre o dia 8 (oito) e 12 (doze) são todos Dias Úteis.

O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento.

Efetua-se o produtório dos fatores $(1 + TDI_k)$, sendo que a cada fator acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.

Estando os fatores acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável por seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma.

5.4. Observado o disposto na Cláusula 5.5 abaixo, se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas neste Termo, 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.

5.5. Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 15 (quinze) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência da Taxa DI"), ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI aos CRI por proibição legal ou judicial,

será utilizado seu substituto legal ou, na sua falta, será utilizada a Taxa SELIC ou, na sua falta, será utilizado seu substituto legal. Na falta do substituto legal da Taxa SELIC, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário conforme o caso 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 neste Termo de Securitização) para que os Titulares de CRI definam, observado o disposto neste 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 abaixo. Até a deliberação desse novo parâmetro de Remuneração dos CRI, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas neste 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 neste Termo de Securitização.

5.5.1. Caso, (i) na Assembleia Geral de Titulares de CRI prevista acima não haja acordo sobre a nova remuneração das Debêntures e, consequentemente dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, ou (ii) a Devedora não concorde com o novo parâmetro de remuneração das Debêntures e, consequentemente dos CRI, estabelecido da referida Assembleia Geral de Titulares de CRI, deverá ser adotado o seguinte procedimento:

(i) a Emissora deverá dar publicidade das deliberações tomadas na ata da Assembleia Geral de Titulares de CRI acima mencionada, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis após a sua realização, na forma da Cláusula 7.1 deste Termo de Securitização, informando se a Devedora concordou ou não com o novo parâmetro de remuneração das Debêntures e, consequentemente dos CRI, que tenha sido aprovado;

(ii) em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da disponibilização da ata da Assembleia Geral de Titulares de CRI nos termos previstos no item "(i)" acima, os Titulares de CRI que tiverem interesse no resgate dos CRI pela Emissora e, consequentemente, na aquisição das Debêntures pela Devedora (no prazo e valor previsto no item "(iii)" abaixo) deverão enviar notificação nesse sentido, por escrito e nos moldes do Anexo VII a este Termo, à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, na forma prevista na Cláusula 19 deste Termo de Securitização. A ausência de envio da referida notificação no prazo acima previsto será considerada como não interesse pelo Titular de CRI em exercer o direito de resgate de que ora se trata;

(iii) em até 20 (vinte) Dias Úteis contados do término do prazo final para manifestação dos

Titulares de CRI indicado no item "(ii)" acima, a Devedora adquirirá a totalidade das Debêntures no montante equivalente à quantidade de CRI dos Titulares de CRI que tenham se manifestado neste sentido, sendo que a Emissora resgatará os respectivos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis após o recebimento dos recursos decorrentes da aquisição das Debêntures pela Devedora na Conta do Patrimônio Separado, sendo que o resgate dos CRI será efetivada pelo saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Remuneração dos CRI ou da data de pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas neste Termo, será utilizado, para apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente. Os valores recebidos pela Emissora em virtude da aquisição acima mencionada deverão ser utilizados para resgate dos respectivos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis imediatamente subsequentes ao do recebimento de tais recursos na Conta do Patrimônio Separado; e

(v) para fins de apuração da Remuneração dos CRI dos Titulares de CRI que não tiverem interesse no resgate dos CRI, conforme o procedimento acima, será utilizado o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente.

5.5.2. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Titulares de CRI nos termos deste Termo aqueles que forem Titulares de CRI no encerramento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.

6. RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO, AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA FACULTATIVA E RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO DOS CRI

6.1. Resgate Antecipado Facultativo Total: Sujeito ao atendimento das condições abaixo, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a partir de 15 de setembro de 2021 (inclusive), e com aviso prévio ao Debenturista, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data do evento, o resgate antecipado da totalidade (sendo vedado o resgate parcial) das Debêntures, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures aplicável, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures, ou da data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme aplicável, acrescida de prêmio calculado conforme abaixo.

Prêmio das Debêntures: o equivalente a 5,5% (cinco inteiros e cinco décimos por cento) da taxa DI apurada para prazo médio remanescente das Debêntures multiplicada pelo prazo médio remanescente das Debêntures, observado que o valor teto de 12% a.a. (doze inteiros por cento ano) para a taxa DI, conforme fórmula abaixo:

*Valor Total do Resgate = PMtrf$_i$ * Prêmio DI * VNe*

onde:

PMtrf$_i$ = Prazo médio remanescente das Debêntures, em ano (considerando o período de apuração de um ano, 252 dias úteis), calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$PM_{trfi} = \frac{\sum_{j=1}^{q}[Q_j \times VN_{qj}]}{\sum_{i=1}^{q} VN_{qj}}$$

em que:

q = Quantidade de eventos financeiros (amortização do principal) das Debêntures, considerados a partir da data do resgate antecipado;

Q_j = Prazo remanescente de cada evento financeiro j (amortização do principal) das Debêntures, dado em dias úteis, sendo prazo remanescente entendido como o número de dias úteis entre a data de resgate antecipado das Debêntures e a data do evento financeiro (amortização do principal), excluindo-se da sua contagem a data de apuração e incluindo-se a data do evento financeiro; e

VN_{qj} = Valor nominal de cada evento financeiro j (amortização do principal) das Debêntures

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

Prêmio DI = Taxa anualizada na base dias úteis num ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois dias) (du/252) calculada conforme a seguinte fórmula:

$$Prêmio\ DI = \left\{\left[\left(1 + \frac{DI_{Vértice}}{100}\right)^{\frac{1}{252}} - 1\right] \times \frac{5{,}5}{100} + 1\right\}^{252} - 1$$

Em que:

$DI_{Vértice}$ = é a taxa DI pré-fixada anualizada obtida junto à B3 (Segmento CETIP UTVM) em seu site de consulta de preços referenciais de mercado de derivativos (http://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/) para o dia útil imediatamente anterior à data em que for comunicada a intenção de realização do

Resgate Antecipado Facultativo ou Amortização Antecipada Facultativa, conforme o caso, apurada para PMTrfi ou para a contagem de dias mais próxima disponível na tabela da B3 (Segmento CETIP UTVM), limitada a 12% a.a. (doze por cento ano).

6.1.1. Caso a Emissora receba uma comunicação acerca do resgate antecipado facultativo das Debêntures, nos termos previstos na Cláusula 6.1 acima e, por conseguinte, dos Créditos Imobiliários ("Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo"), a Emissora deverá, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da data de recebimento da referida Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo, publicar um comunicado na forma da Cláusula 7.1 abaixo, bem como informar o Agente Fiduciário, a B3, a B3 (Segmento CETIP UTVM) e o Escriturador, com os termos e condições previstos na Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo.

6.1.2. Observado o disposto nas Cláusulas 6.1 e 6.1.1 acima, caso a Devedora realize o resgate antecipado facultativo de Debêntures e, por conseguinte dos Créditos Imobiliários, a Emissora realizará o resgate antecipado total dos CRI, em até 3 (três) Dias Úteis contados do resgate antecipado facultativo das Debêntures, independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares de CRI, os quais desde já autorizam a Emissora, o Agente Fiduciário, a B3 (Segmento CETIP UTVM) e o Escriturador a realizar os procedimentos necessários a efetivação do resgate antecipado dos CRI, unilateralmente, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia.

6.2. Amortização Antecipada Facultativa. Sujeito ao atendimento das condições abaixo, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a partir de 15 de setembro de 2021 (inclusive), e com aviso prévio ao Debenturista, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data do evento, amortizações antecipadas sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, mediante o pagamento de parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, a serem amortizadas, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Remuneração das Debêntures, ou da data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, acrescida de prêmio calculado nos termos da Cláusula 6.1 acima.

6.2.1. Caso a Emissora receba uma comunicação acerca da amortização antecipada facultativa de Debêntures nos termos previstos na Cláusula 6.2 acima ("Comunicação de Amortização Antecipada Facultativa"), a Emissora deverá, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis da data de recebimento da referida Comunicação de Amortização Antecipada Facultativa, publicar um comunicado na forma da Cláusula 7.1 abaixo, bem como informar o Agente Fiduciário, a B3, a B3 (Segmento CETIP UTVM) e o Escriturador, com os termos e condições previstos na Comunicação de Amortização Antecipada Facultativa.

6.2.2. Observado o disposto na Cláusula 6.2 acima, caso a Devedora realize a amortização antecipada facultativa de Debêntures, a Emissora realizará a amortização antecipada facultativa dos CRI, em até 3 (três) Dias Úteis contados da amortização antecipada facultativa das Debêntures, independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares de CRI, os quais desde já autorizam a Emissora, o Agente

Fiduciário, a B3 (Segmento CETIP UTVM) e o Escriturador a realizar os procedimentos necessários à efetivação da amortização antecipada dos CRI, unilateralmente, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia.

6.3. Resgate Antecipado Obrigatório: 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 6.23.3 da Escritura de Emissão de Debêntures, 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 (Segmento CETIP UTVM).

6.3.1. *Vencimento Antecipado Automático das Debêntures.* As Debêntures e todas as obrigações decorrentes das Debêntures serão consideradas antecipadamente vencidas na ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 6.23.1 da Escritura de Emissão de Debêntures.

6.3.2. *Vencimento Antecipado Não-Automático das Debêntures.* Adicionalmente, tão logo a Emissora tome ciência da ocorrência de qualquer um dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 6.23.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis, convocar uma Assembleia Geral, nos termos da Cláusula 12 abaixo e observado o disposto na Cláusula 6.3.3 abaixo, para deliberar sobre o vencimento antecipado das Debêntures, que dependerá de deliberação tomada (i) em Assembleia Geral instalada em primeira convocação, por Titulares de CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação; ou (ii) em Assembleia Geral instalada em qualquer convocação subsequente, por Titulares de CRI representando, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação presentes, desde que estejam presentes na referida Assembleia Geral, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação.

6.3.3. Na hipótese de: (i) não instalação da referida Assembleia Geral em segunda convocação, observado o disposto na Cláusula 6.3.2 acima, sendo que neste caso a Emissora deverá formalizar um termo de não instalação da Assembleia Geral; (ii) suspensão dos trabalhos para deliberação em data posterior, relativa ao vencimento antecipado ou não das Debêntures, conforme consignado em ata; ou (iii) 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 deste Termo de Securitização, não haverá a declaração do vencimento antecipado das Debêntures. Nas hipóteses previstas acima, a Emissora deverá realizar uma assembleia geral de debenturistas na mesma data, indicando que não haverá a declaração de vencimento antecipado das Debêntures. 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.

6.3.4. Nas hipóteses de resgate antecipado obrigatório previstas na Cláusula 6.3 acima, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, 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 3 (três) 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.

6.3.5. A Emissora e o Agente Fiduciário obrigam-se a, tão logo tenham conhecimento de qualquer dos Eventos de Inadimplemento das Debêntures, comunicar imediatamente a outra Parte.

7. OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

7.1. Fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca 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.

7.2. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 15º (décimo quinto) dia de cada mês, ratificando a vinculação da CCI aos CRI.

7.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

a) data de emissão dos CRI;

b) saldo devedor dos CRI;

c) critério de atualização monetária dos CRI;

d) valor pago aos Titulares de CRI no ano;

e) data de vencimento final dos CRI;

f) valor recebido da Devedora; e

g) saldo devedor da CCI.

7.3. Responsável pela Elaboração dos Relatórios Mensais: Tais relatórios de gestão serão preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário pela Emissora.

7.4. Responsabilidade da Emissora pelas Informações Prestadas: A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que estes se encontram na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

7.4.1. A Emissora declara, sob as penas da lei, que verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização.

7.5. Fornecimento de Informações Relativas à CCI: A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários representados pela CCI.

7.5.1. A Emissora obriga-se, ainda, a (a) prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; (b) encaminhar ao Agente Fiduciário, e divulgar em seu *website*, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares de CRI que venham a ser publicados; e (c) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de quaisquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a declaração de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais documentos da Emissão, imediatamente após a ciência da sua ocorrência, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora.

7.5.2. A Emissora obriga-se a enviar ao Agente Fiduciário todos os dados financeiros, o organograma e atos societários necessários, organograma do grupo societário da Emissora nos termos exigidos pelos normativos da CVM e declaração atestando o cumprimento de todas as suas obrigações decorrentes da Emissão, bem como a enviar todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual previsto na Instrução CVM 583, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O organograma de seu grupo societário deverá conter, inclusive, os controladores, as controladas, as sociedades sob controle comum, as coligadas, e as sociedades integrantes do bloco de controle da Emissora, conforme aplicável, no encerramento de cada exercício social.

7.5.3. A Emissora obriga-se a fornecer, anualmente, à época do relatório anual, declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Emissão; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI; (iii) cumprimento da obrigação de manutenção do registro de companhia aberta; (iv) cumprimento da obrigação de manutenção do departamento de Titulares de CRI; e (v) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social.

7.6. A Emissora neste ato declara que:

I. é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;

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

III. os representantes legais que assinam este Termo têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

IV. na Data de Integralização dos CRI, será a legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;

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

VI. não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Devedora ou a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;

VII. não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e

VIII. este Termo constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

7.7. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas pela Emissora ao Agente Fiduciário e aos Investidores, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Investidores e ao Agente Fiduciário, declarando que estes encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo.

7.8. A Emissora compromete-se a notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações prestadas no presente Termo tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

8. GARANTIAS

8.1. Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Securitizadora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações decorrentes da Emissão dos CRI.

9. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514 e nos termos deste Termo, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI e a Conta do Patrimônio Separado.

9.2. A CCI permanecerá separada e segregada do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

9.2.1. O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI e a Conta do Patrimônio Separado, 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.

9.3. Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514, os Créditos Imobiliários representados pela CCI e a Conta do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

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

9.4.1 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 pela CCI são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: (i) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; (ii) a apuração e 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.

9.5. 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.

10. AGENTE FIDUCIÁRIO

10.1. A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo.

10.2. Atuando como representante dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário declara:

a) aceitar integralmente o presente Termo, em todas as suas cláusulas e condições;

b) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo;

c) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6 da Instrução CVM 583, conforme disposto na declaração descrita no Anexo VI deste Termo de Securitização;

d) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações e o artigo 6 da Instrução CVM 583;

e) que é representado neste ato na forma de seu Estatuto Social;

f) ter analisado, diligentemente, os documentos relacionados com a Emissão, para verificação da veracidade das informações, prestadas pela Emissora, contidas neste Termo;

g) ter verificado a legalidade e a ausência de vícios da operação objeto do presente Termo;

h) verificará a regularidade da constituição dos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização os Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures não se encontram constituídos e exequíveis, uma vez que a RCA da Devedora e a Escritura de Emissão de Debêntures deverão ser inscritas na Junta Comercial competente. No mais, o prazo para inscrição da RCA da Devedora e da Escritura de Emissão de Debêntures na Junta Comercial competente está previsto no referido instrumento, e, após a obtenção e comprovação da respectiva inscrição na Junta Comercial competente, estarão efetivamente constituídos e exequíveis os Créditos Imobiliários previstos nesta Emissão; e

i) não ter qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções.

10.3. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os titulares dos valores mobiliários;

b) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado;

c) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários vinculados ao Patrimônio Separado caso a Emissora não o faça;

d) exercer, na ocorrência de qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado, a administração transitória do Patrimônio Separado, até a transferência à nova securitizadora ou liquidação do Patrimônio Separado;

e) promover, na forma prevista neste Termo, a liquidação do Patrimônio Separado;

f) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens;

g) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia dos titulares dos valores mobiliários para deliberar sobre sua substituição;

h) conservar em boa guarda, toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;

i) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;

j) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

k) promover nos competentes órgãos e conforme aplicável, caso a Emissora não o faça, o registro dos documentos da Oferta e respectivos aditamentos, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes; neste caso, o oficial do registro notificará a administração da Emissora para que esta lhe forneça as indicações e documentos necessários;

l) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede do devedor, do cedente, do garantidor ou do coobrigado, conforme o caso;

m) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual mencionado na Cláusula 7.5.2 acima, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

n) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora;

o) convocar a Assembleia Geral de Titulares de CRI, quando aplicável ao Agente Fiduciário, mediante anúncio publicado nos órgãos de imprensa nos quais costumam ser publicados os atos da Emissão;

p) comparecer à Assembleia Geral de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

q) elaborar relatório destinado aos Titulares de CRI, nos termos do artigo artigo 15 e Anexo 15 da Instrução CVM 583, o qual deverá conter, ao menos, as informações mínimas previstas no Anexo 15 da Instrução CVM 583;

r) colocar o relatório de que trata o inciso anterior em sua página na rede mundial de computadores, no prazo máximo de 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora;

s) publicar, no DCI ou outro jornal que vier a substituí-lo, conforme cláusula 7.1 acima, anúncio comunicando aos Titulares de CRI que o relatório se encontra à sua disposição nos locais indicados na alínea "(n)" acima;

t) manter atualizados os contatos dos Titulares de CRI, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador, ao Banco Liquidante, à B3 (Segmento CETIP UTVM), sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, o Escriturador, o Banco Liquidante, a B3 (Segmento CETIP UTVM) a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de Investidores;

u) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;

v) notificar os Titulares de CRI, por meio de aviso a ser publicado no prazo de 7 (sete) dias contados a partir da ciência da ocorrência, de eventual inadimplemento, pela Securitizadora e/ou Devedora de quaisquer obrigações financeiras assumidas no âmbito dos Documentos da Operação que não tenham sido sanadas no prazo de cura eventualmente previsto nos respectivos instrumentos, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o disposto na Instrução CVM 583;

w) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;

x) fornecer à Emissora relatório de encerramento, no prazo de 5 (cinco) dias após satisfeitos os Créditos Imobiliários representados pela CCI e extinto o Regime Fiduciário;

y) verificar, ao longo do prazo dos CRI, o efetivo direcionamento de todo o montante obtido por meio da Oferta, nos termos da Cláusula 3.1.26.4 e seguintes deste Termo de Securitização; e

z) disponibilizar o valor nominal unitário, calculado em conjunto com a Emissora, aos Titulares de CRI e aos participantes do mercado, por meio de sua central de atendimento e/ou em seu website.

10.4. O Agente Fiduciário receberá da Devedora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, (a) a título de implantação, será devida, ao Agente Fiduciário, parcela única de R$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), a ser paga em até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira Data de Integralização dos CRI, (b) parcelas anuais no valor de R$ 13.000,00 (treze mil reais), sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais parcelas na mesma data dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão, e (c) parcelas de R$ 1.000,00 (mil reais) por cada verificação da destinação dos recursos (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), sendo esta devida

até a aplicação integral dos recursos oriundos das Debêntures em observância à destinação dos recursos, atualizadas anualmente, pela variação acumulada positiva 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, calculada *pro rata die*, se necessário.

10.4.1. 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, adicionalmente, a remuneração no valor de R$550,00 (quinhentos e cinquenta reais) 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 formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares de CRI ou demais partes da Emissão, 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, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados à alteração das garantias (se houver), de prazos e fluxos de pagamento e Remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, 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 oferta, dentre outros. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

10.4.2. A remuneração do Agente Fiduciário será devida mesmo após o vencimento final das Debêntures, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. A primeira parcela será devida ainda que os CRI não sejam integralizados, a título de estruturação e implantação.

10.4.3. A remuneração não inclui as despesas incorridas e devidamente comprovadas que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, exemplificativamente: publicações em geral (exemplos: edital de convocação de Assembleia Geral dos Titulares de CRI, ata da Assembleia Geral dos Titulares de CRI, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição etc.), notificações, extração de certidões, envio de documentos, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, *conference-call*, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação, as quais serão pagas pela Devedora ou pela Emissora (por conta e ordem da Devedora) com recursos do Patrimônio Separado se houver recursos no Patrimônio Separado para essas despesas, e reembolsados pela Devedora, ou, em caso de inadimplência da Devedora, pelo Patrimônio Separado, ou na sua insuficiência, pelos Titulares de CRI.

10.4.3.1. A remuneração definida nas Cláusulas 10.4 e 10.4.1 acima, também não incluem as despesas incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário com a contratação de terceiros especialistas, tais como auditores, fiscais ou advogados, entre outros, nem as despesas com

procedimentos legais, incluindo, mas sem limitação, indenizações, depósito judicial, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI, da Emissora ou do Agente Fiduciário e para realizar a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pela CCI integrante do Patrimônio Separado, observado que não serão devidas quaisquer despesas relacionadas à sucumbência em ações judiciais que têm a Devedora ou qualquer sociedade do seu grupo econômico como contraparte, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco de sucumbência. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou contra o Agente Fiduciário intentadas, no exercício de suas funções, ou ainda que lhe cause prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares de CRI, que serão suportadas pela Devedora.

10.4.3.2. O pagamento das despesas referidas nas Cláusulas 10.4.3 e 10.4.3.1 acima será realizado mediante pagamento das respectivas faturas apresentadas pelo Agente Fiduciário, acompanhadas de cópia dos comprovantes pertinentes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário, após prévia aprovação, se assim possível, da despesa por escrito pela Devedora e/ou Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado.

10.4.3.3. O Agente Fiduciário, no entanto, fica desde já ciente e concorda com o risco de não ter tais despesas reembolsadas caso tenham sido realizadas em discordância com (i) critérios de bom senso e razoabilidade geralmente aceitos em relações comerciais do gênero; ou (ii) a função fiduciária que lhe é inerente.

10.4.4. No caso de atraso no pagamento de quaisquer das remunerações previstas na Cláusula 10.4, acima, o valor em atraso estará sujeito à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IGP-M, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata temporis,* se necessário.

10.4.5. Os valores referidos acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

10.4.6. Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI deverão, sempre que possível, ser previamente aprovadas e adiantadas pela Devedora e/ou Emissora (por conta e ordem da Devedora) com recursos do Patrimônio Separado se houver recursos no Patrimônio Separado para essas despesas, e reembolsados pela Devedora, ou, em caso de inadimplência da Devedora, pelo Patrimônio Separado, ou na sua insuficiência, pelos Titulares de CRI. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, na condição de representante da

comunhão dos Titulares de CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares de CRI, observado que não serão devidas quaisquer despesas relacionadas à sucumbência em ações judiciais que têm a Devedora ou qualquer sociedade do seu grupo econômico como contraparte, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco de sucumbência.

10.4.8. Não haverá devolução de valores já recebidos pela Agente Fiduciário a título da prestação de serviços, exceto se o valor tiver sido pago incorretamente.

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

10.6. O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;

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

c) por deliberação em Assembleia Geral, observado o quórum previsto na Cláusula 12. abaixo, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei nº 9.514 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 10.3 acima.

10.7. O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 10.6, acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

10.8. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo, assim como os demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

10.9. Por meio de voto da maioria absoluta dos Titulares de CRI em Circulação, estes poderão nomear substituto provisório do Agente Fiduciário em caso de vacância temporária.

10.10 Para os fins do artigo 6º, parágrafo 2º, da Instrução CVM 583, o Agente Fiduciário declara que, nesta data, além da prestação de serviços de agente fiduciário decorrente da presente Emissão, também presta serviços de agente fiduciário ou agente de garantias nas emissões de valores mobiliários da Emissora, de suas controladas, controladoras, sociedade coligada ou integrante do mesmo grupo, indicadas no Anexo X.

11. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. 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 neste Termo, 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.

11.2. 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 Cláusula Décima Segunda abaixo e na Lei nº 9.514, que deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado e a nomeação do seu liquidante, conforme o caso, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, em ambos casos, a remuneração do liquidante ou da nova securitizadora, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

11.3. A Emissora se compromete a praticar todos os atos, e assinar todos os documentos, incluindo a outorga de procurações, para que o Agente Fiduciário possa desempenhar transitoriamente a administração do Patrimônio Separado, conforme o caso, e realizar todas as demais funções a ele atribuídas neste Termo, em especial nesta Cláusula Décima Primeira.

11.4. A Emissora deverá notificar o Agente Fiduciário em até 5 (cinco) Dias Úteis a ocorrência de qualquer dos eventos listados na Cláusula 11.1 acima.

11.5. 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.

11.6. Os Titulares de CRI tem ciência que, no caso de decretação do vencimento antecipado das Debêntures, obrigar-se-ão a: (i) se submeter às decisões exaradas em Assembleia de Titulares de CRI; (ii) possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens; e (iii) indenizar, defender, eximir, manter indene de responsabilidade a Securitizadora, 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 Securitizadora, direta ou indiretamente, independentes de sua natureza, em razão da liquidação do Patrimônio Separado.

12. ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DE CRI

12.1. 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.

12.2. A Assembleia Geral poderá ser convocada:

a) pela Emissora;

b) pelo Agente Fiduciário;

c) pela CVM; ou

d) por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

12.3. Observado o disposto na Cláusula 12.2 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.

12.3.1 A Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 12.3. 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, prevista na Cláusula 12.5 abaixo.

12.3.2 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 Securitizadora, 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.

12.3.3 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.

12.4. 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.

12.5. 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 acima), 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 neste Termo de Securitização. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral de Titulares de CRI seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

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

12.7. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 12.8 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.

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

12.9. 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.

12.10. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, por 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação que sejam detidos pelos presentes em tal Assembleia de Titulares de CRI.

12.11. As propostas de alterações feitas pela Emissora em relação (i) às datas de pagamento de principal e Remuneração 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 amortização antecipada facultativa; (v) aos eventos de liquidação do Patrimônio Separado; (vi) aos eventos de vencimento antecipado, do Resgate Antecipado Facultativo ou da Amortização Antecipada Facultativa; 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, 75% (setenta e cinco) dos CRI em Circulação.

12.11.1. Os pedidos de renúncia prévia ou perdão temporário prévio referentes aos eventos de vencimento antecipado das Debêntures dependerão de deliberação tomada (i) em Assembleia Geral instalada em primeira convocação, por Titulares de CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação; ou (ii) em Assembleia Geral instalada em qualquer convocação subsequente, por Titulares de CRI representando, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação presentes, desde que estejam presentes na referida Assembleia Geral, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação.

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

12.13. 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.

12.14. O exercício social dos Patrimônios Separados desta Emissão terá como término em 31 de março de cada ano ("Encerramento do Exercício Social").

13. DESPESAS DA EMISSÃO

13.1. Despesas da Devedora: As despesas abaixo listadas ("Despesas"), se incorridas, serão arcadas exclusivamente, diretamente e/ou indiretamente, pela Devedora, sendo que os pagamentos deverão ser efetivados diretamente pela Devedora ou pela Emissora, quando houver inadimplemento pela Companhia, com recursos do Patrimônio Separado, e reembolsados pela Devedora dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, juntamente com os respectivos comprovantes:

I. remuneração do Escriturador, no montante de R$2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais) em parcelas anuais, a ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil a contar da primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento. O valor da referida remuneração já está acrescido dos tributos incidentes;

II. remuneração do Banco Liquidante, no montante de R$2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais) em parcelas anuais, a ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil a contar da primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação

acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento. O valor da referida remuneração já está acrescido dos tributos incidentes;

III. remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:

(i) pela estruturação da emissão dos CRI, será devida parcela única no valor de R$60.000,00 (sessenta mil reais), a ser paga à Securitizadora ou a quem esta indicar até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI;

(ii) pela administração da carteira fiduciária, em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como diante do disposto na Lei nº 9.514 e nos atos e instruções emanados da CVM, que estabelecem as obrigações da Securitizadora, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas mensais no valor de R$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), devendo a primeira parcela a ser paga à Securitizadora no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais, na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, atualizadas 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. A remuneração para a Securitizadora será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso esta ainda esteja atuando, a qual será calculada *pro rata die*. O montante relacionado à administração da carteira fiduciária terá um acréscimo equivalente a 100% (cem por cento) durante a ocorrência de eventual reestruturação dos termos e condições da emissão das Debêntures e/ou no caso da ocorrência de um Evento de Inadimplemento (conforme definido na Escritura de Emissão das Debêntures) das Debêntures e, consequentemente, de Resgate Antecipado dos CRI;

(iii) adicionalmente a despesa prevista no item "(ii)" acima, será devido à Securitizadora, o valor de R$300,00 (trezentos reais) por cada Data de Integralização dos CRI (exceto para a primeira data);

(iv) pelo acompanhamento do Índice Financeiro (conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures) o valor de R$1.500,00 (mil e quinhentos reais) por data de verificação, devendo a primeira parcela a ser paga à Securitizadora no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais, na mesma data das verificações dos Índices Financeiros até o resgate total dos CRI, atualizadas 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;

(v) as despesas mencionadas nas alíneas "(i)" a "(iv)" acima serão acrescidas do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes

na data de cada pagamento;

IV. remuneração da Instituição Custodiante, pelos serviços prestados nos termos da Escritura de Emissão de CCI, nos seguintes termos:

(i) pela implantação e registro da CCI, será devida parcela única no valor de R$2.000.00 (dois mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI;

(ii) pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, serão devidas parcelas anuais no valor de R$1.500,00 (mil e quinhentos reais), devendo a primeira ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("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 até as datas de pagamento seguintes, calculada *pro rata die*, se necessário;

(iii) por eventual aditamento da Escritura de Emissão de CCI será devida parcela única de R$2.000,00 (dois mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data da efetivação da alteração no sistema da B3 (Segmento CETIP UTVM), exceto por adiamento decorrente do ajuste da quantidade e montante total das Debêntures, atualizadas 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 até as datas de pagamento seguintes, calculada pro rata die, se necessário;

(iv) a remuneração citada acima não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de Instituição Custodiante, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Devedora ou mediante reembolso à Securitizadora caso este tenha arcado com os recursos do Patrimônio Separado dos CRI, após prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral, notificações, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações e envio de documentos; e

(v) os valores indicados nos itens "(i)" a "(iii)" acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

V. remuneração do Agente Fiduciário, pelos serviços prestados neste Termo de Securitização, nos seguintes termos:

(i) (a) a título de implantação, será devida, ao Agente Fiduciário, parcela única de R$ 2.500.00 (dois mil e quinhentos reais), a ser paga em até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da

primeira Data de Integralização dos CRI, (b) pelos serviços prestados durante a vigência dos CRI, serão devidas parcelas anuais no valor de R$13.000,00 (treze mil reais), sendo a primeira devida até o 5° (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão; e (b) parcelas de R$ 1.000,00 (mil reais) por cada verificação da destinação dos recursos (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), sendo esta devida até a aplicação integral dos recursos oriundos das Debêntures em observância à destinação dos recursos, atualizadas anualmente, pela variação acumulada positiva 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, calculada *pro rata die*, se necessário. A remuneração do Agente Fiduciário será devida mesmo após o vencimento final das Debêntures, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. A primeira parcela será devida ainda que os CRI não sejam integralizados, a título de estruturação e implantação Adicionalmente, serão devidas as horas extraordinárias do Agente Fiduciário definidas neste Termo de Securitização;

(ii) O referido valor será acrescido do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e

(iii) a remuneração do Agente Fiduciário não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário, em valores razoáveis de mercado e devidamente comprovadas, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão arcadas pela Devedora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas das cópias dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Devedora ou mediante reembolso à Securitizadora caso este tenha arcado com os recursos do Patrimônio Separado dos CRI, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: publicações em geral; custos incorridos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI;

VI. remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor inicial de R$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais) por ano por cada auditoria a ser realizada, podendo este valor ser ajustado em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria, acrescido da remuneração da contratação de terceiros no valor inicial de R$ 1.080,00 (mil e oitenta reais) 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 10° (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 poderá ser 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. remuneração devida ao Coordenador Líder nos termos previstos no Contrato de Distribuição;

VIII. averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem como as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação;

IX. todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, conforme previsto neste Termo de Securitização;

X. honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, agência de *rating*, bem como as despesas razoáveis e devidamente comprovadas, com eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais, incluindo sucumbência, incorridas, de forma justificada, para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado;

XI. emolumentos e demais despesas de análise, registro e manutenção da B3 ou da B3 (Segmento CETIP UTVM) relativos à CCI, aos CRI e à Oferta;

XII. custos relacionados à Assembleia Geral que sejam realizadas exclusivamente por ações ou omissões da Devedora;

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

XIV. as perdas, danos diretos (sendo excluídos os danos indiretos e/ou lucros cessantes), obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos diretos (sendo excluídos os danos

indiretos e/ou lucros cessantes), obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão administrativa ou judicial transitada em julgado;

XV. despesas com registros e movimentação perante a CVM, a ANBIMA, B3, juntas comerciais e cartórios de Registro de Títulos e Documentos e de Registro Geral de Imóveis, conforme o caso, da documentação societária da Securitizadora relacionada aos CRI, a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;

XVI. quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora, exclusivamente com relação à Emissão, e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização; e

XVII. as despesas com a contratação da agência de classificação de risco para elaboração do relatório de classificação de risco da Oferta e para atualização do relatório de classificação de risco da Oferta deverão ser arcadas direta e exclusivamente pela Devedora.

13.2. Despesas do Patrimônio Separado: Serão arcadas pelo Patrimônio Separado quaisquer Despesas (i) de responsabilidade da Devedora que não sejam pagas tempestivamente pela Devedora, sem prejuízo do direito de regresso contra a Devedora; ou (ii) que não são devidas pela Devedora. Caso a Devedora não efetue o pagamento das Despesas previstas na Cláusula 13.1 acima, tais Despesas deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado e reembolsadas pela Devedora dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI poderão cobrar tal pagamento da Devedora com as penalidades previstas na Cláusula 13.2.1 abaixo ou solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra a Devedora. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma desta Cláusula 13.2 serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida neste Termo de Securitização.

13.2.1 No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das Despesas pela Devedora os débitos em atraso ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, a (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; (ii) multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento); e (iii) atualização monetária pelo IGP-M, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do respectivo pagamento.

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

13.2.3 Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Geral dos Titulares de CRI, a Securitizadora, 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.

13.3. No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares de CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário pela Devedora, na ausência desta, pelos titulares dos CRI, sem prejuízo do direito de regresso destes contra a Devedora, na data da respectiva aprovação.

13.4. As despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares de CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas aos Titulares de CRI (apenas e exclusivamente se houver recursos disponíveis no Patrimônio Separado), conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares de CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários; ou (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares de CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

13.5. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 13.1 acima e, eventualmente, as mencionadas na Cláusula 13.2 acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

13.6. O Patrimônio Separado, caso a Devedora não o faça, ressarcirá a Emissora e o Agente Fiduciário de todas as despesas efetivamente incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como(a) 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; (b) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (c) despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou motoboy), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, *conference call*; e (d) publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como locação de imóvel e contratação de colaboradores para realização de Assembleias, todas estas voltadas à proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realizar o Crédito Imobiliário. O ressarcimento a

que se refere esta Cláusula 13.6 será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a efetivação da despesa em questão.

13.7. Em qualquer Reestruturação (conforme definida na Cláusula 13.7.1 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 de Titulares de CRI, será devida, pela Devedora à Securitizadora, uma remuneração adicional, equivalente a R$500,00 (quinhentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades, corrigidos a partir da primeira Data de Integralização dos CRI pela variação acumulada do IGP-M no período anterior, sendo que tal valor de remuneração adicional estará limitado a, no máximo R$10.000,00 (dez mil reais). A Devedora também 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 as partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista nesta Cláusula 13.8 ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora também será arcado pela Devedora.

13.7.1. Entende-se por "Reestruturação" a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros; (ii) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de Assembleias, exceto aqueles já previstos nos Documentos da Operação; e (iii) ao vencimento antecipado das Debêntures e o consequente resgate antecipado dos CRI.

13.8. Encaminhamento de Documentos para a CVM. As atas lavradas das Assembleias de Titulares de CRI serão encaminhadas somente à CVM via EmpresasNet, e publicadas pelo Agente Fiduciário em seu endereço eletrônico (http://www.oliveiratrust.com.br/portal/) não sendo necessário à sua publicação em jornais de grande circulação, desde que a deliberação em Assembleias de Titulares de CRI não seja divergente a esta disposição.

13.9. Aporte de Recursos. Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpram com estas obrigações e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares de CRI adimplentes com estas despesas.

14. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

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

14.1. Imposto de Renda. Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1° da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 ("Lei nº 11.033") e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 ("Lei nº 8.981")).

14.1.1. Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

14.1.2. O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito a ser deduzido do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica ("IRPJ") apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"). As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%.

14.1.3. Desde 1° de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente (Decreto nº 8.426, de 1° de abril de 2015).

14.1.4. Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF de acordo com as leis e normativos aplicáveis em cada caso.

14.1.5. Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 15%, com base na Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015 (lei de conversão da Medida Provisória nº 675, publicada em 22 de maio de 2015). As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532/97). Ademais, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

14.1.6. Para as pessoas físicas, desde 1° de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3°, inciso II, da Lei n° 11.033.

14.1.7. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil ("RFB"), expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB n° 1.585, de 31 de agosto de 2015, a isenção de imposto de renda (na fonte e na declaração) sobre a remuneração dos CRI auferida por pessoas físicas abrange, ainda, o ganho de capital por elas auferido na alienação ou cessão dos CRI.

14.1.8. Pessoas jurídicas isentas ou tributadas com base no lucro presumido ou arbitrado terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (art. 76, II, da Lei n° 8.981). A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora (art. 71 da Lei n° 8.981, com a redação dada pela Lei n° 9.065, de 20 de junho de 1995).

14.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 85, §4° da IN RFB n°. 1.585/15, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior que invistam em CRI no País de acordo com as normas previstas na Resolução do Conselho Monetário Nacional n° 4.373, de 29 de setembro de 2014 ("Resolução CMN 4.373"), inclusive as pessoas físicas residentes em jurisdições com tributação favorecida ("JTF"), estão atualmente isentos do IRRF.

14.2.1. Os demais investidores, residentes, domiciliados ou com sede no exterior, que invistam em CRI no País de acordo com as normas previstas na Resolução CMN 4.373, estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Os demais investidores que sejam residentes em JTF estão sujeitos à tributação conforme alíquotas regressivas aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

14.2.2. Conceitualmente, são entendidos como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento). Também se considera como país com tributação favorecida aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua tributação ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. No dia 12 de dezembro de 2014, a RFB publicou a Portaria 488, reduzindo o conceito de JTF para as localidades que tributam a renda à alíquota máxima inferior a 17%, desde que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal nos moldes definidos pela RFB. De todo modo, a despeito do conceito legal e das alterações trazidas pela Portaria 488, no entender das autoridades fiscais são atualmente consideradas JTF os lugares listados no artigo 1° da IN RFB n°. 1.037, de 04 de junho 2010.

14.3. Imposto sobre Operações Financeiras – IOF

14.3.1. *Imposto sobre Operações de Câmbio ("IOF/Câmbio").* Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN 4.373), inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

14.3.2. *Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários ("IOF/Títulos").* As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

15. PUBLICIDADE

15.1. 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 serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM, da ANBIMA, da B3 e da B3 (Segmento CETIP UTVM).

15.2. Todos os atos e decisões decorrentes da Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Investidores e ocorram após o encerramento da Oferta deverão ser divulgados, na forma de aviso, no jornal de grande circulação utilizado pela Emissora para suas publicações. As convocações para as respectivas assembleias gerais, serão realizados mediante publicação de edital no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal "DCI" ou outro que vier a substituí-lo. Caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão dos CRI, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo veículo e deverá comunicar a alteração do jornal de publicação aos titulares dos CRI no jornal de publicação utilizado até então.

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

16. REGISTRO DO TERMO

16.1. O presente Termo será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931.

17. RISCOS

17.1. Os fatores de risco da presente Emissão estão devidamente descritos no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo da Oferta.

18. DISPOSIÇÕES GERAIS

18.1. Sempre que solicitado pelos Titulares de CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão da CCI vinculados pelo presente Termo, preparado nos termos da Cláusula 7.2 acima, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

18.2. Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se a Emissora e o Agente Fiduciário a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

18.3. A Emissora e o Agente Fiduciário declaram e reconhecem que o presente Termo integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Termo, dos demais documentos da operação, razão por que nenhum dos documentos da operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

18.4. Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares de CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

18.5. O presente Termo é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário por si e seus sucessores.

18.6. Todas as alterações do presente Termo, somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente pelos Titulares de CRI, observados os quóruns previstos neste Termo.

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

18.8. A Emissora e o Agente Fiduciário concordam que qualquer alteração ao presente Termo após a emissão dos CRI, além de ser formalizada por meio de aditamento, dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral, sendo certo que os Documentos da Operação somente poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares de CRI, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: (i) de modificações já permitidas expressamente nos documentos da Oferta, (ii) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares ou exigências da CVM, da ANBIMA, da B3, da B3 (Segmento CETIP UTVM) ou de cartórios onde forem registrados (se aplicável), (iii) quando verificado erro material, seja ele um erro

grosseiro, de digitação ou aritmético, ou ainda (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora e o Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone; desde que tais alterações (a) não gerem novos custos ou despesas aos Titulares de CRI, e (b) não prejudiquem a validade, eficácia ou exequibilidade deste Termo ou de qualquer um dos demais Documentos da Operação.

18.9. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário presumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

18.10 Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral, exceto se de outra forma expressamente previsto nos Documentos da Operação.

18.10.1. Observado o disposto na Cláusula 18.10 acima, o Agente Fiduciário desde já se responsabiliza por qualquer ato ou manifestação de sua titularidade que tenha sido realizada sem prévia deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, exceto se tal ato e/ou manifestação estiver previamente autorizado nos Documentos da Operação, decorrer de exigência legal ou de qualquer órgão regulador.

19. NOTIFICAÇÕES

19.1. As comunicações a serem enviadas pela Emissora e pelo Agente Fiduciário nos termos deste Termo deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços, ou para outros que a Emissora e o Agente Fiduciáriovenham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo:

I. se para a Emissora:

True Securitizadora S.A.
Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi
São Paulo – SP, CEP 01506-000
At.: Arley Custódio Fonseca
Tel: (11) 3071-4475
E-mail: middle@truesecuritizadora.com.br / juridico@truesecuritizadora.com.br

II. se para o Agente Fiduciário:

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte
São Paulo – SP, CEP 04.534-004
At.: Sr. Antonio Amaro e Sra.Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

Tel: (21) 3514-0000
E-mail: ger1.agente@oliveiratrust.com.br

19.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, por telegrama ou por correio eletrônico, nos endereços mencionados neste Termo. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço.

20. LEI APLICÁVEL E FORO

20.1. Lei Aplicável: Este Termo de Securitização será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

20.1.1. Foro: A Emissora e o Agente Fiduciárioelegem o foro da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, para dirimir as disputas decorrentes ou relacionadas com este Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

O presente Termo é firmado em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 20 de agosto de 2019.

[*O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.*]

[Página de assinaturas do Termo de Securitização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 218ª Série da 1ª *Emissão da True Securitizadora S.A.]*

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Nome: Fernando C. Brasileiro
Cargo: Diretor Presidente

Nome: Arley Custódio Fonseca
Cargo: RG: 27.946.485-X SSP/SP
CPF/MF: 307.140.588-07

[Página de assinaturas do Termo de Securitização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 218ª Série da 1ª *Emissão da True Securitizadora S.A.]*

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

Nome:
Cargo:
Senia Regina Menezes
Procuradora

Nome:
Cargo:
Ricardo Lucas Dora da Silva
Procurador

Testemunhas:

Nome:
RG nº:
CPF nº:

Nome:
RG nº:
CPF nº:

OLIVEIRA TRUST

DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, sala 132, parte, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de Instituição Custodiante ("Instituição Custodiante"), nomeada nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" por meio do qual a CCI foi emitida para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, em série única, Número 001 ("CCI"), firmado em 20 de agosto 2019 entre a TRUE SECURITIZADORA S.A., companhia aberta com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00, ("Securitizadora") e a Instituição Custodiante ("Escritura de Emissão de CCI"), **DECLARA**, para fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor ("Lei nº 10.931"), que lhe foi entregue para custódia uma via da Escritura de Emissão de CCI e que, conforme disposto no Termo de Securitização (abaixo definido), a CCI se encontra devidamente vinculada aos certificados de recebíveis imobiliários da 218ª Série da 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da Securitizadora, sendo que os CRI serão lastreados pela CCI por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário em 20 de agosto de 2019 ("Termo de Securitização"), tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Securitizadora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os Créditos Imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor, regime fiduciário ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual a CCI será emitida, encontra-se custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931, e o Termo de Securitização registrado, na forma do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931.

São Paulo, 20 de agosto de 2019.

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

Nome:
Cargo:

Sonia Regina Menezes
Procuradora

Nome:
Cargo:

Ricardo Lucas Dara da Silva
Procurador

ANEXO II
TABELAS DE PAGAMENTO

TABELA DE PAGAMENTO DE JUROS E AMORTIZAÇÃO DOS CRI

Datas de Pagamento				
#	**Data de Pagamento (já considera Dias Úteis)**	**Remuneração**	**Amortização**	**Taxa de Amortização (TAi)**
1	16/03/2020	Sim	Não	0,0000%
2	15/09/2020	Sim	Não	0,0000%
3	15/03/2021	Sim	Não	0,0000%
4	15/09/2021	Sim	Não	0,0000%
5	15/03/2022	Sim	Não	0,0000%
6	15/09/2022	Sim	Não	0,0000%
7	15/03/2023	Sim	Não	0,0000%
8	15/09/2023	Sim	Não	0,0000%
9	15/03/2024	Sim	Não	0,0000%
10	16/09/2024	Sim	Sim	50,0000%
11	17/03/2025	Sim	Não	0,0000%
12	15/09/2025	Sim	Sim	100,0000%

ANEXO III
DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, 25 ao 30º andar, Torre Sul, CEP 04543-010, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 02.332.886/0011-78, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social ("Coordenador Líder"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de instituição intermediária da oferta pública de colocação dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 218ª Série da 1ª Emissão ("Emissão") da True Securitizadora S.A. ("Emissora"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com a Emissora, com a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, sala 132, parte , inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 21 de agosto de 2019.

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

Nome: BERNARDO AMARAL BOTELHO
Cargo: Diretor

Nome: BRUNO CONSTANTINO ALEXANDRE DOS SANTOS
Cargo: Diretor

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

TRUE SECURITIZADORA S.A., companhia aberta com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de Emissora da oferta pública de colocação dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 218ª Série da 1ª Emissão ("Emissão"), cujo pedido de registro foi submetido à análise da CVM, serve-se da presente para, nos termos do item 11 do Anexo II da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, declarar que seu registro de companhia aberta perante a CVM, concedido sob o nº 22.276, em 25 de novembro de 2010, encontra-se atualizado.

Sendo o que cumpria para o momento, renova os votos de estima e consideração e subscreve-se.

São Paulo, 20 de agosto de 2019.

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Por:
Cargo:
Arley Custódio Fonseca
RG: 27.946.485-X SSP/SP
CPF/MF: 307 140.588-07

Por:
Cargo:
Fernando C. Brasiliano
Diretor Presidente

OLIVEIRA TRUST

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, sala 132, parte, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Agente Fiduciário"), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de Agente Fiduciário no âmbito da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 218ª Série da 1ª Emissão ("Emissão") da True Securitizadora S.A. ("Emissora"), declara, para todos os fins e efeitos que, verificou em conjunto com a Emissora, com a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de coordenador líder, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 20 de agosto de 2019.

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

Por:
Cargo:
Sonia Regina Menezes
Procuradora

Por:
Cargo:
Ricardo Lucas Dara da Silva
Procurador

OLIVEIRA TRUST

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES
AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**
Endereço: Rua Joaquim Floriano, 1052, 13° andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004
Cidade / Estado: São Paulo/SP
CNPJ n°: 36.113.876/0004-34
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ
CPF n°: 001.362.577-20

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)
Número da Emissão: 1ª (primeira) Emissão
Número da Série: 218ª (ducentésima décima oitava) Série
Emissor: True Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ sob o n° 12.130.744/0001-00
Quantidade: Inicialmente, 480.000 (quatrocentos e oitenta mil) CRI
Espécie: Nominativa e Escritural
Classe: Única
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Instrução CVM n° 583/2016, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à Comissão de Valores Mobiliários, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 20 de agosto de 2019.

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

ANTONIO AMARO RIBEIRO O. SILVA
DIRETOR

ANEXO VII
MODELO DE MANIFESTAÇÃO – RESGATE DOS CRI

[Local], [data].

True Securitizadora S.A.
Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi
São Paulo – SP, CEP 01506-000
E-mail: operações@truesecuritizadora.com.br

Com cópia ao:

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, sala 132, parte
São Paulo – SP, CEP 04.534-004
E-mail: ger1.agente@oliveiratrust.com.br

Ref.: Manifestação acerca do Resgate dos CRI da 218ª Série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A.

Prezados,

Eu, [QUALIFICAÇÃO COMPLETA DO TITULAR DO CRI], [contato: telefone e e-mail], na qualidade de titular de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 218ª Série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A., companhia aberta com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 12.130.744/0001-00 ("Emissora"), venho, por meio desta, manifestar minha vontade acerca da aquisição de Debêntures proposta pela BR Properties S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.495, Centro Empresarial Berrini, Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, inscrita no CNPJ sob o nº 06.977.751/0001 49, conforme comunicado publicado pela Emissora e consequente resgate dos CRI ("Resgate"), conforme abaixo:

[ ] SIM, aceito o Resgate de [quantidade de CRI] de minha titularidade.
[ ] NÃO, não aceito a o Resgate.

Atenciosamente,

[NOME/RAZÃO SOCIAL DO TITULAR DO CRI]
(reconhecer firma)

ANEXO VIII

DESCRIÇÃO DO EDIFÍCIO PASSEIO

Tabela VIII.1 (Identificação do Edifício Passeio)

Empreendimento Imobiliário	Endereço	Matrícula	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários
Edifício Passeio	Rua do Passeio, 38/40 - Rio de Janeiro/RJ	51.374 a 51.548 - 7º RGI Rio de Janeiro/RJ (resultante do desmembramento da matrícula 50.046 - 7º RGI Rio de Janeiro/RJ)	Sim[1]

Tabela VIII.2 (Forma de Utilização dos Recursos das Debêntures no Edifício Passeio)

Empreendimento Imobiliário	Uso dos Recursos	Orçamento Total previsto (R$)[2]	Gastos já realizados até julho/19 (inclusive) (R$)[3]	Gastos necessários a partir de agosto/19 (inclusive) (R$)[4]	Valor estimado de recursos obtidos com a emissão das Debêntures a serem alocados conforme cronograma constante da Tabela III.3 abaixo (R$)	Percentual do valor estimado de recursos das Debêntures
Edifício Passeio	Aquisição	R$540.729.623,93	R$46.301.697,06	R$494.427.926,86	R$537.600.000,00	100,00%

Tabela VIII.3 (Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos das Debêntures no Edifício Passeio)
(2º semestre / 2019 até 2º semestre / 2022)

Empreendimento Imobiliário	Uso dos Recursos		2º semestre / 2019	1º semestre / 2020	2º semestre / 2020	1º semestre / 2021	2º semestre / 2021	1º semestre / 2022	2º semestre / 2022
Edifício Passeio	Aquisição	Orçamento	R$0,00	R$537.600.000,00	R$0,00	R$0,00	R$0,00	R$0,00	R$0,00

[1] A Devedora destinou parte dos recursos obtidos com a sua 11ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, para colocação privada, as quais serviram de lastro para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 169ª série da 1ª emissão da True Securitizadora S.A. (atual denominação social da Ápice Securitizadora S.A.), exclusivamente para fins de **reforma** deste imóvel ("Debêntures da 11ª Emissão"). A totalidade dos recursos obtidos pela Devedora com a emissão das Debêntures será utilizada para pagamento do Preço de Aquisição deste imóvel. Dessa forma, nenhum recurso da emissão de Debêntures será destinado para reforma deste imóvel ou refinanciar qualquer reforma deste imóvel, assim como nenhum recurso da emissão das Debêntures da 11ª Emissão foi utilizado para pagamento do preço de aquisição deste imóvel.

[2] O montante indicado nesta coluna representa o somatório dos valores previstos nas colunas "Gastos já realizados até julho/19 (inclusive) (R$)" e "Gastos necessários a partir de agosto/19 (inclusive) (R$)", ou seja, representa o somatório das parcelas já adimplidas, pela Devedora, do Preço de Aquisição com o saldo devedor das parcelas a vencer do Preço de Aquisição. Neste sentido, os montantes previstos nas colunas "Gastos já realizados até julho/19 (inclusive) (R$)" e "Gastos necessários a partir de agosto/19 (inclusive) (R$)" representam a situação atual de pagamento do Preço de Aquisição na data de assinatura da Escritura de Emissão de Debêntures. Dessa forma, a partir desta data, durante a distribuição pública dos CRI até o seu encerramento e até que a Devedora realize a destinação dos recursos obtidos com as Debêntures, a Devedora já poderá ter realizado o pagamento de novas parcelas do Preço de Aquisição, na forma prevista na Escritura de Compra e Venda, de forma que, neste caso, os montantes relativos ao pagamento das novas parcelas do Preço de Aquisição poderão ser comprovados, para fins de destinação de recursos, como reembolso das parcelas já vencidas e adimplidas pela Devedora.

[3] O montante indicado nesta coluna é referente ao somatório dos valores pagos pela Devedora em decorrência das parcelas mensais e sucessivas vencidas entre 15 de dezembro de 2018 e 15 de julho de 2019, nos termos previstos na Escritura de Venda e Compra.

[4] O montante indicado nesta coluna é referente ao saldo devedor do Preço de Aquisição, nos termos da Escritura de Compra e Venda, calculado na data de assinatura da Escritura de Emissão. Neste sentido, o montante indicado nesta coluna pode, eventualmente, ser acrescido em decorrência da atualização monetária incidente sobre o Preço de Aquisição, nos termos da Escritura de Compra e Venda.

		Destinação	R$0.00	R$537.600.000,00	R$0,00	R$0.00	R$0,00	R$0.00	R$0.00

(1º semestre / 2023 até 2º semestre / 2025)

Empreendimento Imobiliário	Uso dos Recursos		1º semestre / 2023	2º semestre / 2023	1º semestre / 2024	2º semestre / 2024	1º semestre / 2025	2º semestre / 2025
Edifício Passeio	Aquisição	Orçamento	R$0,00	R$0.00	R$0,00	R$0,00	R$0.00	R$0,00
		Destinação	R$0.00	R$0.00	R$0,00	R$0.00	R$0.00	R$0.00

O CRONOGRAMA APRESENTADO NAS TABELAS ACIMA NÃO CONSTITUI OBRIGAÇÃO DA DEVEDORA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES, VALORES OU DATAS INDICADOS.

Com relação ao cronograma tentativo constante da Tabela VIII3 acima, tal cronograma é meramente tentativo e indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, **(i)** não será necessário aditar a Escritura de Emissão de Debêntures, este Termo de Securitização ou a Escritura de Emissão de CCI; e **(ii)** não implica qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures.

ANEXO IX
MODELO DE SEMESTRAL

RELATÓRIO SEMESTRAL ACERCA DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS DA EMISSÃO

Período de: [•] à [•].

A BR Properties S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.495, Centro Empresarial Berrini, Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 06.977.751/0001-49, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.316.592, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Emissora" ou "Companhia") em cumprimento ao disposto na Cláusula 4.3 do "Instrumento Particular de Escritura da Décima Terceira Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, Em Série Única, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada da BR Properties S.A." celebrado pela Emissora, vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 169ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A. ("Escritura de Emissão de Debêntures"), DECLARA que:

(i) os recursos recebidos em virtude da integralização das Debêntures emitidas no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, foram utilizados, no período de [•] a [•], para a finalidade prevista no Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme descrito na tabela abaixo, nos termos dos comprovantes de destinação dos recursos anexos ao presente relatório; e

(ii) neste ato, de forma irrevogável e irretratável, que as informações e os eventuais documentos apresentados são verídicos e representam o direcionamento dos recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

Valor pago da parcela do Preço de Aquisição do Edifício Passeio no semestre:	[•]
Valor remanescente para destinação dos recursos:	[•]
Saldo Remanescente do Preço de Aquisição:	[•]
Percentual da totalidade dos recursos já utilizados pela Emissora:	[•]

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas neste Relatório Semestral terão o significado previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.

São Paulo, [•] de [•] de 2019.

BR Properties S.A.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

ANEXO X

INFORMAÇÕES PARA OS FINS DO ARTIGO 6º, PARÁGRAFO 2º, DA INSTRUÇÃO CVM 583 ACERCA DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICAS OU PRIVADAS, REALIZADAS PELA EMISSORA, OU POR SOCIEDADE COLIGADA, CONTROLADA, CONTROLADORA E/OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE TENHA ATUADO COMO AGENTE FIDUCIÁRIO NO PERÍODO

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 15	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 51.683.039,44	**Quantidade de ativos:** 51
Data de Vencimento: 17/02/2022	
Taxa de Juros: a partir da Data de Emissão até 15/02/2018: 5,51% a.a. na base 252. a partir de 16/02/2018: 5,97% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado pela Direcional Engenharia S.A. nas Notas Promissórias.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 22	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 52.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 525
Data de Vencimento: 07/12/2027	
Taxa de Juros: 9,67% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Aditamento da Alienação Fiduciária com inclusão do Imóvel Adicional devidamente registrada; **Considerações do Agente Fiduciário:** A Emissora encaminhou em 23/04 Fato Relevante informando que, não havia sido concluído, pela Fiduciante, o processo de aquisição do título da propriedade do imóvel descrito e caracterizado na transcrição nº 5.983, do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Cidade de Limeira, Estado de São Paulo ("Imóvel Adicional"), tendo em vista que o Imóvel Adicional permanece sub judice, conforme Ação de Arrolamento de Bens – Inventário e Partilha (Processo nº 0000860-51.1999.8.26.0320, em trâmite perante a 1ª Vara Cível da Comarca	

de Limeira, Estado de São Paulo). **No que se refere a Convocação da nova AGT para deliberar sobre a substituição das 48 CCI, tendo em vista a não instalação da assembleia realizada em 23/11/2017, esclarecemos que foi realizada a AGT em 22/10/2018 tendo sido deliberado a substituição de CCI por novas CCI. Sobre este assunto, restam pendentes:** - Via original da AGT, realizada em 22/10/2018, 2° Aditamento à Escritura de Emissão de CCI, 3° Aditamento ao Termo de Securitização e 3° Aditamento ao Contrato de Cessão. .
Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos dos Contratos de Locação do Edifício Pátio Office e Pátio Limeira Shopping e do Contrato de Locação Complementar; (ii) Alienação Fiduciária dos imóveis objeto das matrículas n°s 32.880, 32.881, 10.365 e 42.254 do 2° Registro de Imóveis da Cidade de Limeira, Estado de São Paulo, bem como futuramente contará também com o imóvel objeto da matrícula 5.983 do 2° Registro de Imóveis da Cidade de Limeira, conforme cláusula 3.3 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis ("Imóvel Adicional"); (iii) Cessão fiduciária dos recebíveis oriundos da Restituição do Preço ou que venham a receber dos Locatários, decorrentes dos Contratos de Locação, que não integrem os Créditos Imobiliários, sendo certo que deve ser mantido na Conta Centralizadora o Fundo de Reserva em montante equivalente às próximas 2 (duas) parcelas da Amortização Programada dos CRI; (iv) Fiança prestada pela Grupo Fartura de Hortifruti Ltda no âmbito do Contrato de Cessão.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 26	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 35.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 35
Data de Vencimento: 11/06/2024	
Taxa de Juros: 10,02% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Apólice de seguro renovada.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da Matrícula 20.087 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Fortaleza; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas representativas de 100% do capital social da Maxxima Guararapes Empreendimentos Comerciais e Participações Ltda; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis decorrentes dos Contratos de Locação existentes sobre os imóveis objeto das matrículas 20.087 do Cartório de	

Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Fortaleza e da matrícula 34.561 e 30.485 ambas do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Recife; e (iv) Aval de pessoas físicas (Alexandre Júlio de Albuquerque Maranhã, Romero Costa de Albuquerque Maranhão Filho e Patrícia Castro e Silva de Albuquerque Maranhão.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 38	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 34.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 34
Data de Vencimento: 25/11/2020	
Taxa de Juros: 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Hipoteca de primeiro grau sobre os imóveis objetos das Matrículas 26.185 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca Vitória, Estado do Espírito Santo e; e (ii) Aval prestado nas CCB1 e CCB2 pelas sociedades Land Vitória Comércio de Veículos Ltda., Água Branca Participações S.A., Viação Águia Branca S.A., Rio Novo Locações Ltda. e Jurumá Veículos S.A.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 39	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 28.228.981,51	**Quantidade de ativos:** 28
Data de Vencimento: 14/03/2025	
Taxa de Juros: 9,82% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval de pessoas físicas: Alexandre Júlio de Albuquerque Maranhão, Romero Costa de Albuquerque Maranhão Filho e Patrícia Castro e Silva de Albuquerque Maranhão; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis objetos das matrículas nº 90.423, 90.422 e 90.421, todas do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Zona Sul da Comarca de João Pessoa/PB ("Imóveis"). Alternativamente, Fiança Bancária prestada pelo Banco Itaú Unibanco S.A., a qual permanecerá em vigor até a devida constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis da totalidade dos aluguéis decorrentes do Contrato Locação	

dos Imóveis, bem como da conta vinculada na qual serão depositados tais recebíveis.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 41	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30
Data de Vencimento: 09/12/2024	
Taxa de Juros: 11,97% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Renovação da Licença Ambiental referente ao Empreendimento, referente ao período de 17/11/2018 a 17/11/2019.	
Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos da CCB 100114120010300; (ii) cessão fiduciária da totalidade dos direitos creditórios decorrentes do Contrato de Locação BTS, cuja locatária é a Almaviva do Brasil Telemarketing e Informática S/A, bem como de todos os direitos de crédito, atuais ou futuros, detidos e/ou que venham a ser detidos pela Devedora na conta corrente nº 09571-7 na agência n.º 0350 do Itaú Unibanco (Banco n.º 341); (iii) Alienação Fiduciária de 100% das Quotas da Pointer Participações Ltda; e (iv) Hipoteca em primeiro grau sobre o imóvel objeto da Matrícula n.º 25.106 do 1º Cartório de Registro Geral de Imóveis da Cidade de Maceió, Alagoas.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 42	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 274.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 274
Data de Vencimento: 15/10/2034	
Taxa de Juros: 9,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de 500.000 cotas do fundo de investimento imobiliário FL3500 I ? FII, representando 100% das cotas do Fundo; (ii) Alienação Fiduciária do imóvel objeto da matrícula n.º 181.538, do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo; e (iii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis decorrentes do Contrato de Locação do Imóvel, sob condição suspensiva, consistente na quitação do financiamento tomado pela TS-4 para a construção do Imóvel por meio da Cédula de Crédito Bancário de	

Abertura de Crédito para Construção nº 101.2186160-003012, emitida em 16 de novembro de 2011, conforme R.03 da matrícula nº 181.538, do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, bem como na liberação da cessão fiduciária que pesa sobre os Recebíveis.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 45	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50
Data de Vencimento: 22/12/2023	
Taxa de Juros: 8,55% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - da Securitizadora: Relatório de Rating Renovado, com data base 13/07/2019; - da Securitizadora: Cópia registrada no RTD de Nova Lima/MG, BH/MG, e São Paulo/SP do Instrumento Particular de Constituição de Fiança firmado em 28/08/2018; - da Securitizadora: Cópia registrada no RTD de BH/MG, e São Paulo/SP do 3º Aditamento ao Contrato de Cessão; - da Securitizadora: Cópia registrada no RTD de BH/MG, e São Paulo/SP do novo Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Sublocação; - da Securitizadora: Planilha para fins de registro da CCI 50, objeto do 2º Aditamento à CCI; - da Securitizadora: memória de cálculo do índice de cobertura mínimo do imóvel data base de dezembro/2018 e junho/2019 em garantia e laudo de avaliação; - da Devedora: relatório do andamento da averbação da construção do Imóvel -> aguardamos a conclusão do procedimento junto ao RGI já que no âmbito administrativo foi resolvido. O contato para fins de atualização junto ao RGI seria com o Dr. Pedro Teixeira Gouveia (pedro.gouveia@bancosemear.com.br) em cópia do e-mail e, segundo informado pelo Dr. Pedro, houve exigência junto ao RGI, de forma que aguardamos as comprovações: .	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre créditos imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação dos Edifícios Seculus Business Center, Veneza, Ciala, Labor, Casa	

Paraíba, Galeria Ouvidor e do Contrato de Nova Locação; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da matrícula nº 22.860 do 4º Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG; (iii) Fiança prestada pela Semear Participações S.A. e pela Seculus Empreendimentos e Participações S.A.; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos do Contrato de Locação.

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 50	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$	**Quantidade de ativos:** 46

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 51	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 75.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 75
Data de Vencimento: 20/01/2027	
Taxa de Juros: 10% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: **- AGT realizada em 22/03/2018 em que delibera a nova reestruturação de garantia. Restam pendentes, tendo em vista as garantias compartilhadas:** - Cópia assinada do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças – Levian ("Nova AF de Imóvel"), prevendo os 80% em garantia, para fins de implantação do prazo de registro do referido aditamento nos RGIs; - Cópia registrada nos RTDs do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Conta Vinculada e Outras Avenças de 12/05/2016; - Cópia registrada no RTD São Paulo/SP e Guarulhos/ SP do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Conta Vinculada e Outras Avenças de 27/03/2018; - Cópia registrada no RTD São Paulo/SP e Guarulhos/ SP do 1º Aditamento ao Instrumento	

Particular de Cessão Fiduciária de Conta Vinculada e Outras Avenças de 04/07/2018; - Cópia registrada no RTD São Paulo/SP e Guarulhos/ SP do 1º Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Conta Vinculada e Outras Avenças de 04/07/2018; - Cópia registrada no RTD São Paulo/SP do Instrumento Particular de Quarto Aditamento à Cessão Fiduciária em Garantia de Direitos Creditórios e Outras Avenças, tendo em vista que consta somente o registro de Guarulhos/SP; **- AGT realizada em 25/05/2018:** - Comprovação do cumprimento das deliberações contidas na AGT realizada em 25/05/2018. **- AGT realizada em 04/07/2018:** - Comprovação do cumprimento das deliberações contidas na AGT realizada em 04/07/2018.
Garantias: (i) Aval prestado pela General Shopping Brasil S.A. na CCB; (ii) Alienação Fiduciária da fração ideal de 50% do imóvel objeto da matrícula nº 28.106 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Duque de Caxias (Imóvel RJ); (iii) Alienação Fiduciária da fração ideal de 52% do imóvel objeto da matrícula nº 36.957 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Camaçari (Imóvel Salvador); (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Administração decorrentes da prestação de serviços de administração de shopping centers; (v) Cessão Fiduciária de 90% dos Direitos Creditórios Outlet RJ decorrentes da exploração de estacionamento ou detidos contra os lojistas do Outlet RJ; (vi) Alienação Fiduciária da totalidade das cotas da ERS Administradora e Incorporadora Ltda; (vii) Fundo de Reserva equivalente às 2 próximas parcelas de amortização dos CRI, mantido na Conta Vinculada 1; e (viii) Alienação Fiduciária da fração ideal de 90% do shopping guarulhos, objeto das matrículas nº 31.207, 65.411 e 65.412 do 1º Registro de Imóveis de Guarulhos, garantia esta compartilhada com (x) os titulares dos certificados recebíveis imobiliários da 33ª série da 1ª Emissão da Emissora, (y) os titulares dos certificados de recebíveis imobiliários da 81ª série da 2ª emissão da Cibrasec, e (z) o Itaú BBA, nos termos do contarto de fiança nº 100413100185400, sendo certo que (a) a Alienação Fiduciária do Imóvel Salvador será liberada quando o valor da Fração Ideal do Imóvel RJ e do Shopping Guarulhos, em conjunto, representem pelo menos 170% do saldo devedor atualizado dos CRI; e (b) a Cessão

Fiduciária Direitos Creditórios Administração será liberada quando verificado que o valor nominal dos Direitos Creditórios Outlet RJ representam 120% do valor da próxima parcela de amortização. Em 22/03/18 foi realizada AGT com a seguinte ordem do dia: (i) a liberação, por meio da celebração de termo de liberação da garantia da garantia constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, celebrado em 09 de fevereiro de 2018, por meio do qual foi dado em garantia a fração ideal de 80% (oitenta por cento) dos imóveis devidamente descritos e caracterizados nas matrículas nº 31.207, 65.411 e 65.412, todas do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP (Imóveis), prenotado sob o nº 317.443 junto ao 1º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP e devidamente registrado sob o nº R.67 da matrícula 31.207, R.28 da matrícula 65.411 e R.27 da matrícula 65.412; (ii) a liberação, por meio da celebração de termo de liberação da garantia constituída nos termos do Quarto Aditamento à Cessão Fiduciária de Recebíveis, celebrado em 09 de fevereiro de 2018, por meio da qual foi dado em garantia 80% (oitenta por cento) dos direitos creditórios (Direitos Creditórios): (i) detidos contra os lojistas do empreendimento comercial denominado Internacional Guarulhos Shopping Center, localizado na Cidade de Guarulhos, Estado de São Paulo, na Rodovia Presidente Dutra, Km 225, CEP: 07034-911, Itapegica, descritos e caracterizados nas matrículas nº 31.207, 70.079, 70.390, 65.411, 65.412, 33.993, 33.994, 33.995, 33.996, 33.997, 33.998, 33.999, 34.000, 34.001, 34.002, 34.008, 34.009, 34.010, 34.011, 34.012, 34.013, 34.014, 34.015 e 9.459, todas do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP (Empreendimento), a título de aluguéis, (ii) devidos a título de cessão de direitos (res sperata), (iii) devidos a título de remunerações por merchandising e uso do mall e outros de igual natureza, e (iv) decorrentes da locação de estacionamento do Empreendimento; e (iii) a constituição em, até 60 dias, pela Levian de Cessão Fiduciária de Conta Vinculada sobre todos os direitos detidos pela Levian perante o Itaú Unibanco, na qualidade de depositário dos recursos decorrentes de conta corrente vinculada aberta em nome da Levian, incluindo o saldo da conta e eventuais investimentos realizados, por meio da celebração do Contrato de Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, a ser celebrado entre a Levian, na qualidade de fiduciante, o Itaú Unibanco, na qualidade de agente de garantias, o Itaú BBA, a Ápice e a Vórtx, na qualidade de beneficiárias.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 53	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20
Data de Vencimento: 07/05/2025	
Taxa de Juros: 10% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendência: - Cópia do 5º Aditamento do Contrato de Cessão Fiduciária (Registro RTD MG e SP);

- 1º Aditamento ao Termo de Securitização e 1º Aditamento a CCB, tendo em vista a deliberação em AGT do dia 03/07/2019; e

- Relatório de verificação do Fluxo Mínimo de Cessão de dezembro/2018 a junho/2019.

Garantias: (i) Aval prestado pela Orthocrin Indústria E Comércio Ltda, Manoel Nogueira Alves Pereira, Alexandre Prates Pereira, Ana Carolina Prates Pereira Ferolla e Ana Paula Prates Pereira Borlido na CCB; (ii) Hipoteca do Imóvel objeto da Matrícula 40.350 do Serviço Registral de Imóveis "Antônio Roberto de Almeida" de Santa Luzia, Minas Gerais; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios representados por duplicatas relativas a compra e venda de produtos;

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 56	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 88.333.335,10	**Quantidade de ativos:** 265
Data de Vencimento: 05/09/2028	
Taxa de Juros: a partir da Data de Emissão até 27/09/2018: 10% a.a. na base 360 e a partir de 28/09/2018: 9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências: - Via original do 1º Aditamento a CCI, devidamente assinado;

Considerações do Agente Fiduciário: Assunto tratado através do email: CRI 56 e 57 Gran Viver - Reestruturação – Aditamentos.

- Via original da AGT realizada no dia 11/09/2018;

- 2º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures para modificar a periodicidade referente aos índices e limites financeiros, tendo em vista que consta, atualmente, equivocadamente, como se fosse uma obrigação semestral, quando deveria ser anual; e

- 4º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária constando a constituição da Fiança pela Semear Participações, devidamente assinado e posteriormente com os devidos registros nos RTDs de BH e SP; **Considerações do Agente Fiduciário: Assunto tratado através do email: CRI 56 e 57 Gran**

Viver - Reestruturação - Aditamentos; **Pendência da AGT 27/06/2019:** - 1º Aditamento a AF de Ações, assinada e posteriormente registradas nos RTDs de BH e SP. .
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas de SPEs detidas pela Devedora nas seguintes sociedades: Alta Villa Bom Jesus Empreendimentos Imobiliários Ltda., Cidade Verde São João Del Rey Empreendimentos Imobiliários Ltda., Gran Royalle Ipatinga Empreendimentos Imobiliários Ltda., e Residencial Park Empreendimentos Imobiliários Ltda; (ii) Alienação Fiduciária de Ações detidas pela Devedora na Alta Villa Lavras Empreendimentos Imobiliários S.A., Cidade Verde Barbacena Loteamento S.A., C.S. Caxinguele e Sorte Loteamento S.A., Gran Park Bom Despacho Empreendimentos Imobiliários S.A., Gran Royalle Betim Empreendimentos Imobiliários S.A., Gran Royalle Igarapé Empreendimentos Imobiliários S.A., Gran Royalle Lagoa Santa Empreendimento Imobiliário S.A., Gran Ville Igarapé Empreendimentos Imobiliários S.A., Horsth e Sorte Empreendimentos Imobiliários S.A., MGV Empreendimentos Imobiliários S.A., Nova Congonhas Empreendimentos Imobiliários S.A., e Seculus Empreendimentos Gerais S.A; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis oriundos da comercialização de unidades, devendo ser mantida a razão mínima de 125% do valor das obrigações garantidas; (iv) Coobrigação da Gran Park Gran Viver Empreendimentos Imobiliários S.A.; (v) Cessão Fiduciária Fundo de Liquidez o qual deverá equivales no mínimo a duas vezes a média das próximas 12 parcelas de amortização programada e remuneração dos CRI até a data da última parcela de pagamento ou a data de resgate antecipado dos CRI; (vi) Cessão Fiduciária Fundo de Obras inicialmente de R$ 19.159.272,00.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 57	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 41.666.667,50	**Quantidade de ativos:** 125
Data de Vencimento: 05/09/2028	
Taxa de Juros: **a partir da Data de Emissão até 27/09/2018: 13% a.a. na base 360 e a partir de 28/09/2018: 10,5% a.a. na base 360.**	

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Via original do 1º Aditamento a CCI, devidamente assinado; **Considerações do Agente Fiduciário: Assunto tratado através do email: CRI 56 e 57 Gran Viver - Reestruturação – Aditamentos.** - Via original da AGT realizada no dia 11/09/2018; - 2º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures para modificar a periodicidade referente aos índices e limites financeiros, tendo em vista que consta, atualmente, equivocadamente, como se fosse uma obrigação semestral, quando deveria ser anual; e - 4º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária constando a constituição da Fiança pela Semear Participações, devidamente assinado e posteriormente com os devidos registros nos RTDs de BH e SP; **Considerações do Agente Fiduciário: Assunto tratado através do email: CRI 56 e 57 Gran Viver - Reestruturação - Aditamentos;** **Pendência da AGT 27/06/2019:** - 1º Aditamento a AF de Ações, assinada e posteriormente registradas nos RTDs de BH e SP..
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas de SPEs detidas pela Devedora nas seguintes sociedades: Alta Villa Bom Jesus Empreendimentos Imobiliários Ltda., Cidade Verde São João Del Rey Empreendimentos Imobiliários Ltda., Gran Royalle Ipatinga Empreendimentos Imobiliários Ltda., e Residencial Park Empreendimentos Imobiliários Ltda; (ii) Alienação Fiduciária de Ações detidas pela Devedora na Alta Villa Lavras Empreendimentos Imobiliários S.A., Cidade Verde Barbacena Loteamento S.A., C.S. Caxinguele e Sorte Loteamento S.A., Gran Park Bom Despacho Empreendimentos Imobiliários S.A., Gran Royalle Betim Empreendimentos Imobiliários S.A., Gran Royalle Igarapé Empreendimentos Imobiliários S.A., Gran Royalle Lagoa Santa Empreendimento Imobiliário S.A., Gran Ville Igarapé Empreendimentos Imobiliários S.A., Horsth e Sorte Empreendimentos Imobiliários S.A., MGV Empreendimentos Imobiliários S.A., Nova Congonhas Empreendimentos Imobiliários S.A., e Seculus Empreendimentos Gerais S.A; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis oriundos da comercialização de unidades, devendo ser mantida a razão mínima de 125% do valor das obrigações garantidas; (iv) Coobrigação da Gran Park Gran Viver Empreendimentos Imobiliários S.A.; (v) Cessão Fiduciária Fundo de Liquidez o qual deverá equivales no mínimo a duas vezes a média das próximas 12 parcelas de amortização programada e remuneração dos CRI até a data da última parcela de

pagamento ou a data de resgate antecipado dos CRI; (vi) Cessão Fiduciária Fundo de Obras inicialmente de R$ 19.159.272,00.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 59	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100
Data de Vencimento: 12/05/2023	
Taxa de Juros: 10% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - da Devedora: DF auditada semestral da Damha, em até 90 dias após o encerramento de cada semestre (cl. 18.2 da CCB) ref. o1° semestre de 2019: - da Securitizadora: calculo da garantia de AF de Quotas à ser feito pela Securitizadora, com base nos balanços das SPEs findo em 31/12/2018, - da Devedora: declaração anual das Devedoras ref. a 2017 a 2019 conforme cl. 6.1 g do Ctt de Cessão. Acreditamos que possa ser feita apenas 1 declaração especificando os referidos exercícios sociais: - da Devedora: 1° Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, registrado nos RTDs de SP e MG; - da Devedora: 2° Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, registrado nos RTDs.	
Garantias: (a) Aval (a garantia fidejussória prestada pelos Avalistas em cada uma das CCBs, na condição de responsáveis de forma solidária, como principais pagadores juntamente com cada emitente de CCB, pelo cumprimento integral das Obrigações Garantidas, sem a existência de qualquer benefício de ordem e benefício de divisão); (b) Cessão Fiduciária de Recebíveis (cessão fiduciária dos Recebíveis Cedidos de titularidade das Devedoras e das Garantidoras, bem como dos recebíveis futuros oriundos da comercialização do Estoque por parte das Devedoras e dos Estoques Futuros por parte das Devedoras e das Garantidoras); (c) Cessão Fiduciária de Fundo de Obras (valor referente ao desembolso de cada uma das CCBs Custos a Incorrer que ficará retido nas respectivas Contas Vinculadas e que será liberado para as Devedoras na medida do desenvolvimento do respectivo Empreendimento, conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios); (d) Alienação	

Fiduciária de Quotas (alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão da Devedoras, detidas pelos seus respectivos sócios, bem como a cessão fiduciária dos respectivos dividendos que os seus sócios fizessem jus); e (e) Fundo de Reserva (valor a ser transferido para a Conta Centralizadora, em montante equivalente à 2 pagamentos de amortização dos CRI previstos no Termo de Securitização, de forma a permanecer retido lá até o adimplemento integral dos CRI, podendo, no entanto, ser utilizado pela Securitizadora para adimplir os Créditos Imobiliários, ocasião em que a Damha deverá recomprar esse Fundo de Reserva sob pena de configuração de Hipótese de Vencimento Antecipado das CCBs, conforme cálculos, prazos e condições de utilização e tempo de recomposição previsto no contrato de cessão);

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 60	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 85.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 85
Data de Vencimento: 12/05/2023	
Taxa de Juros: CDI + 8,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:- da Devedora: DF auditada semestral da Damha, em até 90 dias após o encerramento de cada semestre (cl. 18.2 da CCB) ref. o1º semestre de 2019; - da Securitizadora: calculo da garantia de AF de Quotas à ser feito pela Securitizadora, com base nos balanços das SPEs findo em 31/12/2018. - da Devedora: declaração anual das Devedoras ref. a 2017 a 2019 conforme cl. 6.1 g do Ctt de Cessão. Acreditamos que possa ser feita apenas 1 declaração especificando os referidos exercícios sociais; - da Devedora: 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, registrado nos RTDs de SP e MG; - da Devedora: 2º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, registrado nos RTDs.	
Garantias: (a) Aval (a garantia fidejussória prestada pelos Avalistas em cada uma das CCBs, na condição de responsáveis de forma solidária, como principais pagadores juntamente com cada emitente de CCB, pelo cumprimento integral das Obrigações Garantidas, sem a existência de qualquer benefício de ordem e benefício de divisão); (b) Cessão Fiduciária de Recebíveis (cessão fiduciária dos Recebíveis Cedidos de titularidade das Devedoras e das Garantidoras, bem como dos recebíveis futuros oriundos da comercialização do Estoque por	

parte das Devedoras e dos Estoques Futuros por parte das Devedoras e das Garantidoras); (c) Cessão Fiduciária de Fundo de Obras (valor referente ao desembolso de cada uma das CCBs Custos a Incorrer que ficará retido nas respectivas Contas Vinculadas e que será liberado para as Devedoras na medida do desenvolvimento do respectivo Empreendimento, conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios); (d) Alienação Fiduciária de Quotas (alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão da Devedoras, detidas pelos seus respectivos sócios, bem como a cessão fiduciária dos respectivos dividendos que os seus sócios fizessem jus); e (e) Fundo de Reserva (valor a ser transferido para a Conta Centralizadora, em montante equivalente à 2 pagamentos de amortização dos CRI previstos no Termo de Securitização, de forma a permanecer retido lá até o adimplemento integral dos CRI, podendo, no entanto, ser utilizado pela Securitizadora para adimplir os Créditos Imobiliários, ocasião em que a Damha deverá recomprar esse Fundo de Reserva sob pena de configuração de Hipótese de Vencimento Antecipado das CCBs, conforme cálculos, prazos e condições de utilização e tempo de recomposição previsto no contrato de cessão);

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 61	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100
Data de Vencimento: 14/12/2022	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Havan Lojas de Departamentos Ltda, Brashop S.A. Administradora de Shopping Center e Luciano Hang; (iii) Alienação Fiduciária dos Imóveis descritos no anexo aos contratos de alienação fiduciária de imóveis (Imóveis Garantia); (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos de indenização por desapropriação ou sinistro dos Imóveis Garantia e dos recebíveis que sobejarem eventual excussão das alienações fiduciárias.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 62	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 104.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 1040
Data de Vencimento: 14/12/2027	

Taxa de Juros: CDI + 2,5% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Fiança prestada pela Havan Lojas de Departamentos Ltda, Brashop S.A. Administradora de Shopping Center e Luciano Hang; (iii) Alienação Fiduciária dos Imóveis descritos no anexo aos contratos de alienação fiduciária de imóveis (Imóveis Garantia); (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos de indenização por desapropriação ou sinistro dos Imóveis Garantia e dos recebíveis que sobejarem eventual excussão das alienações fiduciárias.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 63	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 115.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 115000
Data de Vencimento: 21/06/2021	
Taxa de Juros: CDI + 1,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Alienação Fiduciária de Imóvel devidamente identificados nos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 65	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 51.900.000,00	**Quantidade de ativos:** 519
Data de Vencimento: 20/10/2025	
Taxa de Juros: 9,03% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos imóveis objeto das matrículas 83.999, 84.000 e 84.001 do 2º Registro de Imóveis de Recife, PE (Imóveis); (ii) Penhor de Direitos Creditórios oriundos dos Contratos de Locação dos Imóveis; (iii) Aval prestado por Michael Klein nos Termo de Securitização.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 66	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 24.600.000,00	**Quantidade de ativos:** 246
Data de Vencimento: 27/10/2025	
Taxa de Juros: 9,12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária do imóvel objeto da matrícula 1.948 do 12º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro (antiga matrícula nº 19.371 do 4º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro) (Imóvel); (ii) Penhor de Direitos Creditórios oriundos dos Contratos de Locação do Imóvel; (iii) Aval prestado por Michael Klein nos termos do Termo de Securitização.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 67	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 13.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 132
Data de Vencimento: 27/10/2025	
Taxa de Juros: 9,12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária do imóvel objeto da matrícula 91.528 do Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré - SP (Imóvel); (ii) Penhor de Direitos Creditórios oriundos dos Contratos de Locação do Imóvel; (iii) Aval prestado por Michael Klein nos termos do Termo de Securitização.	

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

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

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 88	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 39.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 39
Data de Vencimento: 19/02/2026	
Taxa de Juros: 7,5014% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Cópia da matrícula nº. 157.534 da 8º Circunscrição de Curitiba/PR constando o registro da garantia.	

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 117	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 6000
Data de Vencimento: 03/03/2020	
Taxa de Juros: a partir da Data de Emissão até 27/09/2018 CDI + 5% a.a. na base 252. Após 28/09/2018 CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de 93,96% das Ações da BM Empreendimentos e Participações S.A., detidas pela Ares Serviços Imobiliários S.A.; (ii) Caução dos direitos de que a Devedora é titular em caso da execução da Alienação Fiduciária de Imóvel.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 119	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 19/02/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - da Devedora: Cópia das Notas Fiscais, extratos e outros documentos que comprovem a destinação de 28/03/2018 a 31/12/2018, pois recebemos	

somente a declaração da Destinação de Recursos dos períodos de 28/03/2018 a 31/12/2018; - da Devedora: Declaração da Destinação de Recursos do 1° semestre de 2019 e cópia das Notas Fiscais, extratos e outros documentos que comprovem a destinação neste período; .
Garantias: (i) o Aval consubstanciados por duas pessoas físicas no âmbito da CCB; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis objeto das matrículas elencadas no Anexo I do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças; (iii) o Fundo de Despesas; e (iv) o Fundo de Liquidez.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 135	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 116.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 116000
Data de Vencimento: 10/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Pendencias: - Cópia da matrícula 41.269 constando o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e da Escritura de Cessão de Direito Real de Superfície no cartório competente da capital da Bahia (1° RGI Salvador/BA); - Contrato de Cessão registrado no RTD Salvador/BA e de São Paulo – SP; - Cópia do Contrato de AF de Cotas de Fundo, registrado no RTD Salvador/BA e de São Paulo – SP; - Cópia do extrato do Escriturador comprovando o bloqueio das cotas (Ativos Alienados Fiduciariamente), conforme cl. 2.2 do Contrato de AF de Cotas de Fundo; - Cópia do Contrato de AF de Imóvel, registrado no RGI; - Cópia assinada do Instrumento Particular de Distrato do Contrato de Locação Atípica de Imóvel Para Fins Não-Residenciais e Outras Avenças; - Cópia da 1ª e 2ª alteração e consolidação do contrato social da L.I.B.S.P.E. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. registrado na Junta Comercial;	

- Cópia da 2ª alteração de contrato social da CP DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. registrado na Junta Comercial; **- Cópia da Ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 06 de maio de 2019 de VOTORANTIM CARDIO PULMONAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII registrado na Junta Comercial;** **- Cópia da "legal opinion"**
Garantias: Alienação Fiduciária de Cotas de Fundo de Investimento e Alienação Fiduciária de Imóvel.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 137	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ R$ 8.634.532,20	**Quantidade de ativos:** 1.000
Data de Vencimento: 17/09/2025	
Taxa de Juros: 10% a.a. + reajuste mensal pelo IGP-M.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança e Coobrigação; (ii) Fundo de Liquidez; (iii) Sobregarantia; e (iv) Regime Fiduciário constituído sobre os Créditos Imobiliários que integrarão o Patrimônio Separado.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 143	**Emissão:**
Volume na Data de Emissão: R$ 40.214.253,34	**Quantidade de ativos:** 40214
Data de Vencimento: 25/06/2025	
Taxa de Juros: IGP-M + 7,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 01 via original do Termo de Securitização (versão completa e atualizada) contendo as páginas ajustadas..	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam	

inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; e (iii) O Fundo de Liquidez e o Fundo de Despesa foi constituído do pagamento da parcela do Preço de Aquisição do Contrato de Cessão.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 144	**Emissão:**
Volume na Data de Emissão: R$ 7.418.622,37	**Quantidade de ativos:** 7418
Data de Vencimento: 25/07/2025	
Taxa de Juros: IGP-M + 22% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 01 via original do Termo de Securitização (versão completa e atualizada) contendo as páginas ajustadas..	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; e (iii) O Fundo de Liquidez e o Fundo de Despesa foi constituído do pagamento da parcela do Preço de Aquisição do Contrato de Cessão.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 147	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 27/05/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - da Devedora: Cópia da Escritura de Emissão de Debêntures cuja nova devedora é Ilhas do Lado, registrada no RTD da cidade de Caldas Novas/ Goiás, São Paulo/SP e na Junta Comercial de Goiás; - da Devedora: Matrícula 28.685 (Ilhas do Lago) constando o registro da AF em favor da Securitizadora; - da Devedora: 2º Aditamento do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, com data base 06 de março de 2019, tendo em vista a periodicidade semestral de aditamento ao referido contrato;	

- da Devedora: Cópia do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários devidamente assinado e registrado nos RTDs de São Paulo e Caldas Novas/Goiás; - da Devedora: Comprovante da inscrição da Debenturista no "Livro de Registro de Debêntures" e Livro de Registro de Transferências de Debêntures, de emissão da Devedora Ilhas do lago; - da Securitizadora: Cancelamento da CCI WPX (18E00922190) e registro da nova CCI, cuja devedora é a Ilhas do Lago. Favor enviar a planilha de registro para esta CCI: **- da Devedora: Reunião de Sócios da INVESTCALDAS PARTICIPAÇÕES LTDA que aprova a fiança** registrado na Junta Comercial**;** - da Devedora: Reunião de Sócios da NOVA GESTÃO INVESTIMENTOS E PARTICIÇAÕES LTDA que aprova a fiança registrado na Junta Comercial - da Securitizadora: Via física original da AGT de 03 de abril de 2019 que prevê o compartilhamento de garantia e aditamento ao Termo de Securitização, Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Contrato de Alienação Fiduciária para prever o compartilhamento; - da Devedora: Contrato de Compartilhamento de garantia, objeto da AGT acima; e - da Devedora: 3° Aditamento ao Termo de Securitização, 2° Aditamento ao Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e 1° Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária Ilhas do Lado, para prever o compartilhamento de garantia, objeto da AGT acima. - Por fim, tão logo tenhamos recebido a nova Escritura de Debêntures acima descrita devidamente registrada, necessitamos que a Securitizadora nos envie: (i) Comando de Cancelamento da CCI WPX (18E00922190) e (ii) planilha de registro da nova CCI, cuja devedora é a Ilhas do Lago. Favor enviar a planilha de registro para esta CCI .
Garantias: (i) Fiança prestada pela Nova Gestão Investimentos e Participações Ltda. (Fiadora); (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da matrícula nº 74.902 do Registro de Imóveis de Caldas Novas/GO de propriedade da Fiadora; e (iii) Cessão Fiduciária (a) dos direitos creditórios decorrentes dos recebíveis imobiliários, presentes e futuros, decorrentes dos instrumentos de venda e compra de unidades autônomas do Condomínio Varandas, bem como (b) da conta vinculada, por onde serão depositados os recebíveis imobiliários descritos acima, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.

Emissora: True Securitizadora S.A
Ativo: CRI

Série: 148	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 16.338.738,74	**Quantidade de ativos:** 160
Data de Vencimento: 24/09/2030	
Taxa de Juros: IGP-M + 7,61% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Da Devedora/Cedente: Apólice de Seguro (Única beneficiária: BTS XV Empreendimentos/Mínimo R$ 15.000.000,00/Matrícula: 43.521), conforme cl. 7.12 da AF de Imóvel; e - da Cedente: Cópia da Alienação Fiduciária de imóveis registrada no RGI de São Paulo/SP, assim como matrícula 43.521 comprovando o registro da garantia; - da Cedente: Cópia do 1° Aditamento à Alienação Fiduciária de imóveis registrada no RGI de São Paulo/SP, assim como matrícula 43.521 comprovando o registro do aditamento, tendo em vista a exigência cartorária e em fase de aprovação/assinaturas em 14/08/2019; .	
Garantias: Alienação Fiduciária de Imóvel; Alienação Fiduciária de Ações, que vigorará (i) até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas ou, conforme o caso, até (ii) o efetivo registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; e Coobrigação, por parte da Cedente, por qualquer obrigação assumida no Contrato de Locação.	

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

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

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 156	**Emissão:** 1

Volume na Data de Emissão: R$ 34.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 34
Data de Vencimento: 07/09/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9,05% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Cotas FII; (iv)Alienação Fiduciária das 10.000 Cotas da Sumaúma Estacionamentos; e (v) Fiança outorgada por uma pessoa física. Os Titulares de CRI compartilharão com os demais titulares dos certificados de recebíveis imobiliários objeto das 153ª, 154ª, 155ª e 157ª Séries, da 1ª Emissão da Securitizadora, de acordo com a Parte Ideal de que cada um deles seja titular.	

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 159	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 14.966.552,42	**Quantidade de ativos:** 1410
Data de Vencimento: 16/03/2026	
Taxa de Juros: IGP-M + 10,5% a.a. na base 360.	

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóvel; (ii) Coobrigação da Cedente com a Devedora, responsável pelo cumprimento da prestação constante dos CRI; (iii) Fiança prestada por Fiadores, representados pela Gaia Partners Holding Empreendimentos e Participações Ltda, a Tellus Empreendimentos e Participações Simples Ltda, além de duas pessoas físicas, que terão responsabilidade solidária pelo cumprimento de todas as Obrigações Garantidas; (iv) Fundo de Reserva; e (v) cessão fiduciária da importância que vier a sobejar a ser restituída a cedente na hipótese de venda de quaisquer unidades autônomas do Imóvel ou de venda do Imóvel Adicional ou qualquer parte dele em razão da execução da Alienação Fiduciária

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 160	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 62.210.000,00	**Quantidade de ativos:** 62210
Data de Vencimento: 26/10/2022	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Verificação do Índice de Garantia, data base do mês de junho e julho;.	
Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis do estoque das unidades imobiliárias dos Empreendimentos em Garantia; e pela Alienação Fiduciária das Quota, constituídas na cessão dos Créditos Imobiliários, lastro da CCI.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 161	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 42.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 42000
Data de Vencimento: 23/08/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Cessão Fiduciária de Recebíveis assinada; - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de imóvel registrado no RGI competente; e - Cópia do	

Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, devidamente registrado no RTD de Caldas Novas/GO;
Garantias: (i) Fiança outorgada pela WPX S.A. Investimentos e Participações, Guarani Investimentos S.A., Nova Gestão Investimentos e Participações Ltda, Investcaldas Participações S.A., Lufthy Investimentos e Participações Ltda - ME, Maruks Investimentos e Participações Ltda; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel objeto da matrícula nº 29.684; e (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis advindos dos instrumentos de venda e compra de quotas/frações unidades autônomas do Condomínio Praias, bem como da Conta da Cedente.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 164	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 130.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 130000
Data de Vencimento: 26/08/2021	
Taxa de Juros: 102,5% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 01 via original do 1º Aditamento ao Termo de Securitização	
Garantias: Com exceção do Regime Fiduciário, os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Não obstante o acima disposto, em relação aos Créditos Imobiliários, a Fiadora EMS S.A. outorgou Fiança para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 165	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 24.016.669,41	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: IGP-DI + 8,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cálculo do Valor de Referência (VR = QMM/VA), referente ao mês de junho; - Verificação do Fundo de Promoções Coletivas, a partir de 16/09/2018, ou seja, desde o início da	

operação;

- Cópia dos Avisos de recebimento das notificações, demonstrando que a Devedora foi notificada sobre a cessão dos Créditos Imobiliários;

- Cópia do 2º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis;

- Via original da AGT de 15/10/2018 e do 1º aditamento ao Termo de Securitização;

- Rerratificação do Termo de Securitização para alteração do valor do crédito, pois consta divergência entre o item 2.2 do Termo de Securitização, e o item 5 do Anexo II do Termo de Securitização.

Considerações do Agente Fiduciário: Assunto tratado através do email: Termo de Securitização - 165ª Série (Amil);

- Comprovação da emissão da notificação, realizada pela MDX Barra Medical Center LTDA, à Center Park 02, informando sobre a Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios;

- Cópia do Contrato de Compartilhamento de Garantia contendo o registro no RTD da Cidade do Rio de Janeiro/RJ;

- Matrículas contendo o registro da CCI. Matrículas referentes aos seguintes imóveis: Sala 203; Sala 204; Sala 208; Sala 210; Sala 214; Sala 302; Loja B (parte); Loja C (parte); Loja D; Loja E; Loja F (parte); e

- Matrículas dos Imóveis contendo o registro do 2º Aditamento à AF, sendo elas das Salas 208, 210, 214, 302, Loja B (parte), Loja C (parte), Loja D, Loja E, Loja F (parte), Loja A, Loja G, Loja H, Sala 101, 201, 202, 205, 206, 207, 209, 211, 212, 213, 301, 303, 304, 305.

.

Garantias: Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; Alienação Fiduciária de Imóvel; Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; Coobrigação, por parte da Cedente, por qualquer obrigação assumida no Contrato de Locação; e Fundo de Despesas, com montante mínimo de R$ 30.000,00 (trinta mil reais); e dois fiadores, sendo a Amil Assistência Médica Internacional S.A. e uma pessoa física.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 168	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$	**Quantidade de ativos:** 100000

100.000.000,00
Data de Vencimento: 29/09/2026
Taxa de Juros: CDI + 1,75% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências:- da Devedora: Relatório Trimestral de Destinação de Recurso nos moldes do Anexo III da Emissão de Debêntures ref. aos períodos de 29/10/2018 a 31/12/2018, 01/01/2019 a 31/03/2019 e 01/04/2019 a 30/06/2019, tendo em vista a solicitação de ajustes por parte do AF, acompanhados de (a) cópia autenticada da versão mais atualizada do Contrato Social consolidado das SPEs Investidas nas datas base de tais relatórios e (b) cronograma de avanço de obras, para fins de comprovação do atendimento à Cláusula 4.8 abaixo nas datas base de tais relatórios; - da Devedora: AF registrado (Volans Even) registrado no RGI competente; - da Devedora: AF registrado da Even-Rio 01 registrado no RGI competente; - da Devedora: AF registrado da Even-RJ 16/12 registrado no RGI competente; - da Devedora: AF registrado da Lambda Even Rio registrado no RGI competente; - da Devedora: AF registrado da Kappa Even Rio registrado no RGI competente; - da Devedora: AF registrado da Bavete Empreendimentos registrado no RGI competente; - da Devedora: AF registrado da Agarpone registrado no RGI competente; - da Devedora: Matrículas dos imóveis comprovando os registros das Garantias acima; - da Devedora: Escritura de Emissão de Debêntures registrado na Junta Comercial; - da Devedora: Livro de Registro de Debêntures Nominativas, constando o registro das Debêntures, inclusive para a Securitizadora; - da Devedora: Livro de Registro de Transferência de Debêntures, constando a transferência das Debêntures, inclusive para a Securitizadora; - da Devedora: Cópia digital do Boletins de Subscrição das Debêntures.
Garantias: Os CRI contarão com garantias de Alienação Fiduciária sobre os Imóveis descritos e caracterizados nos Contratos de Garantia, entregues pelas Garantidoras, sendo estas 7 pessoas jurídicas, devendo representar no mínimo 180% do saldo devedor das Obrigações Garantidas ao longo de sua vigência.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 169	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 240.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 240000
Data de Vencimento: 20/11/2023	
Taxa de Juros: 101% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório contendo o valor total destinado até a data de envio do referido relatório, os respectivos comprovantes de destinação dos recursos e o cronograma de avanço de obras, referente ao período de 01/04/2019 a 31/06/2019; - Declaração assinada pelos representantes legais da Emissora, conforme cláusula 7.5.3 do Termo de Securitização; e - Declaração assinada pelos representantes legais da Companhia, conforma cláusula 7.1 II (b) da Escritura de Debêntures. .	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 172	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 8.390.411,80	**Quantidade de ativos:** 8000
Data de Vencimento: 28/10/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 1 via original assinada do 2º Aditamento à Escritura de Emissão de CCI, conforme AGT 24/06/2019; - cópia registrada no RTD - SP/SP e SP/Indaiatuba do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT 24/06/2019; - cópia dos contratos lastro das Novas CCIs contidas no aditamento acima, conforme AGT 24/06/2019; - cópia das matrículas que deram lastro para as Novas CCIs contidas no aditamento acima, conforme AGT 24/06/2019;	

- uma vez recebido os documentos acima, vamos proceder com o registro e cobrança das Novas CCIs.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores, sendo estes últimos a Longitude Desenvolvimento Imobiliário Ltda, a Meridiano Participações Ltda e 4 pessoas físicas, responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; (iii) Fundo de Liquidez no valor de R$ 343.438,07; (iv) Fundo de Despesas que deverá conter o valor mínimo de R$ 30.000,00; e (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 173	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 2.397.260,51	**Quantidade de ativos:** 2500
Data de Vencimento: 28/10/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 1 via original assinada do 2º Aditamento à Escritura de Emissão de CCI, conforme AGT 24/06/2019; - cópia registrada no RTD - SP/SP e SP/Indaiatuba do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT 24/06/2019; - cópia dos contratos lastro das Novas CCIs contidas no aditamento acima, conforme AGT 24/06/2019; - cópia das matrículas que deram lastro para as Novas CCIs contidas no aditamento acima, conforme AGT 24/06/2019; - uma vez recebido os documentos acima, vamos proceder com o registro e cobrança das Novas CCIs.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores, sendo estes últimos a Longitude Desenvolvimento Imobiliário Ltda, a Meridiano Participações Ltda e 4 pessoas físicas, responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas	

consecutivas; (iii) Fundo de Liquidez no valor de R$ 343.438,07; (iv) Fundo de Despesas que deverá conter o valor mínimo de R$ 30.000,00; e (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 174	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 1.198.630,26	**Quantidade de ativos:** 1200
Data de Vencimento: 28/10/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 34,15% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 1 via original assinada do 2º Aditamento à Escritura de Emissão de CCI, conforme AGT 24/06/2019; - cópia registrada no RTD - SP/SP e SP/Indaiatuba do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT 24/06/2019; - cópia dos contratos lastro das Novas CCIs contidas no aditamento acima, conforme AGT 24/06/2019; - cópia das matrículas que deram lastro para as Novas CCIs contidas no aditamento acima, conforme AGT 24/06/2019; - uma vez recebido os documentos acima, vamos proceder com o registro e cobrança das Novas CCIs.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores, sendo estes últimos a Longitude Desenvolvimento Imobiliário Ltda, a Meridiano Participações Ltda e 4 pessoas físicas, responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; (iii) Fundo de Liquidez no valor de R$ 343.438,07; (iv) Fundo de Despesas que deverá conter o valor mínimo de R$ 30.000,00; e (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 175	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$	**Quantidade de ativos:** 258000

258.000.000.00	
Data de Vencimento: 18/12/2024	
Taxa de Juros: IPCA + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - da Devedora: Cópia do Livro de Registro de Debêntures Nominativas, que contenha a inscrição da Securitizadora como titular da totalidade das debêntures; - da Devedora: Cópia (i) do ITR findo em 30/06/2019; (ii) da declaração assinada pelo Diretor Financeiro atestando que permanecem válidas as disposições da Escritura de Debêntures e outros, e (iii) relatórios demonstrando o cumprimento do Índice Financeiro e memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias do ref. trimestre; - da Devedora: Relatório Trimestral de Destinação de Recursos AJUSTADA, pois recebemos com algumas informações equivocadas. Já recebemos cópia do cronograma físico de avanço de obra. FALTAM os documentos societários das SPE Investidas e o organograma do grupo, referente ao período de 01/042019 a 30/06/2019.	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, tampouco sobre os Créditos Imobiliários	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 176	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 45.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 45000
Data de Vencimento: 05/12/2024	
Taxa de Juros: CDI + 7,4424% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - da Devedora: Cronograma de avanço de Obras objeto dos Relatórios Trimestrais de Destinação de Recursos dos períodos de 19/12/2018 a 31/03/2019; 01/04/2019 a 30/06/2019; - da Devedora: Matrículas 60.417, 58.620, 59.217, 55.104, 55.106, 60.415, 59.218,19.597, constando a averbação da Emissão de CCI; .	
Garantias: (i) A Devedora alienou fiduciariamente os Imóveis em favor da Emissora, nos	

termos dos Contratos de Alienação Fiduciária. A Alienação Fiduciária deverá ser mantida válida e em vigor até o efetivo cumprimento das Obrigações Garantidas. (ii) A Devedora alienou fiduciariamente os Recebíveis em favor da Emissora, nos termos do Contratos de Cessão Fiduciária. A Cessão Fiduciária deverá ser mantida válida e em vigor até o efetivo cumprimento das Obrigações Garantidas. (iii) Os Avalistas no âmbito da CCB outorgaram o Aval de forma a garantir as obrigações assumidas na CCB. A Aval deverá ser mantido válida e em vigor até o efetivo cumprimento das Obrigações Garantidas. (iv) O Fundo de Despesas, a ser constituído nos termos da CCB, deverá ser mantido até o efetivo cumprimento das Obrigações Garantidas. (v) O Fundo de Reserva, a ser constituído nos termos da CCB, deverá ser mantido até o efetivo cumprimento das Obrigações Garantidas.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 177	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 36.000,00	**Quantidade de ativos:** 36
Data de Vencimento: 05/12/2024	
Taxa de Juros: CDI + 7,4424% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - da Devedora: Cronograma de avanço de Obras objeto dos Relatórios Trimestrais de Destinação de Recursos dos períodos de 19/12/2018 a 31/03/2019; 01/04/2019 a 30/06/2019; - da Devedora: Matrículas 60.417, 58.620, 59.217, 55.104, 55.106, 60.415, 59.218,19.597, constando a averbação da Emissão de CCI;.	
Garantias: (i) A Devedora alienou fiduciariamente os Imóveis em favor da Emissora, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária. A Alienação Fiduciária deverá ser mantida válida e em vigor até o efetivo cumprimento das Obrigações Garantidas. (ii) A Devedora alienou fiduciariamente os Recebíveis em favor da Emissora, nos termos do Contratos de Cessão Fiduciária. A Cessão Fiduciária deverá ser mantida válida e em vigor até o efetivo cumprimento das Obrigações Garantidas. (iii) Os Avalistas no âmbito da CCB outorgaram o Aval de forma a garantir as obrigações assumidas na CCB. A Aval deverá ser mantido válida e em vigor até o efetivo cumprimento das Obrigações Garantidas. (iv) O Fundo de Despesas, a ser constituído nos termos da CCB, deverá ser mantido até o efetivo cumprimento das Obrigações Garantidas. (v) O Fundo de Reserva, a ser constituído nos termos da CCB, deverá ser mantido até o efetivo cumprimento das Obrigações Garantidas.	

Emissora: True Securitizadora S.A
Ativo: CRI

Série: 178	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 9.000,00	**Quantidade de ativos:** 9
Data de Vencimento: 05/12/2024	
Taxa de Juros: CDI + 7,4424% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - da Devedora: Cronograma de avanço de Obras objeto dos Relatórios Trimestrais de Destinação de Recursos dos períodos de 19/12/2018 a 31/03/2019; 01/04/2019 a 30/06/2019: - da Devedora: Matrículas 60.417, 58.620, 59.217, 55.104, 55.106, 60.415, 59.218,19.597, constando a averbação da Emissão de CCI;.	
Garantias: (i) A Devedora alienou fiduciariamente os Imóveis em favor da Emissora, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária. A Alienação Fiduciária deverá ser mantida válida e em vigor até o efetivo cumprimento das Obrigações Garantidas. (ii) A Devedora alienou fiduciariamente os Recebíveis em favor da Emissora, nos termos do Contratos de Cessão Fiduciária. A Cessão Fiduciária deverá ser mantida válida e em vigor até o efetivo cumprimento das Obrigações Garantidas. (iii) Os Avalistas no âmbito da CCB outorgaram o Aval de forma a garantir as obrigações assumidas na CCB. A Aval deverá ser mantido válida e em vigor até o efetivo cumprimento das Obrigações Garantidas. (iv) O Fundo de Despesas, a ser constituído nos termos da CCB, deverá ser mantido até o efetivo cumprimento das Obrigações Garantidas. (v) O Fundo de Reserva, a ser constituído nos termos da CCB, deverá ser mantido até o efetivo cumprimento das Obrigações Garantidas.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 180	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 17.777.237,52	**Quantidade de ativos:** 17500
Data de Vencimento: 18/09/2028	
Taxa de Juros: IGP-DI + 8,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Via original do 1° Aditamento ao Termo de Securitização; - Via original da Emissão de CCI; - Matrículas atualizadas constando o 2º Aditamento da Alienação Fiduciária de Imóveis (Matrículas: 358.926, 358.927, 358.928, 358.929, 358.931, 358.932, 358.933, 358.934, 358.935, 358.936, 358.937, 358.938, 358.939, 358.940, 358.941, 358.942, 358.943, 358.944, 358.945,	

358.918, 358.919, 358.920, 358.921, 358.922, 358.923, 358.924 e 358.925); - Cópia do 1° Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, devidamente registrado; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, celebrado entre a Cedente e a Cessionária, mencionado nas Considerações Preliminares (I) (I.ii) no Contrato de Cessão de Créditos, sem prejuízo do posterior envio da cópia registrada no RTD das partes.; e - Cópia do 2° Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. devidamente registrado. .
Garantias: Alienação Fiduciária de Imóvel; Cessão Fiduciária de Recebíveis; Fundo de Despesas com valor mínimo de R$ 36.000,00; e Regime FIduciário e Patrimônio Separado.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 189	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 11.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 11000
Data de Vencimento: 06/04/2026	
Taxa de Juros: IGP-M + 10,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança, (ii) Coobrigação da Cedente e das Fiadoras, (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel Compartilhada, (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 193	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 250.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 250000
Data de Vencimento: 04/07/2025	
Taxa de Juros: 104% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas. reais ou pessoais, sobre os CRI, tampouco sobre o Crédito Imobiliário.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 194	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 17.455.168,98	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 10/02/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: a) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; b) Alienação Fiduciária dos Imóveis; c) Fundo de Reserva; e d) Fundo de Contingências.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 195	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 3.080.323,94	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 10/02/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 31,4319% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: a) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; b) Alienação Fiduciária dos Imóveis; c) Fundo de Reserva; e d) Fundo de Contingências.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 196	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.045.888,97	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 10/02/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Fundo de Reserva e (iv) Fundo de Contingências.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 197	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 2.227.320.99	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 10/02/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 54,8031% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Fundo de Reserva e (iv) Fundo de Contingências.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 198	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 24.169.230,28	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 10/01/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fundo de Contingências.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 199	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 3.452.747,18	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 10/01/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 41,4154% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fundo de Contingências.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 200	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 19.402.952,94	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 10/10/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 7,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fundo de Contingência.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 201	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 2.645.857,22	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 10/10/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 42,2461% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fundo de Contingência.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 202	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 25.220.888,31	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 10/03/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fundo de Contingência.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 203	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 3.117.188,44	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 10/03/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 37,04515876% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fundo de Contingência.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 204	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 22.762.594,09	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 10/12/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fundo de Contingências.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 205	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 2.813.354,32	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 10/12/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 42,7412% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Alienação Fiduciária de	

Imóveis; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fundo de Contingências.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 206	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 23.797.594,50	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 10/02/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 7,1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fundo de Contingências	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 207	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 3.061.992,97	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 10/02/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 38,5283% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fundo de Contingências	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 211	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 92.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 920
Data de Vencimento: 18/06/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii)	

Alienação Fiduciária de Imóvel; e (iv) Fiança.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRA	
Série: 10	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 12/08/2020	
Taxa de Juros: CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - da Devedora: Cópias de Termos de Quitação, emitidos pelos respectivos credores da dívida (Cédula de Crédito à Exportação nº 6855/02); - da Devedora: Retificação da declaração de destinação dos recursos emitidas em 26 de abril de 2019 para fazer constar (a) a quitação das dívidas acima além daquelas elencadas no anexo da referida declaração e (b) que as dívidas descritas no anexo da referida declaração eram dívidas contraídas anteriormente à CPR-F desta emissão	
Garantias: (i) Hipoteca de segundo grau, constituída sobre o imóvel matriculado sob o nº. 32.513 do Oficial de Registro de Imóveis da cidade de Mogi Guaçu; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos dos Contratos de Fornecimento de Produto, descritos no Anexo I ao referido contrato.	

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

Emissora: True Securitizadora S.A
Ativo: CRA

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

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRA	
Série: 20	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 60.750.000,00	**Quantidade de ativos:** 6075
Data de Vencimento: 27/07/2023	
Taxa de Juros: 103,5% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período..	
Garantias: Com exceção do Regime Fiduciário, os CRA não contam com qualquer garantia. No entanto, as Debêntures contam com garantia fidejussória outorgada pelo Fiador	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRA	
Série: 21	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 39.250.000,00	**Quantidade de ativos:** 3925
Data de Vencimento: 27/07/2023	
Taxa de Juros: CDI + 9,6682% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período..	
Garantias: Com exceção do Regime Fiduciário, os CRA não contam com qualquer garantia. No entanto, as Debêntures contam com garantia fidejussória outorgada pelo Fiador	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRA	
Série: 23	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 350.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 350000
Data de Vencimento: 21/01/2025	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não há.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRA	
Série: 24	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 17/03/2022	
Taxa de Juros: CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - da Devedora: via original registrada RTD da cidade de Rondonópolis e na Junta Comercial do Rio Grande do Sul do 1º Aditamento à Escritura de Debêntures; - da Devedora: via original registrada no RTDs de Rondonópolis da Escritura de Debêntures; - da **Securitizadora**: Via original do Termo de Cessão registrado nos RTDs competentes, comunicando a cessão de novos Direitos Creditórios para que seja respeitado o Volume Mínimo de Garantia, conforme o caso; - da **Securitizadora**: Relatório Trimestral elaborado pela Securitizadora contendo informações sobre o cumprimento de suas obrigações fiscais, trabalhistas e previdenciárias, outubro a dezembro/2018, janeiro a março/2019 e abril a junho/2019; .	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA Série Sênior. Os CRA Série Sênior contarão com a vinculação dos Créditos do Agronegócio que, por sua vez, tem como garantias a Fiança prestada pelos Fiadores a Agra, a Carlos Lee, Lee	

Shing Wen e José Roberto Fraga Goulart; e a Cessão Fiduciária constituída sobre os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRA	
Série: 25	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 17/03/2022	
Taxa de Juros: CDI + 2,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - da Devedora: via original registrada RTD da cidade de Rondonópolis e na Junta Comercial do Rio Grande do Sul do 1° Aditamento à Escritura de Debêntures; - da Devedora: via original registrada no RTDs de Rondonópolis da Escritura de Debêntures; - da **Securitizadora**: Via original do Termo de Cessão registrado nos RTDs competentes, comunicando a cessão de novos Direitos Creditórios para que seja respeitado o Volume Mínimo de Garantia, conforme o caso; - da **Securitizadora**: Relatório Trimestral elaborado pela Securitizadora contendo informações sobre o cumprimento de suas obrigações fiscais, trabalhistas e previdenciárias, outubro a dezembro/2018, janeiro a março/2019 e abril a junho/2019; .	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA Série Sênior. Os CRA Série Sênior contarão com a vinculação dos Créditos do Agronegócio que, por sua vez, tem como garantias a Fiança prestada pelos Fiadores a Agra, a Carlos Lee, Lee Shing Wen e José Roberto Fraga Goulart; e a Cessão Fiduciária constituída sobre os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 2
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 15/12/2021	

Taxa de Juros: 100% do DI + 1,5% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - da Devedora: Declaração Semestral de Cumprimento de Obrigações assumidas na CPR-F e informando a não ocorrência de hipóteses que ensejam o vencimento antecipado, de acordo com o Anexo II da CPR-F
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais sobre os CRA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO XI

Cópia do Contrato de Formador de Mercado

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

São Paulo, 30 de julho de 2019

À
BR Properties S.A.
Avenida das Nações Unidas, 12.495, Centro Empresarial Berrini, Torre A - 18° andar
CEP: 04578-000
São Paulo - SP
At.: Sr. André Bergstein

<ESTRITAMENTE CONFIDENCIAL>

Ref.: Proposta para Prestação de Serviços de Formador de Mercado

Prezados Senhores,

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com escritório na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, 25º ao 30º andares, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda sob o nº 02.332.886/0011-78 ("XP" ou "Formador de Mercado"), vem, por meio desta, apresentar proposta ("Proposta") à **BR PROPERTIES S.A.**, ("Contratante"), para a prestação de serviços de formador de mercado para os Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI ("Ativos"), na forma da Instrução da CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 384"), do Capítulo II, Seção V do Regulamento de Negociação da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), do Capítulo II, Seção 2 do Manual de Procedimentos Operacionais de Negociação da B3 e dos demais regulamentos, manuais e ofícios divulgados pela B3 que disciplinem a atividade de formador de mercado ("Normativos Aplicáveis à Atuação de Formador de Mercado").

Informamos que, nos termos do artigo 427 do Código Civil, a presente Proposta é vinculante para a XP e será igualmente vinculante para o Contratante, na medida em que assine o "DE ACORDO" abaixo. **Dessa forma, mediante o aceite esta Proposta converte-se automaticamente em contrato e o termo "Proposta" deverá ser lido e interpretado como "Contrato".**

Para os fins da presente Proposta, XP e o Contratante são doravante referidos, individualmente, como "Parte" e, em conjunto, como "Partes".

1. OBJETO DO CONTRATO

1.1. Este instrumento tem por objeto estabelecer e disciplinar a prestação de serviços de formador de mercado, pela XP ao Contratante, por meio da inclusão de ofertas de compra e de venda dos Ativos no ambiente de negociação secundária do Ativo, o qual é administrado e operacionalizado pela B3 ("Plataforma B3"), de acordo com o escopo da cláusula 2 abaixo, na forma e conforme as disposições da Instrução CVM 384 e dos demais Normativos Aplicáveis à Atuação de Formador de Mercado.

Jurídico

JURÍDICO BR Properties

2. ESCOPO DO TRABALHO

2.1. Os serviços a serem prestados pela XP como Formador de Mercado compreenderão ("Serviços"):

(a) Colocação diária de ofertas de compra e venda do Ativo por meio da Plataforma B3 em valor total conjunto não inferior a R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) na compra e R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) na venda em condições normais de mercado;

(b) Exposição das ofertas de compra e venda na Plataforma B3, por, no mínimo, 240 (duzentos e quarenta minutos) durante o período de negociação compreendido entre 9:00 horas e 17:00 horas (não necessariamente de forma contínua), obedecidos os procedimentos adotados pela B3, ressalvadas eventuais pausas por problemas operacionais. A XP envidará os melhores esforços para atuar 120 (cento e vinte) minutos contínuos no período da manhã e 120 (cento e vinte) minutos contínuos no período da tarde;

(c) *Spread* máximo entre o preço de ofertas de compra e de venda será de 3,00% (três inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;

(d) A aquisição dos Ativos necessários para a prática das atividades de Formador de Mercado na B3 com recursos próprios, em mercado primário, será no valor total máximo de R$10.000.000,00 (dez milhões de reais), a ser adquirido considerando taxa de remuneração dos Ativos;

(e) A quantidade máxima acumulada, assim entendida como o total de compras subtraído do total de vendas das quantidades de Ativos no mercado secundário que a XP fica obrigada a comprar, com recursos próprios pela presente Proposta, é de R$3.000.000,00 (três milhões de reais) ("Limite de Atuação do Formador de Mercado");

(f) Frequência de Atuação: Diária;

(g) Direcionamento de Ofertas: Para todos os participantes que se enquadrem como investidores aptos a negociar os Ativos, na forma da regulamentação aplicável;

(h) Fechamento de Negócios: É obrigatória a aceitação de fechamento, inclusive parcial; e

(i) Confecção de um relatório trimestral, o qual deverá conter: (i) a discriminação do volume de negociações dos Ativos ocorridas na Plataforma B3; (ii) o percentual operado por meio da XP em relação ao total negociado na Plataforma B3; e (iii) o número total de negócios realizados com os Ativos na Plataforma B3, bem como o número de negócios realizados em decorrência de suas respectivas atuações em cumprimento dos Serviços.

2.2. Fica acordado entre as Partes que a XP não está obrigada a fazer ofertas de vendas dos Ativos pelos primeiros 10 (dez) dias úteis a contar da data de assinatura do presente instrumento.

Jurídico

JURÍDICO BR Properties

3. CONDIÇÕES PARA A PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS

3.1. A prestação dos Serviços está condicionada, à não ocorrência das seguintes condições, com o que os Serviços poderão ser suspensos:

(a) interrupção na negociação da B3 devido ao acionamento de qualquer evento de "*Circuit Breaker*", nos termos do Capítulo III do Manual de Procedimentos Operacionais de Negociação da B3 - Segmento BM&FBOVESPA;

(b) Em situações especiais de mercado, nos termos das regras de formador de mercado aprovadas pela B3, conforme o caso;

(c) Aumento expressivo das ofertas de venda em volumes equivalentes a 3 (três) vezes a média diária apurada nos últimos 30 (trinta) dias, conforme registradas na Plataforma B3 ou em taxas de venda equivalentes a 3,00% (três inteiros por cento) ao ano superiores às taxas médias diárias apuradas nos últimos 30 (trinta) dias.

(d) Na ocorrência de eventos graves de natureza política, conjuntural, econômica ou financeira, no Brasil ou em qualquer país que tenha influência adversa e direta no mercado de capitais brasileiro, que não possam ser razoavelmente previstos ou evitados, bem como no caso de ocorrência de eventos que venham de qualquer forma alterar substancialmente as condições dos mercados;

(e) Na ocorrência de qualquer alteração relevante adversa nas condições econômicas, financeiras, operacionais ou reputacionais do Contratante;

(f) Exercício de resgate antecipado facultativo total dos Ativos pelo Contratante ou por terceiros, caso previsto nos documentos de emissão dos Ativos, sendo certo que, em tal hipótese, a XP poderá suspender a prestação dos serviços tão logo tome conhecimento do referido exercício; e

(g) Ocorrência de hipóteses de vencimento antecipado, conforme previstos nos documentos de emissão dos Ativos, se aplicável.

3.2. Caso ocorra alguma das hipóteses acima a XP deverá informar o Contratante do ocorrido na forma da cláusula 2.1 (i), devendo retomar as atividades de formador de mercado assim que observadas condições de normalidade de preços das quantidades dos Ativos no mercado secundário e compensar as horas com ausência de preços na proporção de 1 (uma) hora para cada 1 (uma) hora de ausência em até 7 (sete) dias após o ocorrido.

3.3. A interrupção da prestação dos serviços, bem como alteração nos parâmetros da atuação do Formador de Mercado, em razão da ocorrência das hipóteses previstas na cláusula 3.1, acima, deverá ser previamente autorizada pela B3, nos termos do Capítulo II, Seção 2 do Manual de Procedimentos Operacionais de Negociação da B3.

Jurídico

3.4. As Partes declaram, para todos os fins admitidos em direito, que estão cientes, concordam e aderem ao inteiro teor e às condições dispostas na Instrução CVM 384 e nos demais Normativos Aplicáveis à Atuação de Formador de Mercado, bem como aos regulamentos e procedimentos operacionais da B3 e às demais regulamentações aplicáveis.

3.5. As Partes declaram, ainda, para todos os fins admitidos em direito, que inexistem qualquer acordo ou contrato entre as Partes, regulando a compra e venda dos Ativos.

4. REMUNERAÇÃO

4.1. Pelos Serviços objeto da presente Proposta, a XP fará jus a uma remuneração mensal de R$6.500,00 (seis mil e quinhentos reais), pagos trimestralmente, corrigida trimestralmente pelo IPCA, a ser paga líquida de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo, taxa, contribuição e/ou comissão bancária, como se os tributos eventualmente incidentes não fossem aplicáveis (*gross-up*), em moeda corrente nacional ("Remuneração"), a cada dia 25 dos meses março, junho, setembro e dezembro, sendo a primeira Remuneração calculada *pro rata die*, desde a data de assinatura da presente Proposta.

4.2. O atraso no pagamento da Remuneração nas condições descritas na Cláusula 4.1. acima acarretará o acréscimo ao valor devido de multa de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, sendo certo que caso o atraso seja superior a 30 (trinta) dias, incidirá, igualmente, correção monetária "pró-rata", com base na variação do IPCA/IBGE, devida desde a(s) data(s) do(s) vencimento(s), até a do efetivo pagamento, incidente sobre o(s) valor(es) em atraso.

5. EXCLUSIVIDADE E NÃO EXCLUSIVIDADE

5.1. Período de Exclusividade. Observado o disposto abaixo, o presente instrumento é assinado em caráter de exclusividade para execução dos trabalhos aqui previstos, no que se refere à prestação dos Serviços, o qual vigorará durante o Período de Vigência (abaixo definido). Durante todo o Período de Exclusividade, o Contratante, direta ou indiretamente por intermédio de suas sociedades controladas, coligadas, ou sob controle comum ("Afiliadas"), conforme o caso, se obriga a não contatar ou de qualquer outra forma se associar com qualquer terceiro com a finalidade de efetuar qualquer negócio diretamente ou indiretamente, relacionado à prestação dos Serviços aqui prevista, ou qualquer outro negócio que possa inviabilizar ou frustrar a prestação dos Serviços ora pretendido, sob pena de indenizar a XP por perdas e danos, conforme previsto neste Contrato.

5.2. Não Exclusividade da XP. Ao aceitar a presente Proposta, o Contratante toma ciência e concorda que outras pessoas, físicas ou jurídicas, de direito público ou privado, que eventualmente estejam em uma posição de conflito de interesse com o Contratante, poderão, igualmente, na qualidade de clientes da XP e de suas Afiliadas, contratar serviços financeiros ou de outra natureza oferecidos pela XP e suas Afiliadas. Todavia, ressaltamos que, de forma consistente com nossas políticas institucionais de manter em estrita confidencialidade os negócios de todos os clientes, a XP não fará uso de qualquer informação não pública fornecido pelo Contratante em decorrência da presente Proposta, bem como não fornecerá qualquer informação não pública relativa a quaisquer de seus clientes ao Contratante.

Jurídico

JURÍDICO BR Properties

5.3. A XP se obriga a tomar todas as medidas adequadas e necessárias para segregar o acesso a informação relevante em relação aos Ativos objeto desta Proposta. A segregação deverá abranger, inclusive, mas não somente, as empresas do mesmo grupo econômico, tais como sociedades controladas, sociedades controladoras e sociedades coligadas, de forma a dar estrito cumprimento às normas legais e regulamentares aplicáveis, em especial, o artigo 9° da Instrução CVM 384 ("Informação Relevante").

5.4. Na hipótese de ter acesso à Informação Relevante, a XP não poderá atuar com os valores mobiliários objeto da Proposta e deverá comunicar imediatamente à B3.

6. CONFIDENCIALIDADE

6.1. As Partes se obrigam por si e por seus sócios, administradores e empregados a manter estrita confidencialidade em relação a todas as informações não públicas a que tiverem acesso em razão desta Proposta, não as divulgando a terceiros e/ou utilizando-as para fins estranhos à consecução do objeto da presente Proposta, sem a prévia e expressa autorização ou concordância, por escrito, da outra Parte, exceto se exigido em processos judiciais, por lei ou regulamentação, desde que a outra Parte seja previamente informada ou tenha prévio conhecimento a respeito de tal revelação. A obrigação de confidencialidade aqui prevista permanecerá válida e eficaz pelo prazo total do Ativo, iniciados a partir da data de assinatura dessa Proposta.

7. VIGÊNCIA

7.1. A vigência deste instrumento terá início na data de sua assinatura e vigorará por 12 (doze) meses a partir da data de realização do Anúncio de Encerramento da oferta, podendo ser prorrogado de comum acordo entre as Partes ("Período de Vigência"), sendo certo que a prestação dos Serviços obedecerá o disposto neste instrumento.

8. RESILIÇÃO E RESCISÃO

8.1. A presente Proposta não produzirá qualquer efeito e seus termos deixarão de valer caso o Contratante não formalize o "de acordo" abaixo em até 7 (sete) dias úteis contados da data de envio da presente Proposta e envie à XP a Proposta assinada dentro do referido prazo.

8.2. A Proposta poderá ser resilida, sem qualquer ônus, a qualquer tempo pela XP desde que fundamentada com efeitos imediatos, ou pelo Contratante, mediante envio de comunicação escrita à XP e à B3 com antecedência mínima de 30 (trinta) dias e somente após o prazo de vigência descrita na Cláusula 7.1 acima.

8.3. Não obstante as disposições neste Capítulo, o presente instrumento poderá ser rescindido automaticamente pela Parte prejudicada, de pleno direito, independentemente de prévia notificação judicial ou extrajudicial, caso: (a) a outra Parte infrinja alguma das cláusulas ou condições nesse estipuladas, (b) ocorram alterações por força de lei ou regulamentação que inviabilizem os Serviços, (c) seja decretada falência, liquidação ou pedido de recuperação judicial de quaisquer das Partes; e/ou

JURÍDICO BR Properties

(d) ocorra a suspensão ou descredenciamento do Formador de Mercado em virtude de qualquer uma das hipóteses previstas no Manual de Normas de Formador de Mercado.

8.4. Na hipótese da cláusula 8.3 acima, a XP deverá comunicar à B3 sobre a rescisão do Contrato com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, de modo a proceder com a divulgação ao mercado sobre o descredenciamento.

9. COOPERAÇÃO, INDENIZAÇÃO E ANTICORRUPÇÃO

9.1. O Contratante se compromete a cooperar com a XP em disponibilizar todas as informações e documentos que sejam razoavelmente requeridos pela XP para que esta possa prestar seus Serviços.

9.2. Os trabalhos da XP serão baseados em informações fornecidas pelo Contratante, seus administradores, empregados, consultores e/ou pessoas por ela autorizadas. A XP, de forma alguma, será responsabilizada por informações fornecedidos pelo Contratante por seus administradores, empregados, consultores e/ou pessoas por ela autorizadas, a não ser em caso de culpa grave ou dolo da XP, desde que comprovado judicialmente em sentença transitada em julgado.

9.3. O Contratante se obriga a manter a XP, seus sócios, empregados e administradores ("Partes Indenizáveis") indenes e a salvo, indenizando-os por toda e qualquer perda, dano direto (excluídos os lucros cessantes e danos indiretos), contingência, indenização, prejuízo, custo e/ou despesas (inclusive honorários advocatícios e ônus de sucumbência) ("Prejuízos") que vierem a ser sofridos e/ou desembolsados pelas Partes Indenizáveis, incluindo em decorrência de quaisquer demandas de terceiros, mediante sentença transitada em julgado, exceto nas hipóteses de culpa grave ou dolo da XP, desde que comprovado judicialmente em sentença transitada em julgado.

9.4. As obrigações da XP, nos termos desta Proposta, são de meio e não de fim e, portanto, não se caracterizam como uma promessa, compromisso e/ou obrigação de efetuar qualquer transação, bem como não poderá ser imputada à XP qualquer responsabilidade, presente ou futura, pela não realização de quaisquer dos negócios ora descritos, fora dos termos e condições estritamente avençados na presente Proposta.

9.5. Cada uma das Partes declara e garante à outra Parte que: (i) atua em conformidade com a Lei nº 12.846 de 1º de agosto de 2013 ("Lei Anticorrupção") e se compromete a cumpri-la na realização de suas atividades; (ii) adota mecanismos e procedimentos internos que visem assegurar o fiel cumprimento da Lei Anticorrupção por seus funcionários, executivos, diretores, representantes e procuradores; (iii) conhece e entende as disposições das leis antissuborno dos países em que faz negócios. Não adota qualquer conduta que infrinja as leis antissuborno desses países e executará as suas responsabilidades em conformidade integral com essas leis; (iv) imprime seus melhores esforços na tentativa de coibir o envolvimento de quaisquer de seus funcionários, executivos, diretores, representantes em situações relacionadas a suborno, corrupção ou outro ato ilícito relacionados às leis indicadas nos itens (i) e (iii) acima; e (v) concorda que, se em algum momento essas declarações, garantias e certificações não forem mais exatas e completas, notificará imediatamente a outra Parte e fornecerá um relatório complementar declarando a alteração.

Jurídico

10. CESSÃO

10.1. Após a aposição do "DE ACORDO" do Contratante ao presente instrumento, este não poderá ceder ou transferir a terceiros os direitos e obrigações ora previstos, sem a prévia e expressa anuência da XP. Fica expressamente acordado entre as Partes que a XP poderá ceder seus direitos e obrigações decorrentes da presente Proposta para qualquer Afiliada, sem necessidade de qualquer aprovação prévia do Contratante.

10.2. Sem prejuízo do disposto acima, a XP deverá informar à B3 qualquer modificação em sua estrutura societária que implique em alteração de seu controle no prazo de 15 (quinze) dias úteis da data de sua ocorrência, e a B3 deverá tomar conhecimento da modificação na estrutura societária da XP para fins do cumprimento do item 2.5.5, do Capítulo II, Seção 2 do Manual de Procedimentos Operacionais de Negociação da B3.

11. COMUNICAÇÕES

11.1. Todas as comunicações e solicitações constantes da presente Proposta serão feitas por escrito e entregues pessoalmente, ou enviadas por email, carta registrada ou postagem paga, para os endereços abaixo:

Se para a BR Properties:
Avenida das Nações Unidas, nº 12.495
Centro Empresarial Berrini
Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar,
Escritório 181
CEP 04578-000 São Paulo – SP
At.: André Bergstein
Tel.: (11) 3201 – 1013
E-mail: andre.bergstein@brpr.com.br

Com copia para
jurídico@brpr.com.br

Se para a XP:
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek
nº 1909, 25º ao 30º andares São Paulo – SP
At.: Roberto Keller | Rubens Machado
Tel.: (11) 3027-2254 | (11) 3526-1830
E-mail:originacao@xpi.com.br|
rfprivados@xpi.com.br|
juridicomc@xpi.com.br

12. LEI APLICÁVEL E FORO

12.1. A presente Proposta será regida e interpretada de acordo com as Leis da República Federativa do Brasil. Fica eleito o Foro da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer conflitos oriundos desta Proposta.

Em caso de aceitação de V.Sas. à presente Proposta, solicitamos a assinatura e encaminhamento da mesma à XP para que possamos iniciar a consecução dos Serviços ora propostos.

Colocamo-nos à disposição para esclarecer quaisquer dúvidas de V.Sas. que se façam necessárias.

Jurídico

JURÍDICO BR Properties

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

BRUNA AKEMI NOGATA
Procuradora

LUIZA BALDIN VIVIANI
Procuradora

Ciente e de acordo em 30 / 07 / 19.

BR PROPERTIES S.A.

André Bergstein
Diretor

Martin Andrés Jaco
Diretor

Testemunhas:

1. Nome: Jorge Luis Diaz
CPF/MF: CPF: 351.990.078-58
RG: 23548547-0

2. Nome:
CPF/MF: THIAGO SHIMURA
RG 33.085.027-1
CPF 372.181.298-03

JURÍDICO BR Properties

Jurídico

ANEXO XII

Cópia do Relatório Definitivo de Classificação de Risco

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

S&P Global
Ratings

Comunicado à Imprensa

Rating 'brAA+ (sf)' atribuído à 218ª série da 1ª emissão de CRIs da True Securitizadora (Risco BR Properties)

17 de outubro de 2019

Resumo

- A 218ª série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da True Securitizadora S.A. (True Securitizadora) é lastreada por uma debênture devida pela BR Properties S.A. (BR Properties), representada por uma Cédula de Crédito Imobiliário (CCI).
- Atribuímos o rating 'brAA+ (sf)' à 218ª série da 1ª emissão de CRIs da True Securitizadora, após o recebimento dos documentos finais da operação.
- O rating da 218ª série da 1ª emissão de CRIs reflete nossa opinião de crédito sobre a debênture, a qual possui a BR Properties como única devedora. Entendemos que a debênture tem a mesma senioridade que as demais dívidas *senior unsecured* da BR Properties.

Ação de Rating

São Paulo (S&P Global Ratings), 17 de outubro de 2019 – A S&P Global Ratings atribuiu hoje o rating 'brAA+ (sf)', em sua Escala Nacional Brasil, à 218ª série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da **True Securitizadora S.A.** (True Securitizadora), após o recebimento dos documentos finais da operação.

A 218ª série da 1ª emissão de CRIs da True Securitizadora é lastreada por uma debênture emitida pela BR Properties. Os juros remuneratórios da 218ª série equivalem à 105% da Taxa DI. O pagamento dos juros dos CRIs será feito semestralmente, enquanto o principal será pago em duas parcelas anuais, sendo a primeira em 2024 e a segunda no vencimento final dos certificados em 2025.

Entendemos que a debênture que lastreia os CRIs possui a mesma senioridade que as demais dívidas *senior unsecured* da BR Properties.

ANALISTA PRINCIPAL

Vinicius Cabrera
São Paulo
55 (11) 3039-9765
vinicius.cabrera
@spglobal.com

CONTATO ANALÍTICO ADICIONAL

Marcus Fernandes
São Paulo
55 (11) 3039-9743
marcus.fernandes
@spglobal.com

LÍDER DO COMITÊ DE RATING

Facundo Chiarello
Buenos Aires
54 (11) 4891-2134
facundo.chiarello
@spglobal.com

S&P Global
Ratings

RESUMO DA AÇÃO DE RATING

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Instrumento	De	Para	Montante de Emissão	Vencimento Legal Final
218ª série da 1ª emissão de CRIs	brAA+ (sf) Preliminar	brAA+ (sf)	R$ 537,6 milhões	Setembro de 2025

A Escala Nacional Brasil de ratings de crédito da S&P Global Ratings atende emissores, seguradores, terceiros, intermediários e investidores no mercado financeiro brasileiro para oferecer tanto ratings de crédito de dívida (que se aplicam a instrumentos específicos de dívida) quanto ratings de crédito de empresas (que se aplicam a um devedor). Os ratings de crédito na Escala Nacional Brasil utilizam os símbolos de rating globais da S&P Global Ratings com a adição do prefixo "br" para indicar "Brasil", e o foco da escala é o mercado financeiro brasileiro. A Escala Nacional Brasil de ratings de crédito não é diretamente comparável à escala global da S&P Global Ratings ou a qualquer outra escala nacional utilizada pela S&P Global Ratings ou por suas afiliadas, refletindo sua estrutura única, desenvolvida exclusivamente para atender as necessidades do mercado financeiro brasileiro.

S&P Global
Ratings

Certos termos utilizados neste relatório, particularmente certos adjetivos usados para expressar nossa visão sobre os fatores que são relevantes para os ratings, têm significados específicos que lhes são atribuídos em nossos Critérios e, por isso, devem ser lidos em conjunto com tais Critérios. Consulte os Critérios de Rating em www.standardandpoors.com.br para mais informações. Informações detalhadas estão disponíveis aos assinantes do RatingsDirect no site www.capitaliq.com. Todos os ratings afetados por esta ação de rating são disponibilizados no site público da S&P Global Ratings em www.standardandpoors.com. Utilize a caixa de pesquisa localizada na coluna à esquerda no site.

Critérios e Artigos Relacionados

Critérios

- Metodologia de ratings de crédito nas escalas nacionais e regionais, 25 de junho de 2018
- Critério Legal: Operações Estruturadas: Metodologia de avaliação de isolamento de ativos e de sociedades de propósito específico, 29 de março de 2017
- Estrutura Global de Avaliação de Riscos Operacionais em Operações Estruturadas, 9 de outubro de 2014
- Metodologia global para atribuição de ratings a títulos empacotados, 16 de outubro de 2012
- Metodologia de Critério Aplicada a Taxas, Despesas e Indenizações, 12 de julho de 2012
- Critérios de investimento global para investimentos temporários em contas de transação, 31 de maio de 2012
- Metodologia: Critérios de estabilidade de crédito, 3 de maio de 2010
- Entendendo as Definições de Ratings da S&P Global Ratings, 3 de junho de 2009

Artigos

- *Credit Conditions: Optimism Fades Despite Fed's Pause*, 27 de junho de 2019
- Principais ativos: Emissões de operações estruturadas no Brasil têm forte largada em 2019, 11 de junho de 2019
- Ratings 'BB-' e 'brAA+' da BR Properties S.A. reafirmados; perspectiva continua negativa por riscos de recuperação da indústria, 23 de maio de 2019
- *Global Structured Finance Scenario And Sensitivity Analysis 2016: The Effects Of Macroeconomic The top Five Macroeconomic Factors*, 16 de dezembro de 2016
- *Latin American Structured Finance Scenario And Sensitivity Analysis 2015: The Effects Of Regional Market Variables*, 28 de outubro de 2015

INSTRUMENTO	DATA DE ATRIBUIÇÃO DO RATING INICIAL	DATA DA AÇÃO ANTERIOR DE RATING
TRUE SECURITIZADORA S.A.		
218ª série da 1ª emissão de CRIs	23 de agosto de 2019	23 de agosto de 2019

S&P Global
Ratings

INFORMAÇÕES REGULATÓRIAS ADICIONAIS

Outros serviços fornecidos ao emissor

Não há outros serviços prestados a este emissor.

S&P Global Ratings não realiza *due diligence* em ativos subjacentes

Quando a S&P Global Ratings atribuiu ratings a um instrumento de operações estruturadas, esta recebe informações sobre ativos subjacentes, as quais são fornecidas por terceiros que acreditamos tenham conhecimento dos fatos relevantes. Tais terceiros são normalmente instituições financeiras que estruturaram a transação e/ou instituições que originaram os ativos ou estão vendendo os ativos aos emissores e/ou uma empresa de contabilidade reconhecida e/ou uma empresa de advocacia, cada qual agindo em nome da instituição financeira ou originador ou vendedor dos ativos. Além disso, a S&P Global Ratings pode se apoiar em informações presentes nos prospectos de oferta das transações, emitidos de acordo com as leis de valores mobiliários da jurisdição relevante. Em alguns casos, a S&P Global Ratings pode se apoiar em fatos gerais (tais como índices de inflação, taxas de juros dos bancos centrais, índices de *default*) que são de domínio público e produzidos por instituições privadas ou públicas. Em nenhuma circunstância a S&P Global Ratings realiza qualquer processo de *due diligence* sobre ativos subjacentes. A S&P Global Ratings também pode receber a garantia por parte da instituição que está estruturando a transação ou originando ou vendendo os ativos para o emissor, (a) o qual vai fornecer à S&P Global Ratings todas as informações requisitadas pela S&P Global Ratings de acordo com seus critérios publicados e outras informações relevantes para o rating de crédito e, se aplicável, para o monitoramento do rating de crédito, incluindo informações ou mudanças materiais das informações anteriormente fornecidas e (b) a informações fornecidas à S&P Global Ratings relativas ao rating de crédito ou, se aplicável, ao monitoramento do rating de crédito, de que estas não contêm nenhuma afirmação falsa sobre um fato material e não omitem um fato material necessário para fazer tal afirmação, em vista das circunstâncias nas quais foram fornecidas, e não enganosa.

A precisão e completude das informações revisadas pela S&P Global Ratings em conexão com sua análise, pode ter um efeito significativo nos resultados de tais análises. Embora a S&P Global Ratings colete informações de fontes que acredita serem confiáveis, quaisquer imprecisões ou omissões nessas informações poderiam afetar significativamente a análise de crédito da S&P Global Ratings, tanto positiva quanto negativamente.

Atributos e limitações do rating de crédito

A S&P Global Ratings utiliza informações em suas análises de crédito provenientes de fontes consideradas confiáveis, incluindo aquelas fornecidas pelo emissor. A S&P Global Ratings não realiza auditorias ou quaisquer processos de *due diligence* ou de verificação independente da informação recebida do emissor ou de terceiros em conexão com seus processos de rating de crédito ou de monitoramento dos ratings atribuídos. A S&P Global Ratings não verifica a completude e a precisão das informações que recebe. A informação que nos é fornecida pode, de fato, conter imprecisões ou omissões que possam ser relevantes para a análise de crédito de rating.

Em conexão com a análise deste (s) rating (s) de crédito, a S&P Global Ratings acredita que há informação suficiente e de qualidade satisfatória de maneira a permitir-lhe ter uma opinião de rating de crédito. A atribuição de um rating de crédito para um emissor ou emissão pela S&P Global Ratings não deve ser vista como uma garantia da precisão, completude ou tempestividade da (i) informação na qual a S&P Global Ratings se baseou em conexão com o rating de crédito ou (ii) dos resultados que possam ser obtidos por meio da utilização do rating de crédito ou de informações relacionadas.

Fontes de informação

Para atribuição e monitoramento de seus ratings a S&P Global Ratings utiliza, de acordo com o tipo de emissor/emissão, informações recebidas dos emissores e/ou de seus agentes e conselheiros, inclusive, balanços financeiros auditados do Ano Fiscal, informações financeiras trimestrais, informações corporativas, prospectos e outros materiais oferecidos, informações históricas e projetadas recebidas durante as reuniões com a administração dos emissores, bem como os relatórios de análises dos aspectos

econômico-financeiros (MD&A) e similares da entidade avaliada e/ou de sua matriz. Além disso, utilizamos informações de domínio público, incluindo informações publicadas pelos reguladores de valores mobiliários, do setor bancário, de seguros e ou outros reguladores, bolsas de valores, e outras fontes públicas, bem como de serviços de informações de mercado nacionais e internacionais.

Aviso de ratings ao emissor

O aviso da S&P Global Ratings para os emissores em relação ao rating atribuído é abordado na política "Notificações ao Emissor (incluindo Apelações)".

Frequência de revisão de atribuição de ratings

O monitoramento da S&P Global Ratings de seus ratings de crédito é abordado em:

- Descrição Geral do Processo de Ratings de Crédito (seção de Revisão de Ratings de Crédito)
- Política de Monitoramento

Conflitos de interesse potenciais da S&P Global Ratings

A S&P Global Ratings publica a lista de conflitos de interesse reais ou potenciais em "Conflitos de Interesse — Instrução Nº 521/2012, Artigo 16 XII" seção em www.standardandpoors.com.br.

Faixa limite de 5%

A S&P Global Ratings Brasil publica em seu Formulário de Referência apresentado em http://www.standardandpoors.com/pt_LA/web/guest/regulatory/disclosures o nome das entidades responsáveis por mais de 5% de suas receitas anuais.

As informações regulatórias (PCR, em sua sigla em inglês) da S&P Global Ratings são publicadas com referência a uma data específica, vigentes na data da última Ação de Rating de Crédito publicada. A S&P Global Ratings atualiza as informações regulatórias de um determinado Rating de Crédito a fim de incluir quaisquer mudanças em tais informações somente quando uma Ação de Rating de Crédito subsequente é publicada. Portanto, as informações regulatórias apresentadas neste relatório podem não refletir as mudanças que podem ocorrer durante o período posterior à publicação de tais informações regulatórias, mas que não estejam de outra forma associadas a uma Ação de Rating de Crédito.

S&P Global
Ratings

Copyright© 2019 pela Standard & Poor's Financial Services LLC. Todos os direitos reservados.

Nenhum conteúdo (incluindo-se ratings, análises e dados relativos a crédito, avaliações, modelos, software ou outras aplicações ou informações obtidas a partir destes) ou qualquer parte destas informações (Conteúdo) pode ser modificada, sofrer engenharia reversa, ser reproduzida ou distribuída de nenhuma forma, nem meio, nem armazenada em um banco de dados ou sistema de recuperação sem a prévia autorização por escrito da Standard & Poor's Financial Services LLC ou de suas afiliadas (coletivamente, S&P). O Conteúdo não deverá ser utilizado para nenhum propósito ilícito ou não autorizado. Nem a S&P, nem seus provedores externos, nem seus diretores, representantes, acionistas, empregados nem agentes (coletivamente, Partes da S&P) garantem a exatidão, completitude, tempestividade ou disponibilidade do Conteúdo. As Partes da S&P não são responsáveis por quaisquer erros ou omissões (por negligência ou não), independentemente da causa, pelos resultados obtidos mediante o uso de tal Conteúdo, ou pela segurança ou manutenção de quaisquer dados inseridos pelo usuário. O Conteúdo é oferecido "como ele é". AS PARTES DA S&P ISENTAM-SE DE QUALQUER E TODA GARANTIA EXPRESSA OU IMPLÍCITA, INCLUSIVE, MAS NÃO LIMITADA A QUAISQUER GARANTIAS DE COMERCIABILIDADE, OU ADEQUAÇÃO A UM PROPÓSITO OU USO ESPECÍFICO, LIBERDADE DE FALHAS, ERROS OU DEFEITOS DE SOFTWARE, QUE O FUNCIONAMENTO DO CONTEÚDO SEJA ININTERRUPTO OU QUE O CONTEÚDO OPERE COM QUALQUER CONFIGURAÇÃO DE SOFTWARE OU HARDWARE. Em nenhuma circunstância, deverão as Partes da S&P ser responsabilizadas por nenhuma parte, por quaisquer danos, custos, despesas, honorários advocatícios, ou perdas diretas, indiretas, incidentais, exemplares, compensatórias, punitivas, especiais ou consequentes (incluindo-se, sem limitação, perda de renda ou lucros e custos de oportunidade ou perdas causadas por negligência) com relação a qualquer uso do Conteúdo aqui contido, mesmo se alertadas sobre sua possibilidade.

Análises relacionadas a crédito e outras, incluindo ratings e as afirmações contidas no Conteúdo são declarações de opiniões na data em que foram expressas e não declarações de fatos. As opiniões da S&P, análises e decisões de reconhecimento de ratings (descritas abaixo) não são recomendações para comprar, reter ou vender quaisquer títulos ou tomar qualquer decisão de investimento e não abordam a adequação de quaisquer títulos. Após sua publicação, em qualquer maneira ou formato, a S&P não assume nenhuma obrigação de atualizar o Conteúdo. Não se deve depender do Conteúdo, e este não é um substituto das habilidades, julgamento e experiência do usuário, sua administração, funcionários, conselheiros e/ou clientes ao tomar qualquer decisão de investimento ou negócios. A S&P não atua como agente fiduciário nem como consultora de investimentos, exceto quando registrada como tal. Embora obtenha informações de fontes que considera confiáveis, a S&P não conduz auditoria nem assume qualquer responsabilidade de diligência devida (*due diligence*) ou de verificação independente de qualquer informação que receba. Publicações relacionadas a ratings de crédito podem ser divulgadas por diversos motivos que não dependem necessariamente de uma ação decorrente de um comitê de rating, incluindo-se, sem limitação, a publicação de uma atualização periódica de um rating de crédito e análises correlatas.

Até o ponto em que as autoridades reguladoras permitam a uma agência de rating reconhecer em uma jurisdição um rating atribuído em outra jurisdição para determinados fins regulatórios, a S&P reserva-se o direito de atribuir, retirar ou suspender tal reconhecimento a qualquer momento e a seu exclusivo critério. As Partes da S&P abdicam de qualquer obrigação decorrente da atribuição, retirada ou suspensão de um reconhecimento, bem como de qualquer responsabilidade por qualquer dano supostamente sofrido por conta disso.

A S&P mantém determinadas atividades de suas unidades de negócios separadas umas das outras a fim de preservar a independência e objetividade de suas respectivas atividades. Como resultado, certas unidades de negócios da S&P podem dispor de informações que não estão disponíveis às outras. A S&P estabeleceu políticas e procedimentos para manter a confidencialidade de determinadas informações que não são de conhecimento público recebidas no âmbito de cada processo analítico.

A S&P pode receber remuneração por seus ratings e certas análises, normalmente dos emissores ou subscritores dos títulos ou dos devedores. A S&P reserva-se o direito de divulgar seus pareceres e análises. A S&P disponibiliza suas análises e ratings públicos em seus sites na www.standardandpoors.com (gratuito), e www.ratingsdirect.com e www.globalcreditportal.com (por assinatura), e pode distribuí-los por outros meios, inclusive em suas próprias publicações ou por intermédio de terceiros redistribuidores. Informações adicionais sobre nossos honorários de rating estão disponíveis em www.standardandpoors.com/usratingsfees.

Austrália
Standard & Poor's (Austrália) Pty. Ltd. conta com uma licença de serviços financeiros número 337565 de acordo com o Corporations Act 2001. Os ratings de crédito da Standard & Poor's e pesquisas relacionadas não tem como objetivo e não podem ser distribuídas a nenhuma pessoa na Austrália que não seja um cliente pessoa jurídica (como definido no Capítulo 7 do Corporations Act).